



Öffentliche Bekanntmachung

Die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie findet am Dienstag, dem 06.10.2020 um 17:00 Uhr in der Sporthalle der Sekundarschule Beckum, Windmühlenstraße 95, 59269 Beckum statt.

Alle Einwohnerinnen und Einwohner sind herzlich zur Teilnahme am öffentlichen Teil der Sitzung eingeladen.

Es besteht „Mund-Nasen-Schutz-Pflicht“. Der Einlass ist nur mit Mund-Nasen-Schutz zulässig. Um den Sicherheitsabstand von 1,5 Metern gewährleisten zu können, ist die Anzahl der Besucherinnen und Besucher auf 30 Personen plus 4 Personen der Presse beschränkt. Einlass ist ab 16:30 Uhr. Der Seiteneingang ist zu nutzen.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Anfragen von Einwohnerinnen und Einwohnern
2. Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie vom 24.09.2020 – öffentlicher Teil –
3. Bericht der Verwaltung
4. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beckum
– Beschluss über die Anregungen zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
– Beschluss der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Beckum
Vorlage: 2020/0293
5. Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gelände des ehemaligen Schlachthofes
– Antrag der SPD-Fraktion vom 19.08.2020
Vorlage: 2020/0302
6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Everkeweg"
– Abschluss des Durchführungsvertrages
Vorlage: 2020/0308
7. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Everkeweg"
 1. Beschluss über die Stellungnahmen
 2. SatzungsbeschlussVorlage: 2020/0101
8. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Nicht öffentlicher Teil:

1. Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie vom 24.09.2020 – nicht öffentlicher Teil –
2. Integrierte Gesamtplanung "Auf dem Jakob"
– Initiierung eines Investorenauswahlverfahrens
Vorlage: 2020/0295

3. Bericht der Verwaltung
4. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Beckum, den 24.09.2020

gezeichnet
Andreas Kühnel
Vorsitz



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung
Beteiligte(r): Büro des Rates und des Bürgermeisters
Fachbereich Finanzen und Beteiligungen
Auskunft erteilt: Herr Denkert
Telefon: 02521 29-170

Vorlage

zu TOP
2020/0293
öffentlich

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beckum
– Beschluss über die Anregungen zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
– Beschluss der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Beckum

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie
06.10.2020 Beratung
Rat der Stadt Beckum
08.10.2020 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beckum eingegangenen Anregungen werden, wie in Anlage 5 zur Vorlage dargestellt, behandelt.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beckum wird, wie in Anlage 6 zur Vorlage dargestellt, beschlossen.

Kosten/Folgekosten

Die Kosten für die Erarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beckum betragen 38.907,05 Euro.

Finanzierung

Die erforderlichen Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan 2020 als Ermächtigungsübertragung aus dem Jahr 2019 unter dem Produktkonto 090101.529110/729110 – Aufwand Einzelhandelskonzept – zur Verfügung.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Das Einzelhandelskonzept wird in kommunaler Selbstverwaltung auf Grundlage des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) erstellt.

Demografischer Wandel

Eine wichtige Aufgabe ist es, die Bevölkerung – bei sich ändernden Strukturen und Konsumverhalten – in Zukunft bedarfsgerecht mit Gütern des täglichen Bedarfs und darüber hinaus versorgen zu können. Das Einzelhandelskonzept kann hierzu einen Beitrag leisten.

Erläuterungen

Die Stadt Beckum hat im Jahr 2009 ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept erarbeitet, das durch den Rat im Jahr 2010 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Seither haben sich erhebliche Veränderungen der Einzelhandelssituation und der Rahmenbedingungen ergeben.

Das Konzept wird daher fortgeschrieben und ein neues gesamtstädtisches Beckumer Einzelhandelskonzept erstellt.

Das Einzelhandelskonzept soll die gesamtstädtische Analyse der Einzelhandelssituation beinhalten und als Handlungskonzept für die zukünftige Planung des Einzelhandels in Beckum dienen. Weiterhin soll es als Instrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung als zu berücksichtigendes Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch Verwendung finden, um unter anderem die Möglichkeit eines Ausschlusses oder die Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gegebenenfalls im Rahmen von Bauleitplanverfahren begründen zu können.

Nach umfangreichen Vorarbeiten und Analysen wurden 2 Ortsbegehungen und 3 Besprechungstermine eines Arbeitskreises durchgeführt. Teilgenommen haben neben dem beauftragten Büro und der Verwaltung auch Vertreter der Bezirksregierung Münster, der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, des Einzelhandelsverbands Westfalen-Münsterland, der Handwerkskammer Münster sowie der City.Initiative.Beckum e. V. und des Gewerbevereins Neubeckum. Dabei wurden die Ergebnisse der Strukturanalyse und Befragungen intensiv diskutiert und die wesentlichen Eckpunkte der künftigen Einzelhandelsentwicklung erarbeitet.

Nach diesen Vorarbeiten, Abstimmungen und einem ersten Ergebnisbericht im Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie wurden durch einen Vertreter der beauftragten Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB aus Dortmund in der Sitzung am 11.12.2019 die wesentlichen Inhalte der künftigen Einzelhandelsentwicklung dargestellt.

Zentrale Punkte waren dabei die Ermittlung von Potenzialen sowie konzeptionelle Aussagen zu den zentralen Versorgungsbereichen, der Nahversorgung und der Sonderstandorte. Darüber hinaus wurde ein Vorschlag zur Anpassung der Beckumer Sortimentsliste und der künftigen Steuerungsleitsätze vorgestellt (siehe Vorlage 2019/0315).

Der Ausschuss hat den vorgeschlagenen Inhalten zur künftigen Entwicklung des Einzelhandels nach Diskussion im Wesentlichen zugestimmt und das Büro wurde beauftragt, den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes auf Grundlage der dargestellten Ergebnisse und Vorgaben zu erstellen.

Der Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde in der Sitzung des Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie am 23.06.2020 vorgestellt und die Beteiligung der betroffenen Behörden, der Nachbarkommunen und der Öffentlichkeit beschlossen (siehe Vorlage 2020/0079).

Die Beteiligung wurde in der Zeit vom 20.07.2020 bis zum 31.08.2020 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit und der Nachbarkommunen wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Zum Inhalt des Entwurfs der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurden 4 Stellungnahmen abgegeben:

- Kreis Warendorf – Stellungnahme vom 10.08.2020 (siehe Anlage 1 zur Vorlage),
- Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen – Schreiben vom 26.08.2020 (siehe Anlage 2 zur Vorlage),
- Bezirksregierung Münster – Schreiben vom 31.08.2020 (siehe Anlage 3 zur Vorlage),
- Handelsverband Nordrhein-Westfalen, Westfalen – Münsterland – Schreiben vom 31.08.2020 (siehe Anlage 4 zur Vorlage).

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH hat die Stellungnahmen geprüft und hierzu Abwägungsvorschläge erarbeitet. Diese sind als Anlage 5 zur Vorlage beigefügt.

Ein Vertreter der Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH wird in der Sitzung anwesend sein und auf Wunsch die jeweiligen Punkte erläutern.

Sofern den Abwägungsvorschlägen zugestimmt wird, kann die als Anlage 6 zur Vorlage beigefügte Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beschlossen werden.

Anlage(n):

- 1 Stellungnahme des Kreises Warendorf
- 2 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen
- 3 Stellungnahme der Bezirksregierung Münster
- 4 Stellungnahme des Handelsverbandes Nordrhein-Westfalen, Westfalen – Münsterland
- 5 Abwägungstabelle
- 6 Endbericht

Stellungnahme(n) (Stand: 11.08.2020)

Anlage 1 zur Vorlage 2020/0293

TOP Ö 4

Beurachtungsgegenstand: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes
Verfahrensschritt: Beteiligung der Öffentlichkeit, betroffener Behörden und Nachbarkommunen
Zeitraum: 20.07.2020 - 31.08.2020

Behörde:	Kreis Warendorf - Der Landrat
Frist:	31.08.2020
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Erhard Ziller, am: 10.08.2020 , Aktenzeichen: -</p> <p>Stellungnahme</p> <p>Zu dem o.a. Planungsvorhaben habe ich keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Hinweis: Bezüglich der neuen Sortimentsliste empfiehlt es sich, diese in die textlichen Festsetzungen / Begründung der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen bzw. die vorhandene Liste derer entsprechend zu aktualisieren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p>gez. Erhard Ziller Planungsrecht Hinweis: Dieses Schreiben wurde automatisiert erstellt und ist daher nicht unterschrieben.</p> <p>Anhänge: -</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

IHK Nord Westfalen | Postfach 4024 | 48022 Münster

Stadt Beckum
Ralf Bzdok
Fachdienst Stadtplanung und
Wirtschaftsförderung
Postfach 18 63
59248 Beckum

Industrie- und Handelskammer
Nord Westfalen

Sentmaringer Weg 61
48151 Münster
www.ihk-nordwestfalen.de

Ansprechpartner:
Christian Paasche

Telefon 0251 707-228
Telefax 0251 707-8228
paasche@ihk-nordwestfalen.de

26. August 2020

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Beckum
hier: Beteiligung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Ihr Schreiben vom 17.07.2020; Unser Zeichen: 116001

Sehr geehrter Herr Bzdok,

für die Übersendung des Entwurfs zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der
Stadt Beckum bedanken wir uns. Gerne nehmen wir hierzu wie folgt Stellung.

Einzelhandelskonzepte sind ein wirkungsvolles Instrument für eine gezielte Entwicklung des
örtlichen Einzelhandels. Sie verhindern nicht den Wettbewerb, sondern lenken die Entwick-
lungen auf geeignete Standorte und vermeiden so städtebauliche Fehlentwicklungen. Sie
schaffen Klarheit über die Vorstellungen der Kommune und geben Investitions- und
Planungssicherheit für alle Marktteilnehmer. Die Erarbeitung bzw. Fortschreibung von
Einzelhandelskonzepten wird seitens der IHK Nord Westfalen ausdrücklich begrüßt. Für die
Möglichkeit, uns im Rahmen der Fortschreibung einbringen zu können, bedanken wir uns.

Das beauftragte Gutachterbüro, Stadt+Handel aus Dortmund, hat unseres Erachtens die
empirische Erhebung umfangreich und im Wesentlichen korrekt durchgeführt. Im Bereich
von Marktabgrenzung sowie Prognose von Kaufkraftentwicklungen und Umsatzerwartungen
liegen immer gewisse Unwägbarkeiten. Die Aussagen des Gutachterbüros beruhen auf
nachvollziehbaren Annahmen, so dass eine verlässliche Basis für die konzeptionellen
Empfehlungen zur zukünftigen Steuerung des Einzelhandels besteht.

Zu den hierauf aufbauenden konzeptionellen Empfehlungen im Rahmen der Fortschreibung
des Einzelhandelskonzeptes nehmen wir wie folgt Stellung.

Bewertung der Leitlinien und Ziele zur Einzelhandelsentwicklung

Mit Hilfe des räumlichen Entwicklungsleitbildes und der Zielvorstellungen wird ein schlüssiger, nachvollziehbarer und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmter Rahmen definiert, an dem sich künftige Entscheidungen zur Einzelhandelsentwicklung zu orientieren haben.

Bewertung des Standortkonzepts – zentrale Versorgungsbereiche

In dem Standortkonzept werden die Versorgungsschwerpunkte im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung in ein hierarchisches Zentrenmodell gegliedert und es werden Versorgungsfunktionen zugewiesen. In Beckum besteht das Standortsystem aus dem Hauptzentrum Beckum, dem Stadtteilzentrum Neubeckum, den solitären Nahversorgungsstandorten mit und ohne besonderer Versorgungsfunktion, den sonstigen Lagen sowie dem Sonderstandort Grevenbrede.

Die angepassten räumlichen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Neueinordnung einzelner Standortbereiche sind im Wesentlichen nachvollziehbar. Entsprechende städtebauliche Begründungen hierzu liegen vor. Die formulierten räumlichen Zielvorstellungen der einzelnen Standortbereiche sind geeignet, die Versorgungsfunktion der Gesamtstadt Beckum zu stärken und zu entwickeln.

Bewertung des Standortkonzepts – Nahversorgung

Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden die Kriterien und Empfehlungen zu den Nahversorgungsstandorten in den sonstigen Lagen formuliert. Die Kriterien sind im Wesentlichen nachvollziehbar. Die hiermit verbundenen Entwicklungsoptionen (u.a. hinsichtlich der Dimensionierung) bedürfen im nachgelagerten Verfahren einer Einzelfallprüfung. Im Rahmen des konkreten Bauleitplanverfahrens hat die Weiterentwicklung dieser Standortlagen zumindest ab der Schwelle der Großflächigkeit unter Beachtung der Zielvorgaben des LEP NRW (u.a. Ziel 6.5-2) sowie unter Berücksichtigung des Einzelhandelserlasses NRW (u.a. Abgrenzung Nahbereich, Nahversorgungsbezug etc.) zu erfolgen.

Der Standortbereich an der Cheruskerstraße wird nunmehr als Nahversorgungsstandort ausgewiesen, wenngleich die formulierten Kriterien hierzu nur in Teilen erfüllt sind (fehlende städtebauliche Integration). Bei einer Verbesserung der Standortrahmenbedingungen ist gemäß Konzept eine perspektivische Ausweisung als Nahversorgungsstandort mit besonderer Versorgungsfunktion denkbar (Kap. 7.3.1, S. 111). Wir empfehlen – analog zum perspektivischen Nahversorgungsstandort Netto, Neubeckumer Straße – auch hier den expliziten Hinweis, dass dies an einen deutlichen Zuwachs der Mantelbevölkerung sowie eine Verbesserung der städtebaulichen Integration gebunden ist.

Bewertung des Sonderstandortkonzeptes:

Der künftig einzige Sonderstandort Grevenbrede ist Ansiedlungsbereich für den großflächigen Einzelhandel mit einem nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt. Die Bündelung entsprechender Einzelhandelsbetriebe auf den definierten Bereich trägt mittelbar zu einem reduzierten Ressourcenverbrauch und einer besseren Auslastung örtlicher Infrastrukturen bei und wird daher begrüßt. Die Entwicklungsempfehlungen für den Standortbereich entsprechen den generellen Zielvorstellungen zur Einzelhandelssteuerung.

Bewertung des Sortimentskonzepts („örtliche Sortimentsliste“)

Die örtliche Sortimentsliste stellt ein unverzichtbares Instrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung sowie von Baugenehmigungsverfahren dar. Bei der Herleitung der örtlichen Sortimentsliste der Stadt Beckum sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente anhand der örtlichen Gegebenheiten in nachvollziehbarer Weise festgelegt worden. Allerdings wird bei dem nahversorgungsrelevanten Sortiment „Zoologischer Bedarf und lebende Tiere“ in der Auflistung auf den zoologischen Bedarf abgezielt. Die textlichen Ausführungen zielen indes – wie bereits im Arbeitskreis angeregt – auf „Heim- / Kleintierfutter“ ab. Dieser Widerspruch ist zu beheben.

Bewertung der Handlungsgrundsätze

Die Ansiedlungsregeln und Grundsätze konkretisieren die Ziele und bilden die Grundlage für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als Einzelhandelsstandort im Rahmen bauleitplanerischer Abwägungen bzw. von Baugenehmigungsverfahren. Auch zeigen sie konkrete Standort- und Entwicklungsperspektiven auf und verbessern die Planungssicherheit. Die formulierten Ansiedlungsregeln sind aus unserer Sicht grundsätzlich geeignet, die gemeindlichen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung umzusetzen.

Bei dem Leitsatz I empfehlen wir – analog zu den Ansiedlungsregeln das nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (Leitsatz II) – den expliziten Hinweis, dass in städtebaulich nicht integrierten Lagen der zentrenrelevante Einzelhandel ausgeschlossen ist.

Bei dem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Leitsatz III) ist insbesondere eine Entwicklung am Sonderstandort zu prüfen. Die weiteren Gewerbe- und Industriegebiete sind aus unserer Sicht von Einzelhandel eher freizuhalten. Wir empfehlen daher den Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten ohne Einzelhandelsvorprägung, um das Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen nicht zu „verknappen“.

Der Leitsatz IV bietet bestehenden Betrieben faktisch einen „aktiven Bestandsschutz“ im Rahmen einer Einzelfallprüfung anhand definierter Kriterien. Aus unserer Sicht sollte dieser Leitsatz nur unter Berücksichtigung aller angeführter Kriterien Anwendung finden. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben kann eine Erweiterung zudem nur unter Beachtung des Ziels 6.5-7 des LEP NRW begründet werden.

Lt. Fußnote 48 ist eine Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes zulässig. Dies stellt de facto nur eine zeitliche Befristung dar mit der Konsequenz, dass über die Jahre dennoch ein sukzessiver Ausbau möglich ist bzw. durch eine Konzeptfortschreibung ermöglicht werden kann. Wir empfehlen daher – auch als Ergebnis des Arbeitskreises – die Streichung der Ausführungen zur Geltungsdauer bzw. der Fußnote.

Der Leitsatz V ermöglicht eine Anpassung der räumlichen Grenzen zentraler Versorgungsbereiche. Wir begrüßen, dass zur Änderung des zentralen Versorgungsbereichs ein Ratsbeschluss erforderlich ist. Es sollte im Vorfeld allerdings auch eine (informelle) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. Fachbehörden erfolgen.

In der Ansiedlungsregel VI wird für den kleinflächigen Annex-Handel eine Ausnahmeregel definiert. Im Einzelfall kann eine weitere Begrenzung notwendig sein, damit sich der Annex-Handel nicht zu einem selbständigen Einzelhandel mit beachtlichem städtebaulichem Gewicht entwickelt. Empfehlenswert kann die notwendige Unterordnung durch eine absolute oder relative Beschränkung der Verkaufsfläche sein (siehe Kuschnerus et al., Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage 2018, S. 305). Entsprechende Empfehlungen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes können die Steuerungswirkung erhöhen.

Sonstiges

Wir begrüßen die Ausführungen zu den verkaufsoffenen Sonntagen. Verkaufsoffene Sonntage sind ein wichtiges Instrument zur Profilbildung der Stadt und eine Möglichkeit für den stationären Einzelhandel, seine Leistungsfähigkeit und seinen Service zu präsentieren. Einzelhandelskonzepte können als ergänzende Begründung im Rahmen der Beantragung von verkaufsoffenen Sonntagen herangezogen werden. Wir empfehlen daher bereits im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes zu prüfen, ob zusätzlich eine besondere „Problemlage“ oder eine konkrete Gefährdungssituation (Leerstände, Mindernutzungen, Frequenzrückgänge o.ä.) besteht, die als weiteren rechtfertigenden Sachgrund („öffentliches Interesse“) eine Ausnahme von dem Sonn- und Feiertagsschutz darstellen kann.

Wir weisen weiter darauf hin, dass das Konzept erst durch einen politischen Beschluss eine Bindungswirkung innerhalb der Verwaltung entwickelt. Die Erfolge solcher Konzepte hängen zudem von einer konsequenten Umsetzung in der Stadtentwicklung ab, d.h. die Empfehlungen des Konzeptes müssen durch Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden. So wird eine hohe Planungs- und Rechtssicherheit für alle Akteure erlangt.

Abschließend empfehlen wir – sofern nicht bereits erfolgt – sich für ein laufendes Monitoring die erfassten Einzelhandelsdaten zur eigenen Verwendung auszuhändigen zu lassen. Diese können dann laufend aktualisiert und Veränderungen im Zeitverlauf nachvollzogen werden.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

gez. Christian Paasche



Bezirksregierung Münster • 48128 Münster

Stadt Beckum
Fachdienst Stadtplanung
und Wirtschaftsförderung
z. Hd. Herrn Ralf Bzdok
Postfach 18 63
59248 Beckum

28.08.2020
Seite 1 von 5

Aktenzeichen:
32.02.570008-004/2019.0001

Auskunft erteilt:
Michael Wolf

Durchwahl:
+49 (0)251 411-1795
Telefax:
+49 (0)251 411-81795

Raum: 303

E-Mail:
Michael.Wolf
@brms.nrw.de

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Beckum

Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Ihr Schreiben vom 17.07.2020

Sehr geehrter Herr Bzdok,

für die Beteiligung der Bezirksregierung bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Beckum danke ich Ihnen.

Aus raumordnerischer Sicht ist von Bedeutung, inwieweit die Aussagen des Konzepts mit den Zielen und Grundsätzen in Kapitel 6.5 des Landesentwicklungsplans NRW abgestimmt sind. Besondere Schwerpunkt sind hierbei die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) und die ortsspezifische Sortimentsliste der Stadt Beckum.

Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche Beckum und Neubeckum

Der Entwurf des Konzepts sieht für das Gebiet der Stadt Beckum wie bisher mit dem "Hauptgeschäftszentrum Beckum" und dem "Stadtteilzentrum Neubeckum" zwei zentrale Versorgungsbereiche vor. Gegenüber dem bisherigen Konzept werden diese Bereiche in einigen Randlagen reduziert bzw. geringfügig erweitert.

Bitte verwenden Sie ausschließlich die geänderte Post- und Lieferanschrift:
Bezirksregierung Münster
48128 Münster

Dienstgebäude:
Domplatz 1-3
48143 Münster
Telefon: +49 (0)251 411-0
Telefax: +49 (0)251 411-82525
Poststelle@brms.nrw.de
www.brms.nrw.de

ÖPNV - Haltestellen:
Domplatz: Linien 1, 2, 4, 9,
10, 11, 12, 13, 14, 22
Bezirksregierung II:
(Albrecht-Thaer-Str. 9)
Linie 17

Grünes Umweltschutztelefon:
+49 (0)251 411 – 3300

Konto der Landeshauptkasse:
Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba)

IBAN : DE59 3005 0000 0001
6835 15

BIC: WELADEDXXX

Gläubiger-ID
DE59ZZZ00000094452





Aus landesplanerischer Sicht sind diese Abgrenzungen nachvollziehbar.

Nahversorgung

Der Konzeptentwurf weist mehrere Standorte mit Lebensmittelbetrieben in Beckum und in Neubeckum als Nahversorgungsstandorte zur wohnortnahen Versorgung mit entsprechenden Sortimenten aus. In diesem Rahmen erfolgt eine besondere Betrachtung der Nahversorgungssituation im Beckumer Süden. Zu den Standorten werden Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert.

Die zu ihrer Festlegung zugrunde gelegten Abgrenzungskriterien und das vorgeschlagene Prüfschema sind im Großen und Ganzen nachvollziehbar. Dies gilt auch für die Aufnahme einer Radfahrzeit von maximal 10 Minuten bzw. 2 km-Radfahrtdistanz.

Allerdings sollten folgende Punkte bei den weiteren Abwägungen zur Konzeptaufstellung berücksichtigt werden:

- Der Unterschied zwischen Ziel 2 und Ziel 3 der Empfehlung zur Nahversorgung wird nicht deutlich, denn im Zweifelsfall würde Ziel 2 im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung immer greifen. Hier sollte eine Klarstellung zu Ziel 3 erfolgen.
- Der Nahversorgungsstandort "Lippweg" (Aldi) ist zwar verkehrlich besonders gut erreichbar, liegt aber nur 150 m von einem Lebensmittel-einzelhandelsstandort im ZVB entfernt und steht als Standort somit in Konkurrenz zu dem Standort im ZVB. Insofern sollte bei den Entwicklungszielen darüber nachgedacht werden, auf die Kennzeichnung "mit besonderer Nahversorgungsfunktion" bei diesem Standort zu verzichten.
- Die Einstufung des Standorts "Mark I" (Lidl) in Neubeckum als nur bedingt integriert und damit als Bestandsstandort wird geteilt. Aus landesplanerischer Sicht ist darauf hinzuweisen, dass der Standort derzeit in einem regionalplanerisch festgelegten Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) liegt. Mit Blick auf Ziel 6.5-1 des LEPs NRW hat er damit keine Entwicklungschancen.



- Zum Prüfschema in Abschnitt 7.4 ist anzumerken, dass die empfohlenen Schritte zwar plausibel sind. Dennoch sind sie für landesplanerischen Anpassungsverfahren nicht bindend, da hier bei der Prüfung insbesondere auf Einhaltung der Vorgaben von Ziel 6.5-2 in Verbindung mit Ziel 6.5-3 LEP NRW abzustellen ist. Dies gilt insbesondere auch für die Ausführungen zur Spannweite von Kaufkraftabschöpfungen bis zu 45 %, in Ausnahmefällen bis zu 50 %.

In diesem Zusammenhang wird die Aufnahme einer 50 %-Ausnahme in das Prüfkriterium sehr kritisch beurteilt. Anhaltspunkte, unter welchen Gesichtspunkten eine solche Ausnahme städtebaulich greifen könnte, werden im Entwurf nicht genannt. Somit suggeriert die Ausnahme potenziellen Investoren im Falle angedachter Erweiterungen von Nahversorgungsstandorten vielmehr, mehr Kaufkraft außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche binden zu können und damit auch mehr Verkaufsflächen realisieren zu können. Dies geht letztlich zu Lasten der Innenstädte, selbst wenn die Auswirkungen nicht als "wesentliche Beeinträchtigung" einzustufen sind. Es wird daher empfohlen, auf die Nennung einer Ausnahmemöglichkeit im Konzept zu verzichten. Wie in Fußnote 41 zurecht erwähnt, ist die Höhe der Kaufkraftabschöpfung letztlich Gegenstand einzelfallbezogener Verträglichkeitsbewertungen.

Beckumer (Sortiments-) Liste

Die künftige Sortimentsliste der Stadt Beckum weist Änderungen auf, die teilweise auf einer stärkeren Differenzierung bisheriger Sortimentsgruppen in Zentrenrelevanz und Nicht-Zentrenrelevanz sowie auf Zusammenlegungen bisheriger kleinerer Sortimentsgruppen beruhen. Hierzu ist Folgendes anzumerken:

- Durch die Zusammenfassung von Sportbekleidung und Sportartikel als zentrenrelevant und die gleichzeitige Ausklammerung von Reitsportartikeln als nicht zentrenrelevant könnte der Eindruck entstehen, dass auch Reitsportbekleidung in der Beckumer Liste als nicht zentrenrelevant eingestuft wird. Dies würde aber der Anlage 1 zu Kapitel 6.5 des LEPs NRW widersprechen, da Sportbekleidung stets als zentrenrelevant einzustufen ist und nur bei Teilsortimenten der Sportarti-



kel Ausnahmemöglichkeiten bestehen. Um eine entsprechende Klarstellung in der Sortimentsliste, z. B. durch den Zusatz "(ohne Reitsportbekleidung)" beim Sortiment "Reitsportartikel" im nicht zentrenrelevanten Sortimentsteil, wird daher gebeten.

- Das als nicht zentrenrelevant eingestufte Sortiment "Gartenartikel" ist zu unbestimmt und bedarf einer weitergehenden Klarstellung, was darunter zu verstehen ist, zumal "Pflanzen/Pflanzartikel" dem Konzept zufolge eine eigenständige nicht zentrenrelevante Sortimentsgruppe darstellen.
- Die Sortimente "Gardinen" sowie "Lampen/Leuchten" sind in dem noch geltenden Einzelhandelskonzept der Stadt Beckum als zentrenrelevant eingestuft worden. Den Beurteilungskriterien zufolge erfüllen diese Sortimente aus meiner Sicht durchaus die Anforderungen für eine grundsätzliche Einstufung als zentrenrelevant. Für die vorgeschlagene Einstufung als nicht zentrenrelevant scheint nur die städtebauliche Verortungsanalyse, wonach nur 7 % bzw. 2 % der Verkaufsflächen dieser Sortimente im ZVB liegen, maßgeblich gewesen zu sein. Angesichts der Leerstandsituation in der Beckumer Innenstadt sollte hierzu eine tiefergehende städtebauliche Abwägung erfolgen. Dabei sollte neben der derzeitigen Angebotssituation auch berücksichtigt werden, dass sich durch eine Einstufung als nicht zentrenrelevant der Druck auf die zentralen Versorgungsbereiche erhöht, wenn dadurch knapp 800 qm für andere zentrenrelevante Randsortimente in den Einzelhandelbetrieben außerhalb der zentralen Lagen "frei" werden. Zugleich würden potenzielle Investoren dieser Sortimentsgruppen eher auf nicht integrierte Standorte gelenkt.

Im Ergebnis ist aus landesplanerischer Sicht festzuhalten, dass die Vorgaben des LEPs NRW entsprechend der Anlage 1 zu Kapitel 6.5 nur mit entsprechender Klarstellung der Zentrenrelevanz des Teilsortiments "Reitsportbekleidung" in der Beckumer Sortimentsliste eingehalten werden.

Weitere Hinweise zum Konzeptentwurf

Die in Kapitel 10 des Entwurfs beschriebenen Steuerungsleitsätze werden zur Kenntnis genommen. Sie können für die Einzelhandelssteuerung



der Stadt Beckum weiterhin eine wichtige Orientierung sein. Für landesplanerische Stellungnahmen zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben o. ä. sind sie allerdings nicht maßgeblich.

Seite 5 von 5

Falls der Rat der Stadt Beckum die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts beschließen sollte, bitten ich, mich im Anschluss darüber zu informieren und mir die dann beschlossene Version des Konzepts zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dr. M. Wolf



Handelsverband NRW WM • Ossenkampstiege 111 • 48163 Münster

Stadt Beckum
FD Stadtplanung/ Herrn Ralf Bzdok
Postfach 1863
59248 Beckum

**Vorab per Fax: 02521 2955-321
und per Mail: bzdok@beckum.de**

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Beckum

Sehr geehrter Herr Bzdok,
sehr geehrte Damen und Herren,

es ist sehr zu begrüßen, dass Beckum nicht nur ein Einzelhandelskonzept hat, sondern dieses auch auf seine Aktualität überprüfen und fortschreiben lässt. Das Einzelhandelskonzept, das nun überarbeitet wurde, datiert aus dem Jahr 2009. Seither haben sich in Rechtsprechung und Gesetzgebung Änderungen ebenso ergeben wie an den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen. Es war also an der Zeit, hier eine Überarbeitung vorzunehmen.

Für die Möglichkeit der Beteiligung in dem begleitenden Arbeitskreis danke ich mich ausdrücklich. Besonders positiv möchte ich hervorheben, dass es auch mehrere Ortsbegehungen gegeben hat, so dass Änderungen, die sich auch in dem Konzept wiederfinden, unmittelbar diskutiert werden konnten.

Beckum als Mittelzentrum befindet sich in räumlicher Nähe zu weiteren Mittelzentren, die alle eine ähnliche Kaufkraft aufweisen (Ausnahme: Oelde), das sich auf NRW-Niveau befindet. Kunden kommen zu großen Teilen aus dem eigenen Stadtgebiet, obwohl in Beckum auch viele Einpendler beschäftigt werden. Die Herausforderung wird nach diesseitiger Einschätzung darin liegen, die Situation mindestens zu halten, nach Möglichkeit sogar zu verbessern, da auch die umliegenden Orte eigene Anstrengungen unternehmen werden, Kaufkraft in ihren jeweiligen Orten zu binden. Während im kurzfristigen Bedarfsbereich die Kaufkraftbindung gut ist, wird sie insbesondere im Bereich Bekleidung – einem Bereich, der schon vor der Corona-Pandemie und nunmehr noch verstärkt zu kämpfen hatte/hat – als ausbaufähig bezeichnet. Wo aufgrund der gutachterlichen Erhebung schon vor der Pandemie eine negative Umsatzentwicklung zu verzeichnen war, wird sich die Situation vermutlich in der Pandemie noch erheblich verschlechtert bis dramatisch verändert haben. Diese Situation gilt es gerade für die Zentralen Versorgungsbereiche im Blick zu behalten.

Der Zuschnitt der Zentralen Versorgungsbereiche in Beckum und Neu-Beckum findet unsere Zustimmung. Insbesondere positiv sind die Empfehlungen, die für die Zentralen Versorgungsbereiche gegeben werden, da sie differenziert auf die derzeitige Situation und unterschiedliche Lagen eingehen.

Münster, 31.08.2020
EHK 170720-1-ek

**Handelsverband
Nordrhein-Westfalen
Westfalen-Münsterland e. V.**

Geschäftsstelle Münster

Ossenkampstiege 111
48163 Münster

Telefon: 0251 / 4 14 16 – 0
Telefax: 0251 / 4 14 16 – 212

Mail: k.eksen@hv-wm.de
Internet: www.hv-wm.de

Vorsitzender
Stefan Grubendorfer

Geschäftsführer
Thomas Schäfer

Geschäftsführerin
Karin Eksen

IBAN: DE60 4005 0150 0000 0501 95
Sparkasse Münsterland Ost

St.-Nr. 317/5960/0275

Amtsgericht Dortmund, VR 2585

Gerichtsstand Dortmund

Gerade in der Pandemie hat sich gezeigt, wie sehr der stationäre Einzelhandel und Gastronomie aufeinander angewiesen sind, um für Kunden ein attraktives Ziel darzustellen. Diese Erkenntnis sollte bei den Überlegungen für die Zentralen Versorgungsbereiche unbedingt einfließen. Ein attraktives Einzelhandelsangebot muss mit einer guten Aufenthaltsqualität einhergehen. Da in Beckum ein hoher Autokundenanteil festgestellt wurde, ist auch die Erreichbarkeit mit dem Pkw zu gewährleisten, ohne eine ÖPNV-Erreichbarkeit zu vernachlässigen.

Die Nahversorgungssituation ist angesichts der Ausstattung im kurzfristigen Bedarfsbereich eigentlich gut, gleichwohl sind relativ große Bereiche Beckums nicht optimal versorgt.

Die Sortimentsliste findet grundsätzlich meine Zustimmung; allerdings finde ich die Differenzierung hinsichtlich des zoologischen Bedarfs (= zentren- und nahversorgungsrelevant) und der lebendigen Tiere (=nur nicht zentren- und nahversorgungsrelevant) in der Langfassung S. 145 missverständlich bezüglich der Bezeichnungen nach WZ 2008.

Das Gutachterbüro hat sehr deutlich die veränderten Bedingungen im stationären Einzelhandel dargestellt, die auch bei den zukünftigen Entwicklungen und Gestaltungsmöglichkeiten eine große Rolle spielen. Angesichts der Corona-Pandemie hat die Digitalisierung eine Beschleunigung erfahren. Es muss beobachtet werden, wie sich das Kundenverhalten angesichts der jetzt schon über Monate andauernden Pandemie weiterentwickeln und/oder verstetigen wird. Dieses kann sich dauerhaft auf Ansiedlungspläne und Flächenanforderungen auswirken.

Der Entwurf des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes für Beckum findet unsere Zustimmung. Ziel muss die Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherstellung der Nahversorgung sein. Das beste Sortiment leidet im Zweifel unter einem schlechten Umfeld. Insoweit sind alle Akteure eines Ortes, seien sie Händler, Immobilieneigentümer, Bewohner oder Kunden, aber auch Politik und Verwaltung, gefordert, sich für die Qualität eines (Stand-)Ortes einzusetzen. Nicht erst durch den Lockdown im Frühjahr dieses Jahres sollte jeder gemerkt haben, wie wichtig ein funktionierendes Miteinander für alle ist.

Das Konzept sollte im Rat der Stadt Beckum beschlossen und sodann konsequent danach gehandelt werden.

Wir wünschen, dass es in Beckum und Neubeckum auch zukünftig ein attraktives und von vielen Kunden geschätztes Einzelhandelsangebot vor Ort gibt.

Mit freundlichen Grüßen



Karin Eksen
Geschäftsführerin

TOP Ö 4 Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beckum

Abwägung

der **Stellungnahmen** aus der Beteiligung der **Öffentlichkeit** (Zeitraum 20.07.2020 bis 31.08.20120) und der **betroffenen Behörden und Nachbarkommunen** am **Entwurf** der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beckum, bestehend aus

- dem Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beckum in der Fassung vom 28.02.2020

Kurzzeichen der Abwägung

Z	=	Zustimmung (ausdrückliche Zustimmung bzw. keine Bedenken und Anregungen)
K	=	Keine Abwägung erforderlich, da eine nicht abwägungsbedürftige Äußerung vorliegt (z. B. Sachverhaltsdarstellung oder nicht Gegenstand des Planverfahrens)
B	=	Der Argumentation wird gefolgt, Anregung wird berücksichtigt
TB	=	teilweise Berücksichtigung der Anregungen, Bedenken, Argumentation
BB	=	Anregung / Hinweis ist bereits berücksichtigt
N	=	Nichtberücksichtigung / Ablehnung des Vorschlags / Zurückweisung der Argumentation
S	=	Sonstiger Handlungsbedarf

Ergebniszusammenfassung:

Laufende Nummer	Absender/ Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
1.0	Kreis Warendorf		
1.1	<p>Zu dem o.a. Planungsvorhaben habe ich keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Hinweis: Bezüglich der neuen Sortimentsliste empfiehlt es sich, diese in die textlichen Festsetzungen / Begründung der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen bzw. die vorhandene Liste derer entsprechend zu aktualisieren.</p>	Keine Abwägung erforderlich	Z
2.0	IHK Nord Westfalen		
2.1	<p><u>Bewertung der Leitlinien und Ziele zur Einzelhandelsentwicklung</u></p> <p>Mit Hilfe des räumlichen Entwicklungsleitbildes und der Zielvorstellung wird ein schlüssiger, nachvollziehbarer und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmter Rahmen definiert, an dem sich künftige Entscheidungen zur Einzelhandelsentwicklung zu orientieren haben.</p>	Keine Abwägung erforderlich	Z
2.2	<p><u>Bewertung des Standortkonzeptes – zentrale Versorgungsbereiche</u></p>	Keine Abwägung erforderlich.	Z

In dem Standortkonzept werden die Versorgungsschwerpunkte im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung in ein hierarchisches Zentrenmodell gegliedert und es werden Versorgungsfunktionen zugewiesen. In Beckum besteht das Standortsystem aus dem Hauptzentrum Beckum, dem Stadtteilzentrum Neubeckum, den solitären Nahversorgungsstandorten mit und ohne besondere Versorgungsfunktion, den sonstigen Lagen sowie dem Sonderstandort Grevenbrede.

Die angepassten räumlichen Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches sowie die Neuordnung einzelner Standortbereiche sind im Wesentlichen nachvollziehbar. Entsprechende städtebauliche Begründungen liegen vor. Die formulierten räumlichen Zielvorstellungen der einzelnen Standortbereiche sind geeignet, die Versorgungsfunktion der Gesamtstadt Beckum zu stärken und zu entwickeln.

2.3

Bewertung des Standortkonzepts -Nahversorgung

Keine Abwägung erforderlich.

Z

Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden die Kriterien und Empfehlungen zu den Nahversorgungsstandorten in den sonstigen Lagen formuliert. Die Kriterien sind im Wesentlichen nachvollziehbar. Die hiermit verbundenen Entwicklungsoptionen (u. a. hinsichtlich der Dimensionierung) bedürfen im nachgelagerten Verfahren einer Einzelfallprüfung. Im Rahmen des konkreten Bauleitplanverfahrens hat die Weiterentwicklung dieser Standortlagen zumindest ab der Schwelle der Großflächigkeit unter Beachtung der Zielvorgaben des LEP NRW (u. a. Ziel

6.5-2) sowie unter Berücksichtigung der Einzelhandelserlasses NRW (u. a. Abgrenzung Nahbereich, Nahversorgungsbezug etc.) zu erfolgen.

2.4

Der Standortbereich an der Cheruskerstraße wird nunmehr als Nahversorgungsstandort ausgewiesen, wenngleich die formulierten Kriterien hierzu nur in Teilen erfüllt sind (fehlende städtebauliche Integration). Bei einer Verbesserung der Standortrahmenbedingungen ist gemäß Konzept eine perspektivische Ausweisung als Nahversorgungsstandort mit besonderer Versorgungsfunktion denkbar (Kap. 7.3.1, S. 111). Wir empfehlen – analog zum perspektivischen Nahversorgungsstandort Netto, Neubeckumer Straße – auch hier den expliziten Hinweis, dass dies an einen deutlichen Zuwachs der Mantelbevölkerung sowie eine Verbesserung der städtebaulichen Integration gebunden ist.

2.5

Bewertung des Sonderstandortkonzeptes

Der künftig einzige Sonderstandort Grevenbreite ist Ansiedlungsbereich für den großflächigen Einzelhandel mit einem nicht zentrenrelevanten Sortimentschwerpunkt. Die Bündelung entsprechender Einzelhandelsbetriebe auf den definierten Bereich trägt mittelbar zu einem reduzierten Ressourcenverbrauch und einer besseren Auslastung örtlicher Infrastrukturen bei und wird daher begrüßt. Die Entwicklungsempfehlungen für den Standortbereich entsprechen den generellen Zielvorstellungen zur Einzelhandelssteuerung.

Dem Einwand wird gefolgt.

B

Wie im Entwurf zum Einzelhandelskonzept dargestellt, ist die Ausweisung des Standortbereiches Cheruskerstraße als Nahversorgungsstandort „an eine Verbesserung der Standortrahmenbedingungen geknüpft“, neben den dargelegten städtebaulichen Aspekten gehört hierzu auch - analog zu den Entwicklungsempfehlungen für den Standortbereich Netto, Neubeckumer Straße - eine Steigerung der Mantelbevölkerung. Ein entsprechender Passus wird im Bericht ergänzt (S. 111).

Keine Abwägung erforderlich.

Z

2.6

Bewertung des Sortimentskonzepts („örtliche Sortimentsliste“)

Die örtliche Sortimentsliste stellt ein unverzichtbares Instrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung sowie von Baugenehmigungsverfahren dar. Bei der Herleitung der örtlichen Sortimentsliste der Stadt Beckum sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente anhand der örtlichen Gegebenheiten in nachvollziehbarer Weise festgelegt worden.

Keine Abwägung erforderlich.

Z

2.7

Allerdings wird bei dem nahversorgungsrelevanten Sortiment „Zoologischer Bedarf und lebende Tiere“ in der Auflistung auf den zoologischen Bedarf abgezielt. Die textlichen Ausführungen zielen indes – wie bereits im Arbeitskreis angeregt – auf „Heim- / Kleintierfutter“ ab. Dieser Widerspruch ist zu beheben.

Dem Einwand wird gefolgt.

B

Die textlichen Ausführungen und die Tabellen zu der Sortimentsliste (Lang- sowie Kurzfassung) stellen sich im Sortiment „Zoologischer Bedarf und lebende Tiere“ als widersprüchlich dar. So wird in den Tabellen die gesamte Warengruppe Zoologische Bedarf (außer lebendige Tiere) als zentren- und nahversorgungsrelevant eingestuft, während im Text aus der Warengruppe Zoologischen Bedarf lediglich das Sortiment Tierfutter als zentren- und nahversorgungsrelevant eingestuft wird.

Der Bericht wird dahingehend angepasst, dass lediglich das Sortiment Tierfutter als zentren- und nahversorgungsrelevant eingestuft wird. Der sonstige Zoologische Bedarf sowie lebendige Tiere werden als nicht zentrenrelevant eingestuft (S. 129 und 146).

2.8

Bewertung der Handlungsgrundsätze

Die Ansiedlungsregeln und Grundsätze konkretisieren die Ziele und bilden die Grundlage für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als Einzelhandelsstandort im Rahmen bauleitplanerischer Abwägungen bzw. von Baugenehmigungsverfahren. Auch zeigen sie konkrete Standort- und Entwicklungsperspektiven auf und verbessern die Planungssicherheit. Die formulierten Ansiedlungsregeln sind aus unserer Sicht grundsätzlich geeignet, die gemeindlichen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung umzusetzen.

2.9

Bei dem Leitsatz I empfehlen wir – analog zu den Ansiedlungsregeln des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (Leitsatz II) – den expliziten Hinweis, dass in städtebaulich nicht integrierten Lagen der zentrenrelevante Einzelhandel ausgeschlossen ist.

Keine Abwägung erforderlich.

Z

Dem Einwand wird gefolgt.

B

Den Ausführungen zum Leitsatz I ist zu entnehmen, dass in den sonstigen Lagen in der Regel keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden sollen. Als einzige Ausnahme wird zentrenrelevanter Einzelhandel in stark begrenztem Maße und im deutlich untergeordneten Rahmen in städtebaulich integrierter Lage benannt, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind. Dies impliziert, dass in nicht integrierter Lage kein Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment zulässig sein soll.

Um dies aber zu verdeutlichen wird im Bericht der Zusatz „In nicht integrierten Lagen erfolgt ein restriktiver Umgang mit Einzelhandelsbetrieben, die ein zentrenrelevantes Sortiment aufweisen.“ aufgenommen (S. 132).

2.10	Bei dem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Leitsatz III) ist insbesondere eine Entwicklung am Sonderstandort zu prüfen. Die weiteren Gewerbe- und Industriegebiete sind aus unserer Sicht von Einzelhandel eher freizuhalten. Wir empfehlen daher den Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten ohne Einzelhandelsvorprägung, um das Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen nicht zu „verknappen“.	Dem Einwand wird gefolgt. Ein entsprechender Passus für Gewerbe- und Industriegebiete, die keine Einzelhandelsvorprägung aufweisen, wird ergänzt (S. 134).	B
2.11	Der Leitsatz IV bietet bestehenden Betrieben faktisch einen „aktiven Bestandsschutz“ im Rahmen einer Einzelfallprüfung anhand definierter Kriterien. Aus unserer Sicht sollte dieser Leitsatz nur unter Berücksichtigung aller angeführter Kriterien Anwendung finden. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben kann eine Erweiterung zudem nur unter Beachtung des Ziels 6.5-7 des LEP NRW begründet werden.	Keine Abwägung erforderlich.	K
2.12	Lt. Fußnote 48 ist eine Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes zulässig. Dies stellt de facto nur eine zeitliche Befristung dar mit der Konsequenz, dass über die Jahre dennoch ein sukzessiver Ausbau möglich ist bzw. durch eine Konzeptfortschreibung ermöglicht werden kann. Wir empfehlen daher – auch als Ergebnis des Arbeitskreises – die Streichung der Ausführungen zur Geltungsdauer bzw. der Fußnote.	Dem Einwand wird gefolgt. Einem sukzessiven Ausbau der Verkaufsfläche soll so entgegen gewirkt werden. Sofern entsprechende Erweiterungsvorhaben von Seiten der Eigentümer vorgetragen werden, sind diese Eigentümerinteressen immer im Einzelfall mit den weiteren Belangen (u. a. den städtebaulichen Zielen des Einzelhandelskonzeptes) abzuwägen (S. 134).	B

2.13	<p>Der Leitsatz V ermöglicht eine Anpassung der räumlichen Grenzen zentraler Versorgungsbereiche. Wir begrüßen, dass zur Änderung des zentralen Versorgungsbereichs ein Ratsbeschluss erforderlich ist. Es sollte im Vorfeld allerdings auch eine (informelle) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. Fachbehörden erfolgen.</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt.</p> <p>Im Bericht wird ein entsprechender, empfehlender Hinweis aufgenommen (S. 135).</p>	B
2.14	<p>In der Ansiedlungsregel VI wird für den kleinflächigen Annex-Handel eine Ausnahmeregel definiert. Im Einzelfall kann eine weitere Begrenzung notwendig sein, damit sich der Annex-Handel nicht zu einem selbständigen Einzelhandel mit beachtlichem städtebaulichem Gewicht entwickelt. Empfehlenswert kann die notwendige Unterordnung durch eine absolute oder relative Beschränkung der Verkaufsfläche sein (siehe Kuschnerus et al., Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage 2018, S. 305). Entsprechende Empfehlungen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes können die Steuerungswirkung erhöhen.</p>	<p>Dem Einwand wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Ausnahmeregelung des Steuerungsleitsatzes VI bezieht sich nur auf den kleinflächigen Annexhandel, somit wird deutlich, dass hiermit bereits eine absolute Begrenzung der Verkaufsfläche von 800 m² impliziert ist. Eine weitere allgemeingültige absolute oder relative Begrenzung der Verkaufsfläche ist aus fachgutachterlicher Sicht nicht notwendig, bei einem entsprechenden Planvorhaben sollte eine Einzelfallprüfung erfolgen.</p>	N
2.15	<p><u>Sonstiges</u></p> <p>Wir begrüßen die Ausführungen zu verkaufsoffenen Sonntagen. Verkaufsoffene Sonntage sind ein wichtiges Instrument zur Profilbildung der Stadt und eine Möglichkeit für den stationären Einzelhandel, seine Leistungsfähigkeit und seinen Service zu präsentieren. Einzelhandelskonzepte können als ergänzende Begründung im Rahmen der Beantragung von verkaufsoffenen Sonntagen herangezogen werden.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	K

2.16	Wir empfehlen daher bereits im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes zu prüfen, ob zusätzlich eine besondere „Problemlage“ oder eine konkrete Gefährdungssituation (Leerstände, Mindernutzungen, Frequenzrückgänge o.ä.) besteht, die als weiteren rechtfertigenden Sachgrund („öffentliches Interesse“) eine Ausnahme von dem Sonn- und Feiertagsschutz darstellen kann.	Dem Einwand wird nicht gefolgt.	N
		Im Bericht wird im Rahmen des Kap. 6.2 bereits auf die Bedeutung verkaufsoffener Sonntage bspw. im Rahmen von Stadtfesten oder besonderen Veranstaltungen hingewiesen. Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass sich eine dezidierte Auseinandersetzung mit den möglichen Anlässen und den formulierten Sachgründen der Gesetzgebung empfiehlt (siehe hierzu auch Tab. 23). Weitere vertiefende Ausführungen in diesem Zusammenhang sind nicht Gegenstand des beauftragten Leistungsumfanges, sollten jedoch zur Sicherung der verkaufsoffenen Sonntage im Rahmen eines separaten Gutachtens erfolgen.	
3.0	Bezirksregierung Münster		
3.1	<u>Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche Beckum und Neubeckum</u> Der Entwurf des Konzepts sieht für das Gebiet der Stadt Beckum wie bisher mit dem „Hauptgeschäftszentrum Beckum“ und dem „Stadtteilzentrum Neubeckum“ zwei zentrale Versorgungsbereiche vor. Gegenüber dem bisherigen Konzept werden diese Bereiche in einigen Randlagen reduziert bzw. geringfügig erweitert.	Keine Abwägung erforderlich.	K
3.2	<u>Nahversorgung</u> Der Konzeptentwurf weist mehrere Standorte mit Lebensmittelbetrieben in Beckum und in Neubeckum	Keine Abwägung erforderlich.	Z

als Nahversorgungsstandorte zur wohnortnahen Versorgung mit entsprechenden Sortimenten aus. In diesem Rahmen erfolgt eine besondere Betrachtung der Nahversorgungssituation im Beckumer Süden. Zu den Standorten werden Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert. Die zu ihrer Festlegung zugrunde gelegten Abgrenzungskriterien und das vorgeschlagene Prüfschema sind im Großen und Ganzen nachvollziehbar.

Dies gilt auch für die Aufnahme einer Radfahrzeit von maximal 10 Minuten bzw. 2 km-Radfahrdistanz.

3.3 Allerdings sollten folgende Punkte bei den weiteren Abwägungen zur Konzeptaufstellung berücksichtigt werden:

Der Unterschied zwischen Ziel 2 und Ziel 3 der Empfehlung zur Nahversorgung wird nicht deutlich, denn im Zweifelsfall würde Ziel 2 im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung immer greifen. Hier sollte eine Klarstellung zu Ziel 3 erfolgen.

3.4 Der Nahversorgungsstandort "Lippweg" (Aldi) ist zwar verkehrlich besonders gut erreichbar, liegt aber nur 150 m von einem Lebensmitteleinzelhandelsstandort im ZVB entfernt und steht als Standort somit in Konkurrenz zu dem Standort im ZVB. Insofern sollte bei den Entwicklungszielen darüber nachge-

Dem Einwand wird gefolgt.

B

Sämtliche konzeptionelle Aussagen zu integrierten Nahversorgungsangeboten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche werden bereits im Rahmen des Ziels 2 und Ziels 3 ausgeführt, da es im Bestand keine strukturprägenden, nahversorgungsrelevanten Betriebe gibt, die nicht als (perspektivischer) Nahversorgungsstandort bewertet werden. Somit ist das Ziel 3 obsolet und kann entfallen.

Der Bericht wird dahingehend angepasst (S. 105f.).

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

N

Der Lebensmitteldiscounter Aldi am Standort Lippweg übernimmt Versorgungsfunktionen, die deutlich über den Nahbereich hinausgehen. Insbesondere weist er Versorgungsfunktionen für die südlich gelegenen Siedlungsbereiche auf, die nicht über einen fußläufig erreichbaren, strukturprägenden Lebens-

dacht werden, auf die Kennzeichnung „mit besonderer Nahversorgungsfunktion“ bei diesem Standort zu verzichten.

mittelmarkt verfügen und somit nicht optimal versorgt sind. Eine Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes in den nicht optimal versorgten Bereichen ist bislang mangels Investoreninteresse gescheitert. Somit weist der Standortbereich Aldi Lippweg wesentliche Kennzeichen eines besonderen Nahversorgungsstandortes auf. Der Einwand, dass der Markt sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptgeschäftszentrum befindet, ist richtig, ein direktes Konkurrenzverhältnis zum Lebensmittelmarkt Edeka im Hauptgeschäftszentrum ist jedoch auf Grund des differierenden Betriebstypus Vollsortimenter – Lebensmitteldiscounter nur bedingt gegeben. Vielmehr ergänzt sich das Angebot gegenseitig, weshalb Lebensmittelmärkte beider Betreiber auch häufig in Standortgemeinschaft vorzufinden sind.

3.5 Die Einstufung des Standorts „Mark I“ (Lidl) in Neubeckum als nur bedingt integriert und damit als Bestandsstandort wird geteilt. Aus landesplanerischer Sicht ist darauf hinzuweisen, dass der Standort derzeit in einem regionalplanerisch festgelegten Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) liegt. Mit Blick auf Ziel 6.5-1 des LEPs NRW hat er damit keine Entwicklungschance.

Dem Einwand wird gefolgt.

B

Ein entsprechender Hinweis wird in das Einzelhandelskonzept aufgenommen (S. 114).

3.6 Zum Prüfschema in Abschnitt 7.4 ist anzumerken, dass die empfohlenen Schritte zwar plausibel sind. Dennoch sind sie für landesplanerischen Anpassungsverfahren nicht bindend, da hier bei der Prüfung insbesondere auf Einhaltung der Vorgaben von

Keine Abwägung erforderlich.

K

Ziel 6.5-2 in Verbindung mit Ziel 6.5-3 LEP NRW abzustellen ist. Dies gilt insbesondere auch für die Ausführungen zur Spannweite von Kaufkraftabschöpfungen bis zu 45 %, in Ausnahmefällen bis zu 50 %.

3.7

In diesem Zusammenhang wird die Aufnahme einer 50 %-Ausnahme in das Prüfkriterium sehr kritisch beurteilt. Anhaltspunkte, unter welchen Gesichtspunkten eine solche Ausnahme städtebaulich greifen könnte, werden im Entwurf nicht genannt. Somit suggeriert die Ausnahme potenziellen Investoren im Falle angedachter Erweiterungen von Nahversorgungsstandorten vielmehr, mehr Kaufkraft außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche binden zu können und damit auch mehr Verkaufsflächen realisieren zu können. Dies geht letztlich zu Lasten der Innenstädte, selbst wenn die Auswirkungen nicht als „wesentliche Beeinträchtigung“ einzustufen sind. Es wird daher empfohlen, auf die Nennung einer Ausnahmemöglichkeit im Konzept zu verzichten. Wie in Fußnote 41 zurecht erwähnt, ist die Höhe der Kaufkraftabschöpfung letztlich Gegenstand einzelfallbezogener Verträglichkeitsbewertungen.

3.8

Beckumer (Sortiments-)Liste

Die zukünftige Sortimentsliste der Stadt Beckum weist Änderungen auf, die teilweise auf einer stärkeren Differenzierung bisheriger Sortimentsgruppen in Zentrenrelevanz und Nicht-Zentrenrelevanz sowie

Dem Einwand wird teilweise gefolgt.

TB

Der Einwand-Geber weist zurecht darauf hin, dass die Höhe der Kaufkraftabschöpfung letztlich Gegenstand einzelfallbezogener Verträglichkeitsbewertungen ist.

Mit der Ausnahmeregelung einer konzeptkonformen 50 % Abschöpfung soll verdeutlicht werden, dass auch im Einzelfall die Kaufkraftabschöpfung nicht über 50 % liegen soll.

Es wird deshalb im Bericht ergänzt, dass eine entsprechend erhöhte Kaufkraftabschöpfung nur durch das Vorliegen eines besonderen städtebaulich-funktionalen Begründungszusammenhangs plausibel begründbar ist (S. 116 und 118).

Dem Einwand wird gefolgt.

B

Die Sortimentsliste wird dahingehend ergänzt, dass beim nicht zentrenrelevanten Sortiment „Reitsportartikel“ der Zusatz „(ohne Reitsportbekleidung)“ ergänzt wird (S. 129 und 145f.)

auf Zusammenlegungen bisheriger kleinerer Sortimentsgruppen beruhen. Hierzu ist folgendes anzumerken:

Durch die Zusammenfassung von Sportbekleidung und Sportartikel als zentrenrelevant und die gleichzeitige Ausklammerung von Reitsportartikeln als nicht zentrenrelevant könnte der Eindruck entstehen, dass auch Reitsportbekleidung in der Beckumer Liste als nicht zentrenrelevant eingestuft wird. Dies würde aber der Anlage 1 zu Kapitel 6.5 des LEPs NRW widersprechen, da Sportbekleidung stets als zentrenrelevant einzustufen ist und nur bei Teilsortimenten der Sportartikel Ausnahmemöglichkeiten bestehen. Um eine entsprechende Klarstellung in der Sortimentsliste, z. B. durch den Zusatz „(ohne Reitsportbekleidung)“ beim Sortiment „Reitsportartikel“ im nicht zentrenrelevanten Sortimentsteil, wird daher gebeten.

3.9

Das als nicht zentrenrelevant eingestufte Sortiment "Gartenartikel" ist zu unbestimmt und bedarf einer weitergehenden Klarstellung, was darunter zu verstehen ist, zumal "Pflanzen/Pflanzartikel" dem Konzept zufolge eine eigenständige nicht zentrenrelevante Sortimentsgruppe darstellen.

Somit soll deutlich werden, dass Reitsportbekleidung Teil des Sortimentes Sportartikel ist und als zentrenrelevant eingestuft wird.

Dem Einwand wird teilweise gefolgt.

TB

Das Sortiment Gartenartikel wird im Bericht in der Kurzfassung und der Langfassung der Sortimentsliste unterschiedlich benannt. So weist es in der Kurzfassung die Benennung „Gartenartikel“ auf, während in der Langfassung die Bezeichnung „Gartenbedarf“ verwendet wird. Die Bezeichnung des Sortimentes wird zwecks eindeutiger Bestimmbarkeit zu „Gartenbedarf“ vereinheitlicht. Durch die in der Langfassung erfolgte Zuordnung des Sortimentes zu den WZ Gruppen des Statistischen Bundesamtes (2008) ist

3.10

Die Sortimente "Gardinen" sowie "Lampen/Leuchten" sind in dem noch geltenden Einzelhandelskonzept der Stadt Beckum als zentrenrelevant eingestuft worden. Den Beurteilungskriterien zufolge erfüllen diese Sortimente aus meiner Sicht durchaus die Anforderungen für eine grundsätzliche Einstufung als zentrenrelevant. Für die vorgeschlagene Einstufung als nicht zentrenrelevant scheint nur die städtebauliche Verortungsanalyse, wonach nur 7 % bzw. 2 % der Verkaufsflächen dieser Sortimente im ZVB liegen, maßgeblich gewesen zu sein. Angesichts der Leerstandssituation in der Beckumer Innenstadt sollte hierzu eine tiefergehende städtebauliche Abwägung erfolgen. Dabei sollte neben der derzeitigen Angebotssituation auch berücksichtigt werden, dass sich durch eine Einstufung als nicht zentrenrelevant der Druck auf die zentralen Versorgungsbereiche erhöht, wenn dadurch knapp 800 qm für andere zentrenrelevante Randsortimente in den Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Lagen „frei“ werden. Zugleich würden potenzielle Investoren dieser Sortimentsgruppen eher auf nicht integrierte Standorte gelenkt.

aus fachgutachterlicher Sicht eine hinreichende Bestimmbarkeit und Zuordnung gegeben (S. 129 und 146).

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

N

Die Verkaufsflächen des Sortimentes „Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz“ sowie Lampen/Leuchten befinden sich in Beckum mit 93 % bzw. 98 % nahezu ausschließlich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Den Sortimenten kann somit keinen prägenden Charakter für zentrale Versorgungsbereiche in Beckum zugeschrieben werden. Auch die bisherige Einstufung der Sortimente als zentrenrelevant hat nicht dazu geführt, dass entsprechende Sortimentsverkaufsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen realisiert wurden.

Beide Sortimente werden in Beckum überwiegend als Randsortiment in großformatigen Fachmärkten mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angeboten (bspw. Baumärkte, Möbelmärkte), die Ansiedlung von kleinformatigen Fachgeschäften mit entsprechenden Sortimenten, ist angesichts des aktuellen Marktgeschehens als bedingt realistisch einzustufen.

3.11	<p>Im Ergebnis ist aus landesplanerischer Sicht festzuhalten, dass die Vorgaben des LEPs NRW entsprechend der Anlage 1 zu Kapitel 6.5 nur mit entsprechender Klarstellung der Zentrenrelevanz des Teilsortiments "Reitsportbekleidung" in der Beckumer Sortimentsliste eingehalten werden.</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt. Siehe Ausführungen zu 3.8</p>	B
3.12	<p>Die in Kapitel 10 des Entwurfes beschriebenen Steuerungsleitsätze werden zur Kenntnis genommen. Sie können für die Einzelhandelssteuerung der Stadt Beckum weiterhin eine wichtige Orientierung sein. Für landesplanerische Stellungnahmen zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben o.ä. sind sie allerdings nicht maßgeblich.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
4.0	Handelsverband NRW Westfalen-Münsterland		
4.1	<p>Der Zuschnitt der Zentralen Versorgungsbereiche in Beckum und Neubeckum findet unsere Zustimmung. Insbesondere positiv sind die Empfehlungen, die für die Zentralen Versorgungsbereiche gegeben werden, da sie differenziert auf die derzeitige Situation und unterschiedliche Lagen eingehen.</p> <p>Gerade in der Pandemie hat sich gezeigt, wie sehr der stationäre Einzelhandel und Gastronomie aufeinander angewiesen sind, um für Kunden ein attraktives Ziel darzustellen. Diese Erkenntnis sollte bei den Überlegungen für die Zentralen Versorgungsbereiche unbedingt einfließen. Ein attraktives Einzelhandelsangebot muss mit einer guten Aufenthaltsqualität einhergehen. Da in Beckum ein hoher Autokun-</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	K

denanteil festgestellt wurde, ist auch die Erreichbarkeit mit dem Pkw zu gewährleisten, ohne eine ÖPNV-Erreichbarkeit zu vernachlässigen.

Die Nahversorgungssituation ist angesichts der Ausstattung im kurzfristigen Bedarfsbereich eigentlich gut, gleichwohl sind relativ große Bereiche in Beckum nicht optimal versorgt.

4.2	Die Sortimentsliste findet grundsätzlich meine Zustimmung; allerdings finde ich die Differenzierung hinsichtlich des zoologischen Bedarfs (= nur nicht zentren- und nahversorgungsrelevant) in der Langfassung S. 145 missverständlich bezüglich der Bezeichnung nach WZ 2008.	Dem Einwand wird gefolgt. Siehe Ausführungen zu 2.7	B
4.3	Das Gutachterbüro hat sehr deutlich die veränderten Bedingungen im stationären Einzelhandel dargestellt, die auch bei en zukünftigen Entwicklungen und Gestaltungsmöglichkeiten eine große Rolle spielen. Angesichts der Corona-Pandemie hat die Digitalisierung eine Beschleunigung erfahren. Es muss beobachtet werden, wie sich das Kundenverhalten angesichts der jetzt schon über Monate andauernden Pandemie weiterentwickeln und/oder verstetigen wird. Dieses kann sich dauerhaft auf Ansiedlungspläne und Flächenanforderungen auswirken.	Keine Abwägung erforderlich.	K
4.4	Der Entwurf des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes für Beckum findet unsere Zustimmung. Ziel muss die Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherstellung der Nahversorgung	Keine Abwägung erforderlich.	Z

sein. Das beste Sortiment leidet im Zweifel unter einem schlechten Umfeld. Insofern sind alle Akteure eines Ortes, seien sie Händler, Immobilieneigentümer, Bewohner oder Kunden, aber auch Politik und Verwaltung, gefordert sich für die Qualität eines Standortes einzusetzen. Nicht erst durch den Lock-down im Frühjahr dieses Jahres sollte jeder gemerkt haben, wie wichtig ein funktionierendes Miteinander für alle ist.

Das Konzept sollte im Rat der Stadt Beckum beschlossen und sodann konsequent danach gehandelt werden.

KONTAKT

Stadt Beckum

Ralf Bzdok
Fachdienst
Stadtplanung und
Wirtschaftsförderung
Weststraße 46
59269 Beckum

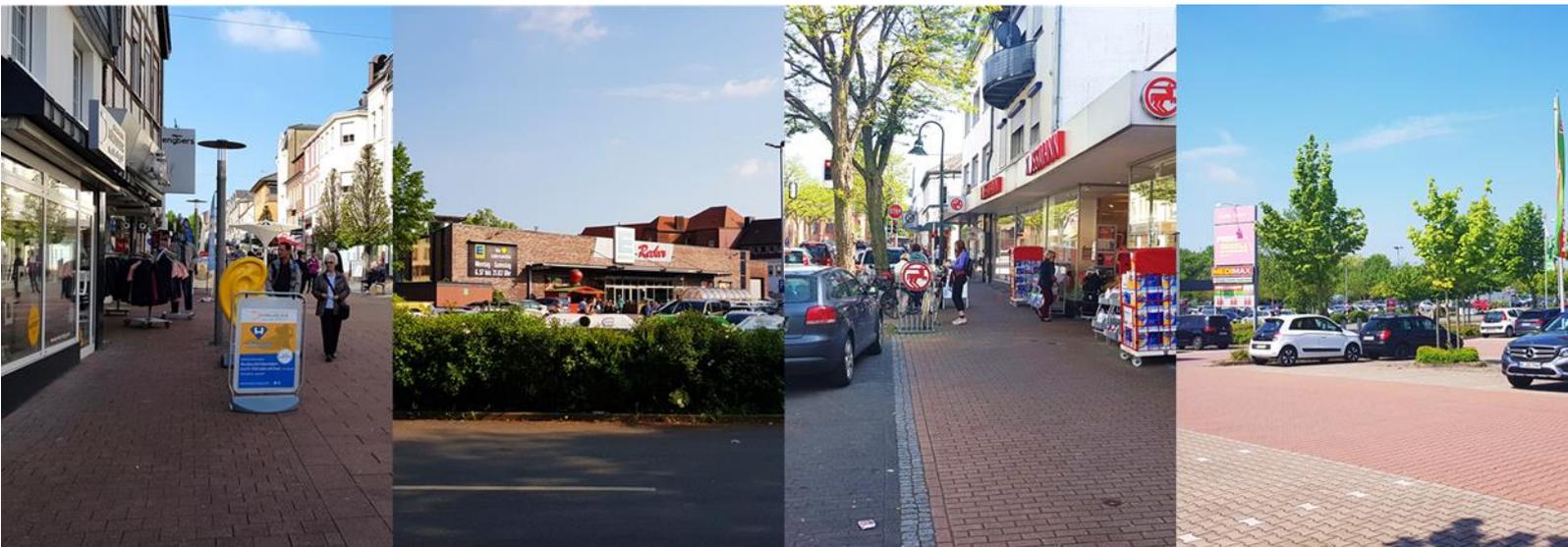
Email: bzdok@beckum.de
Tel.: 02521-29 321
Fax: 02521-2955 321

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Jens Nussbaum
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

E-Mail: beckum@stadt-handel.de
Tel.: 0231-86 26 890
Fax: 0231-86 26 891

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beckum



Stand: September 2020 (Endfassung)

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Führer Stadtplaner PartGmbB**

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 46

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

HERAUSGEBER

STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER

www.beckum.de



Kontaktdaten:

Stadt Beckum

Weststraße 46

59269 Beckum

02521 29-0

02521 2955-199 (Fax)

stadt@beckum.de

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Führer

Jens Nußbaum, M. A.

Fabian Schwartze, M. Sc.

Carolin Bernhardt, M. Sc.

Dortmund,

16.09.2020

BILDER TITELSEITE

Stadt + Handel

Die Publikation ist urheberrechtlich geschützt.

Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Herausgebers

Die Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner PartGmbB bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Führer, Höderer Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	5
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	8
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	8
2.2	Raumordnerische Regelungen	9
3	Methodik	14
4	Markt- und Standortanalyse	19
4.1	Trends im Einzelhandel	19
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	27
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	29
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	37
4.5	Städtebauliche Analyse	47
4.6	Nahversorgungsanalyse	61
4.7	Entwicklung seit 2009	66
4.8	Zwischenfazit	68
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	71
5.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	71
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Beckum	80
6	Zentrenkonzept	82
6.1	Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen	82
6.2	Zentrenstruktur von Beckum	87
7	Nahversorgungskonzept	102
7.1	Nahversorgungsstandorte	102
7.2	Gesamtstädtische Handlungsprioritäten	105
7.3	Stadtteilspezifisches Nahversorgungskonzept	106
7.4	Prüfschema zur standortgerechten Dimensionierung	116
8	Sonderstandortkonzept	121
8.1	Übergeordnete Zielstellungen zu Sonderstandorten	121
8.2	Sonderstandorte in der Stadt Beckum	122
9	Sortimentsliste	126
9.1	Methodische Herleitung	126
9.2	Sortimentsliste für Beckum	129
10	Steuerungsleitsätze	131
10.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	131
10.2	Steuerungsleitsätze für Beckum	131
11	Schlussfolgerung	137

Der Druck auf Mittelzentren wie den Einzelhandelsstandort Beckum ist in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen. Insbesondere die überregionale Strahlkraft der Oberzentren sowie der Bedeutungsgewinn des Online-Handels beschäftigen den Standort Beckum. Die Einzelhandelslandschaft in der Stadt Beckum wird durch verschiedene Standortbereiche geprägt, welche sich in den vergangenen Jahren auf unterschiedliche Art und Weise entwickelt haben. So finden sich in den gewachsenen Zentren von Beckum und Neubeckum verschiedenste Angebote aus unterschiedlichen Warengruppen für die Besucherinnen und Besucher und Kundinnen und Kunden. Gleichzeitig bildet der Sonderstandort Grevenbrede einen Angebotsschwerpunkt an der Anbindung zur A 2, welche die beiden Stadtteile voneinander trennt und Konkurrenzbeziehungen zu den Zentren erwirkt. Im Bereich der Nahversorgung beschäftigen die Stadt Beckum verschiedene anstehende Entwicklungen sowie räumliche Defizite in der fußläufigen Versorgung der südlichen Bereiche des Stadtteils Beckum. Zum Erhalt und zur Stärkung der unterschiedlichen Standorte hat die Stadt Beckum bereits im Jahr 2009 ein Einzelhandelskonzept verabschiedet, welches sich differenziert mit den einzelnen Lagen auseinandersetzt.

Darüber hinaus unterliegt die Einzelhandelsentwicklung bundesweit einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Stadt Beckum zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (zum Beispiel anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (zum Beispiel demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich in Mittelstädten wie Beckum in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsverlagerungen sowie Konzentrations-/Konsolidierungstendenzen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite.

Den größtenteils betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen, aktueller Rechtsprechung (unter anderem EuGH-Urteil zur Dienstleistungsrichtlinie¹) und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind. Insbesondere die Änderungen des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) geben den Kommunen dezidierte Regelungen zur Einzelhandelssteuerung an die Hand.

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die Stadt Beckum hat in der Funktion als Mittelzentrum in Bezug auf den Einzelhandel vornehmlich die Versorgung für den qualifizierten Grundbedarf sowie zusätzlich für den gehobenen Bedarf für ihre Einwohnerinnen und Einwohner zu übernehmen. Die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Nahversorgungsangebotes und entsprechender Angebote auch der mittelfristigen Bedarfsstufe zählt somit, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen, zu

¹ vergleiche Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

den Zukunftsaufgaben von Beckum. Des Weiteren ist Beckum geprägt durch ein starkes Wettbewerbsumfeld mit leistungsfähigen Mittelzentren wie Ahlen, Oelde, Rheda-Wiedenbrück oder Lippstadt sowie durch die Nähe zu den Oberzentren im Ruhrgebiet sowie Münster oder Bielefeld. Aus diesem Grund stellt eine Positionierung innerhalb dieser Strukturen ein wichtiges Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Beckum dar.

Gleichzeitig gilt es, die Innenstadt in ihrer Funktion als städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte der Stadt zu sichern und das Stadtteilzentrum Neubeckum und die Nahversorgungsstrukturen hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion weiterzuentwickeln. Inwiefern der Einzelhandel einen Beitrag zu diesem Ziel zu leisten vermag, wird im folgenden Konzept spezifiziert. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Beckum eine bedeutende Rolle.

Die Stadt Beckum beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert beziehungsweise ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert. Dabei werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Markt- und Standortanalyse der Einzelhandelssituation sowie der Funktionsfähigkeit der Zentren im Rahmen der Bestandserhebungen sowie durch Befragungen von **Passantinnen** und **Passanten**, **Haushalten** und **Händlerinnen** und **Händlern** sowie Ableitung einer **Stärken-Schwächen-Analyse** des Standortes Beckum
- Darstellung möglicher **Entwicklungsspielräume** für den Einzelhandel in der Stadt Beckum vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel sowie des mittelzentralen Versorgungsauftrages
- **Weiterentwicklungsoptionen** für das Hauptgeschäftszentrum Beckum, welches derzeit in Teilen durch Mindernutzungen und zunehmende Leerstandbereiche geprägt wird
- **Verbesserung und Attraktivierung** des Angebotes im Stadtteilzentrum Neubeckum durch Realisierung von aktuellen Planvorhaben und städtebaulichen Aufwertungsmaßnahmen
- Schaffung von Lösungsoptionen zur **Optimierung der Nahversorgung** im südlichen Bereich des Stadtteils Beckum
- Überprüfung der bestehenden **Sonderstandorte** und Anpassung der Entwicklungszielstellungen für die einzelnen Lagebereiche (insbesondere unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Fortbestandes der Betriebe auf der einen Seite und der Konkurrenzbeziehung zu den beiden zentralen Versorgungsbereichen auf der anderen Seite)

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Beckum zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt die vorliegende Fortschreibung Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklerinnen und Projektentwicklern, Investorinnen und Investoren und Immobilieneigentüme-

rinnen und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressatinnen und Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlerinnen- und Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürgerinnen und Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro, der Verwaltung und dem begleitenden Arbeitskreis mit Vertreterinnen und Vertretern der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, der Bezirksregierung Münster, dem Handelsverband Westfalen-Münsterland, der Handwerkskammer Münster, Vertreterinnen und Vertretern der Gewerbevereine sowie den politischen Gremien abgestimmt. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Beckum Berücksichtigung finden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (zum Beispiel zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das gesamte Einzelhandelskonzept auch die **aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes**.² Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (zum Beispiel Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen lenken und nicht begrenzen sollen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürgerinnen und Bürger sowie Besucherinnen und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Neben- oder Stadtteilzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren beziehungsweise der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung³. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Absatz 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die

² vergleiche Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

³ vergleiche zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.⁴

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist unter anderem der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten beziehungsweise zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Beckum wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in der Beschlussfassung vom 08.02.2017 finden sich folgende Ziele **[Z]**⁵ und Grundsätze **[G]**⁶ zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beckum Beachtung beziehungsweise Berücksichtigung finden:

- **[6.5-1 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels in allgemeinen Siedlungsbereichen:** „Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

[6.5-2 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen: „Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel-

⁴ vergleiche BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

⁵ Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 ROG aufgeführten Adressaten zu beachten.

⁶ Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Sie sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG zu berücksichtigen.

oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind die Sortimente gemäß Anlage 1 und weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

- **[6.5-3 Z] Beeinträchtungsverbot:** „Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“
- **[6.5-4 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche:** „Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“
- **[6.5-5 Z] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente:** „Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“
- **[6.5-6 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente:** „Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2 500 Quadratmeter Verkaufsfläche nicht überschreiten.“
- **[6.5-7 Z] Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel:** „Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung

innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“

- **[6.5-8 Z] Einzelhandelsagglomerationen:** „Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“
- **[6.5-9 G] Regionale Einzelhandelskonzepte:** „Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“
- **[6.5-10 Z] Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung:** „Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LEP NRW in der Beschlussfassung vom 05.08.2019 erarbeitet.

Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Beckum relevante Regionalplan Münsterland in der Fassung vom 31.10.2019, beinhaltet folgende regionalplanerische Grundsätze und Ziele bezüglich einzelhandelsrelevanter Steuerungsinstrumente, die bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes zugrunde zu legen sind:

Grundsatz 10: Nahversorgung sichern, Attraktivität der Zentren erhöhen, Einzelhandelskonzepte entwickeln und fortschreiben!

- **[10.1]** Die gemeindliche Bauleitplanung soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gewährleistet und gesichert wird und Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Neben der Nahversorgung soll die Bauleitplanung die Attraktivität der Zentren als Mittelpunkte urbanen Lebens stärken.

- **[10.2]** Bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.
- **[10.3]** Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sowie von mehreren, für sich selbstständigen Einzelhandelsbetrieben in räumlichem Zusammenhang (Fachmarktzentren beziehungsweise -agglomerationen) zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.
- **[10.4]** Die Kommunen sollen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte mit Leitlinien und städtebaulichen Zielen für ihre künftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung erarbeiten und fortschreiben. Insbesondere sollen sie – als wichtige Grundlage für die Bauleitplanung – ihre zentralen Versorgungsbereiche abgrenzen und eine ortsspezifische Sortimentsliste erstellen.

Ziel 4: Die Einzelhandelsentwicklung auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche konzentrieren!

- **[4.1]** Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt beziehungsweise festgesetzt werden, sofern nicht die Anwendung von Ziel 11 in Betracht kommt.
- **[4.2]** Vorhandene Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche dürfen als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt beziehungsweise festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, können die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen begrenzt werden. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.
- **[4.3]** Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung erfolgt.

Ziel 10: Besondere Standorte des großflächigen Einzelhandels zentren- und nahversorgungsverträglich sichern!

- **[10.1]** Die im Regionalplan zeichnerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche mit der Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“ (ASBZ-EH) dienen der Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an bestehenden Einzelhandelsstandorten. Das zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment dieser Betriebe ist auf maximal 10 Prozent der gesamten Verkaufsfläche zu begrenzen.
- **[10.2]** Ergänzend darf die gemeindliche Bauleitplanung in diesen Bereichen die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeitsschwelle schaffen, wenn es sich dabei um Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment handelt und der Umfang

des zentrenrelevanten Randsortiments deutlich untergeordnet ist. Die Ansiedlung von Betrieben mit produzierenden und tertiären Nutzungen darf in untergeordnetem Maß zugelassen werden.

- **[10.3]** Die Bauleitplanung hat durch geeignete textliche Festsetzungen dafür Sorge zu tragen, dass durch die Randsortimente zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Grundsatz 12: Randsortimente beschränken!

- In den Allgemeinen Siedlungsbereichen mit der Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“ (ASBZ-EH) sollen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente in den Sondergebieten durch Bauleitplanung eine Verkaufsfläche von 2 500 Quadratmeter nicht überschreiten.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:



Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	02-03/2019	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände
Händlerbe- fragung	Befragung durch Stadt + Handel	03/2019	Flächendeckende Verteilung von standardisierten Fragebö- gen in allen Betrieben sowie Onlinebefragung (Rücklauf: n = 37; 16 %)	Umsatzherkunft/Einzugsbereiche, Ge- schäfts-/ Umsatzentwicklung, Stan- dorteinschätzung, Angebotslücken, Stärken-Schwächen-Analyse
Haushalts- befragung	Befragung durch Stadt + Handel	03/2019	Standardisierte Onlinebefra- gung von Haushalten in Beckum (Stichprobengröße: n = 524)	Einkaufsorientierung, Angebotslücken, Einschätzung zum Einzelhandelsstand- ort, Stärken-Schwächen-Analyse
Passantenbefra- gung	Befragung durch Stadt + Handel	03/2109	Standardisierte, persönliche Befragung im Hauptgeschäft- szentrum von Beckum (Stichprobengröße: n = 406) und Stadtteilzentrum Neu- beckum (Stichprobengröße: n = 407)	Passantinnen- und Passantenherkunft, Einkaufsverhalten, Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Stärken- Schwächen-Analyse
Kundenher- kunftserhe- bung	Erhebung durch Stadt + Handel und Händler vor Ort	03/2019	Auslage von Zählformularen in 144 Einzelhandelsbetrieben in Beckum (Rücklauf: n = 32; 22 %)	Kundinnen- und Kundenherkunft, Einzugsbereiche
Zentren- rundgänge	Durchführung durch Stadt + Handel	04/2019	Qualitative Gespräche mit Ak- teurinnen und Akteuren vor Ort, Gemeinsame Begehung des Ortszentrums	Analyse der Entwicklung des Zentrums; Abgrenzung des zentralen Versor- gungsbereiches; Entwicklungsmöglich- keiten und Potenzialflächen des ZVB
Arbeitskreis- Sitzungen	Durchführung durch Stadt + Handel	05/2019 10/2019 11/2019	Prozessbegleitende Facharbeitskreise (Teilnahme: Verwaltung, Multi- plikatoren, Träger öffentlicher Belange)	Diskussion der Ergebnisse der Analyse- phase sowie der konzeptionellen Bau- steine des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. n = Anzahl der Nennungen.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe wurde im Februar und März 2019 im Beckumer Stadtgebiet flächendeckend durchgeführt. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.⁷ Im gleichen Zeitraum wurden außerdem die zentrenergänzenden Funktionen der Zentren erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie

⁷ Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden lediglich strukturprägende Leerstände (> 400m² GVKF) erfasst.

privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind.

Bei der von Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben der Lage der Betriebe zwei zentrale Messgrößen erfasst: Zum einen wurden die Verkaufsflächen der einzelnen Anbieterinnen und Anbieter erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können. Zum anderen wurden die Warensortimente differenzierter aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen- und außenliegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der VKF oder die persönliche Befragung des Personals beziehungsweise der Inhaberinnen und Inhaber und Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und gegebenenfalls modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen- und entsprechend kenntlich gemacht worden, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (zum Beispiel bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Zentrenrundgänge

Um die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche seit der Erstellung des Konzeptes im Jahr 2009 nachvollziehen zu können, wurden im April 2019 im Rahmen von Zentrenrundgängen das Hauptgeschäftszentrum Beckum sowie das Stadtteilzentrum Neubeckum begangen. Die Zentrenrundgänge wurden in Zusammenarbeit mit Akteurinnen und Akteuren aus Verwaltung, der IHK Nord Westfalen, der Bezirksregierung Münster, dem Handelsverband Westfalen-Münsterland, den Gewerbevereinen sowie Stadt + Handel durchgeführt. Ziel der Zentrenrundgänge war die räumliche, funktionale und städtebauliche Analyse und die darauffolgende Überprüfung der Abgrenzung und Einstufung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Bewertung und Entwicklung von Perspektiven.

Kundenherkunftserhebung

Zusätzlich wurden Erhebungsbögen an 144 ausgewählte Einzelhändlerinnen und Einzelhändler in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Beckum verteilt. Die Einzelhändlerinnen und Einzelhändler wurden darum gebeten, die Kundinnen und Kunden in einem Zeitraum von einer Woche nach ihrem Wohnsitz (Postleitzahl) zu befragen und diese in vorgefertigte Listen einzutragen. Dabei konnte ein Rücklauf von 32 Bögen verzeichnet werden. Die Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung bilden eine Grundlage für die weitere Einschätzung des Einzelhandelsstandortes Beckum sowie zur Abschätzung des Einzugsbereiches.

Passantenbefragung

Die Passantenbefragung wurde im März 2019 im Hauptgeschäftszentrum von Beckum und im Stadtteilzentrum von Neubeckum durchgeführt. Werktags wurden insgesamt 406 Passantinnen und Passanten in Beckum (beziehungsweise 407 Passantinnen und Passanten in Neubeckum) befragt. Die Passantenbefragung dient vorrangig der Untersuchung des Einkaufsverhaltens der Befragten im Hauptgeschäftszentrum Beckum und Stadtteilzentrum Neubeckum. Neben dem Wohnort und der Häufigkeit des Besuchs, wurde auch eine qualitative Einschätzung zum Einkaufsstandort abgefragt. Hierbei handelt es sich zum einen um die Bewertung der bestehenden Angebote im Hinblick auf Qualität und Vielfalt und zum anderen wurden Aspekte wie unter anderem die Aufenthaltsqualität, die Parkmöglichkeiten und die Erreichbarkeit durch die Passantinnen und Passanten beurteilt.

Online-Haushaltsbefragung

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde im März 2019 zudem eine Haushaltsbefragung mit Hilfe eines standardisierten Online-Fragebogens über ein Online-Tool durchgeführt. Die Streuung und Bewerbung der Befragung erfolgte über die Presse- und Onlinekanäle der Stadt Beckum sowie stadtbekanntes Online-Dienste und soziale Medien. Anhand der Online-Haushaltsbefragung werden Daten des räumlichen Versorgungsverhaltens der Wohnbevölkerung differenziert gewonnen. So können auch Rückschlüsse hinsichtlich sortimentspezifischer örtlicher und überörtlicher Kaufkraftströme und gegebenenfalls deren Veränderungen in den letzten Jahren gezogen werden. Durch die Haushaltsbefragung werden außerdem Aussagen zum Einkaufsverhalten im Hauptgeschäftszentrum von Beckum sowie im Stadtteilzentrum von Neubeckum getroffen.

Händlerbefragung

Die Befragung der Einzelhändlerinnen und Einzelhändler ist für das Einzelhandelskonzept der Stadt Beckum von besonderer Bedeutung. Anhand der Befragung konnten Informationen gewonnen werden, die allein durch die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe nicht ermittelt werden können. Die Befragung der Einzelhändlerinnen und Einzelhändler erfolgte im März 2019 anhand eines standardisierten Fragebogens, welcher an alle Betriebe verteilt wurde. Insgesamt nahmen 37 Händlerinnen und Händler an der Befragung teil. Die Teilnahme an der Befragung konnte postalisch oder online erfolgen. Im Rahmen der Händlerbefragung wurden sowohl betriebsbezogene Daten als auch Einschätzungen zur Qualität der Einzelhandelsstruktur und Angebotsqualität sowie zur Digitalisierung und dem Onlinehandel im Beckum erfasst. Somit wurden neben statistischen Kenngrößen wie Betriebsform, digitaler Infrastruktur, Umsatzentwicklungen und Kundinnen- und Kundenherkunft vorwiegend qualitative Bewertungen der Einzelhändlerinnen und Einzelhändler zu verschiedenen Attraktivitätsaspekten des Hauptgeschäftszentrums oder des Stadtteilzentrums und Verbesserungsvorschläge beziehungsweise Wünsche/Ideen zur zukünftigen Entwicklung Beckums ermittelt. Die Informationen wurden vertraulich behandelt und für die weitere Verarbeitung anonymisiert.

Arbeitskreissitzungen

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro, der Verwaltung und dem begleitenden Arbeitskreis mit Vertreterinnen und Vertretern der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, der Bezirksregierung Münster, dem Handelsverband Westfalen-Münsterland, der Handwerkskammer Münster sowie Vertreterinnen und Vertretern der Gewerbevereine abgestimmt. In drei Sitzungen hat sich der Arbeitskreis intensiv mit der Strukturanalyse sowie den konzeptionellen Bausteinen des Konzeptes befasst, um gemeinsam die künftige Einzelhandelsentwicklung Beckums positiv zu steuern. Den Teilnehmenden der Arbeitskreise sei für ihr Mitwirken und ihre konstruktive Mitarbeit an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Beckum. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherinnen- und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Neben der Skizzierung dieser wechselseitigen Trends werden ebenso die aus den dargestellten Trends emergierenden Herausforderungen für die Stadt Beckum als Mittelzentrum sowie Rückschlüsse auf die örtliche Zentrenstruktur dargelegt.

4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile unter anderem mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit⁸, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumentinnen und Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (siehe unten) beigemessen.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.⁹ Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (zum Beispiel Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (siehe unten).

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.¹⁰ Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Be-

⁸ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

⁹ 2016: rund 41 Millionen Haushalte, davon rund 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rund 43 **Millionen** Haushalte, davon rund 56 % Einpersonenhaushalte (vergleiche Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

¹⁰ 2015: rund 20 % älter als 65 Jahre, rund 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rund 33 % älter als 65 Jahre, rund 13 % älter als 79 Jahre (vergleiche Statistisches Bundesamt 2015).

deutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Zudem steigt das Interesse an innerstädtischem Wohnen insbesondere auch bei den jungen Alten.

Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Seniorinnen und Senioren (zum Beispiel Bringdienste).

Online-/Sharing-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumentenseite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv und unterscheiden sich deutlich zwischen den Warengruppen.

Für die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs ist derzeit von eher geringen Auswirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel auszugehen. Im Gegensatz dazu sind in den innenstadtrelevanten Warengruppen bereits heute schon hohe Umsatzanteile in den Online-Handel abgeflossen. Prognosen sehen dabei in ausgewählten Warengruppen (insbesondere Bekleidung, Schuhe) in den nächsten fünf Jahren Umsatzanteile von mehr als einem Drittel bis zu der Hälfte der Umsätze in den Online-Handel abfließen. Ebenfalls ist die Sharing-Affinität in den nicht verbrauchbaren Warengruppen höher, wobei sich dies insbesondere im Bereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik im Bereich des Musik- und Videostreamings zeigt.

Insbesondere die Innenstadtzentren von Mittelzentren befinden sich deshalb in stärkerer Konkurrenz zum Online-Handel. Im Gegensatz zu den Grundzentren weisen sie hohe Angebote in stark vom Online-Handel betroffenen Warengruppen auf (unter anderem Bekleidung, Schuhe, Neue Medien/Unterhaltungselektronik). Im Vergleich zu Großstädten verfügen Mittelzentren allerdings nicht im gleichen Maße über wirksame Wettbewerbsvorteile, wie zum Beispiel eine starke Erlebnisorientierung beziehungsweise hohe Kopplungseffekte. Umso wichtiger ist daher vielerorts eine auf die jeweilige Innenstadt individuell abgestimmte Positionierungsstrategie.



Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Quelle: Fotos (von links nach rechts) Fotos © M-SUR/Fotolia, © Worawut/AdobeStock, © oneinchpunch/Fotolia, © zapp2photo/Fotolia.

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insbesondere durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundinnen- und Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insbesondere durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

Erlebnisorientierung: Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieterinnen und Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insbesondere auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kundinnen und Kunden zu gewinnen. Insbesondere für Mittelstädte besteht aber die Gefahr, zwischen dem vielfältigen, spezialisierten und emotional aufgeladenem Angebot in Großstädten und der pragmatisch-räumlichen Nähe grundlegender Handels- und Dienstleistungsnutzungen in Kleinstädten aufgerieben zu werden. Zielgruppenorientierte attraktive Konsum- und Erlebniswelten in Shopping-Centern einerseits und ein breites preissensibles Warenangebot in großen Fachmarktzentren andererseits verstärken die Wettbewerbsintensität deutlich.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können 4 Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf beziehungsweise der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in einen der entsprechenden Konsumtypen.

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieterinnen und Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck.

Dabei ist auch die Insolvenz mehrerer Warenhausketten ein Indiz für die zunehmende Preis- und Zielgruppenpolarisierung.

In Mittelstädten sind in den Innenstädten zum Teil qualitativ höherwertige Angebote vorzufinden, welche sich jedoch zum Teil auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel beschränken. Neben den qualitativ höherwertigen Angebotsstrukturen fungieren discountorientierte Angebote (zum Beispiel Lebensmitteldiscounter, Non-Food-Discounter, Sonderpostenmärkte, Bekleidungsfachmärkte mit Discount-Charakter) als Ankerbetriebe. Ein klarer Zielgruppenfokus ist oftmals nicht mehr gegeben. Bei eingeschränkter Warenvielfalt und fehlender, zielgruppenspezifischer Positionierung stehen zudem nachgeordnete zentrale Versorgungsbereiche nicht mehr oder nur nachrangig im Fokus von Einzelhandelsentwicklungen. Die Folge ist ein möglicher Verlust der Versorgungsfunktion und damit einhergehende Trading-Down-Prozesse.

4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig – besonders deutlich wird dies insbesondere in Klein- und Mittelstädten. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Dies betrifft im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel (siehe Abbildung 3).

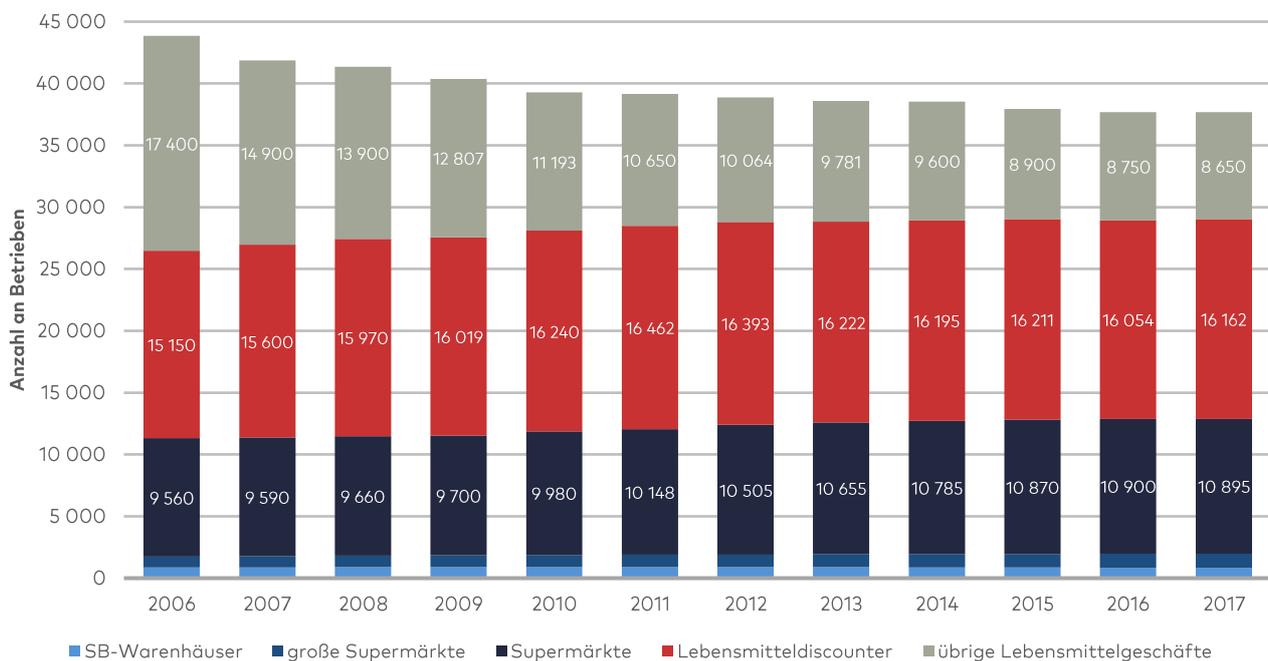


Abbildung 3: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert.

Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist städtebaulich nicht integrierte Standorte einher. Daneben liegen die Innenstädte der Großstädte im

Fokus der Expansionsabteilungen. In Mittelzentren hingegen ist ein deutlich geringeres Expansionsbestreben zu erkennen. Dieser ist kleinräumig neben den Innenstädten auf Fachmarktzentren und nachgelagert auf Shopping-Center fokussiert.

Wandel der Betriebsformen: Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen von städtebaulicher Bedeutung, wie zum Beispiel Shopping-Center, Factory-Outlet-Center und Fachmarktzentren, verlieren andere Handelsformate (zum Beispiel Warenhäuser) unter anderem aufgrund ihrer undifferenzierten Zielgruppenansprache und der Einkommens- und Zielgruppenpolarisierung bei den Verbraucherinnen und Verbrauchern an Bedeutung. Eindrucksvoll belegt wird diese Entwicklung durch die zahlreichen Schließungen von Warenhäusern (unter anderem Hertie, Karstadt). Moderne Handelsformate weisen in vielen Fällen ein hohes Maß an Spezialisierung (zum Beispiel Bio-Supermärkte, Mode-Geschäfte für spezielle Zielgruppen) und vertikalisierte Wertschöpfungsketten (zum Beispiel Fast-Fashion-Anbieterinnen und -Anbieter) auf und haben das kundinnen- und kundenseitige Bedürfnis nach Emotionalität, Multikontextualität und multisensorischer Erfahrung erkannt. Insbesondere Shopping-Center investieren verstärkt in Branchenmix, Verweilqualität und Nutzungsvielfalt jenseits des Einzelhandels, vor allem in Gastronomieangebote. Sie entwickeln sich systematisch zu sozialen Orten und vermarkten sich als „Ort der Überraschung“. Die Aufgabe von mittelzentralen Innenstädten wird es zukünftig sein, eine von Kundinnen und Kunden angenommene Positionierung zu finden neben den hochgradig attraktiven Shopping-Konzepten und den oberzentralen Innenstädten mit einem Mix aus Einkauf, Erlebnis, Gastronomie, Kultur und Entertainment.

Im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (Betriebe und Umsatz) ergeben sich insbesondere für (große) Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und 2000er Jahren im Übergang zur Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen. Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufshäuser“ mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

Umsatzentwicklung: Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.¹¹ Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (zum Beispiel Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken

¹¹ In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rund 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

(stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten vieler Betriebe vor allem bedingt durch den Online-Handel sowie mit räumlichem Fokus auf Klein- und Mittelstädte.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmerinnen und Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (zum Beispiel Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (zum Beispiel Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt.¹² Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, sind diese Entwicklungen in Mittelstädten aufgrund geringerer Passantenfrequenzen aktuell noch nicht zu realisieren. Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuan siedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrs anbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zu Verbraucherinnen und Verbrauchern, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiberinnen und Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (zum Beispiel Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch in der Regel hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadregionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

¹² Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rund 706 m², 2016 rund 804 m² (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rund 1.063 m², 2016 rund 1.245 m² (+17 %).

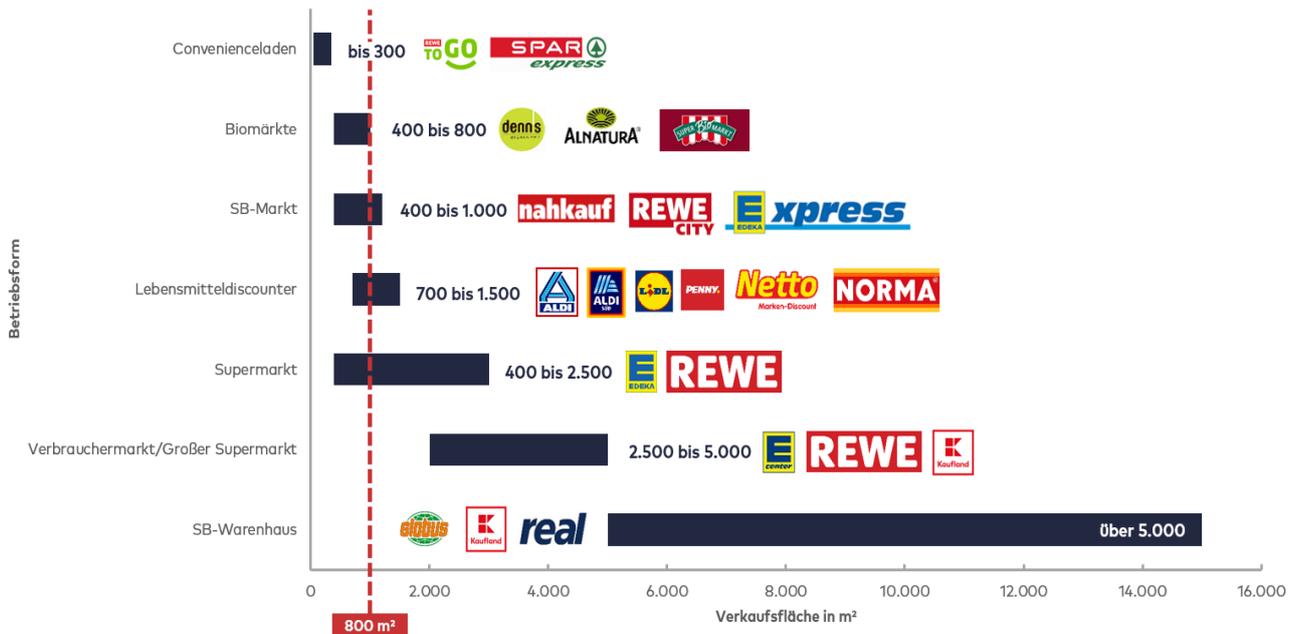


Abbildung 4: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis ILG Gruppe 2016 (leicht modifiziert und ergänzt).

Neue Handelsformen und -formate: Mit Blick auf die einzelhandelsspezifischen Entwicklungen zeigt sich eine Ausdifferenzierung hinsichtlich des Aufkommens neuer Handelsformen. Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen von städtebaulicher Bedeutung, wie Shopping-Centern und Fachmarktzentren, verlieren andere Handelsformate (zum Beispiel Warenhäuser) unter anderem aufgrund ihrer undifferenzierten Zielgruppenansprache und der Einkommens- und Zielgruppenpolarisierung bei den Verbraucherinnen und Verbrauchern an Bedeutung. Eindrucksvoll belegt wird diese Entwicklung durch die zahlreichen Schließungen von Warenhäusern (unter anderem Hertie, Karstadt). Moderne Handelsformate weisen in vielen Fällen ein hohes Maß an Spezialisierung (zum Beispiel Bio-Supermärkte, Mode-Geschäfte für spezielle Zielgruppen) und vertikalisierte Wertschöpfungsketten (zum Beispiel Fast-Fashion-Anbieterinnen und Anbieter) auf und haben das kundenseitige Bedürfnis nach Emotionalität, Multikontextualität und multisensorischer Erfahrung erkannt. Die Initiierung jener neuen Handelskonzepte als Antwort auf den anhaltenden Strukturwandel im Einzelhandel zielen auf den Aufbau dieses faszinierenden und emotional aufgeladenen Einkaufserlebnisses ab und zeigen sich in innovativen Store-Design-Lösungen, zum Beispiel einem freiem Internetzugang, dem Einsatz von Touch-Screens und Info-Kiosken, der Anwendung von Multimedia-Elementen sowie innovativen Dienstleistungen wie „Click und Collect“. An dieser Stelle ist nun zu konstatieren, dass diese innovativen, neuartigen Handelsformate in Folge des hohen Kostenaufwands oftmals nur in großstädtischen Innenstädten mit hohen Kundenfrequenzen vorgehalten werden können. Als Folge gehen Investitionen in Mittelstädten insbesondere durch große Handelsunternehmen stetig zurück und verschärfen die Auswirkungen des Strukturwandels im Einzelhandel für Mittelstädte in beträchtlichem Maß. Fehlende Flächenverfügbarkeiten in den gewachsenen Lagen der Mittelstädte erschweren zusätzlich die Ansiedlungen attraktiver frequenzerzeugender Betriebskonzepte.

Weiterhin verschärft wird die Gefahr einer Verödung der Handelslandschaft in den Mittelstädten durch den anhaltenden Rückgang der kleinteiligen eigen-tümerinnen- und eigentümergeführten Einzelhandelsbetriebe. Es sind solche Ladengeschäfte, welche durch ihre individuelle Ausgestaltung im Gegensatz zu den meist einheitlich wirkenden filialisierten Konzepten die Innenstädte prägen und der zunehmenden Tendenz der Uniformität innerstädtischer Bereiche entgegenstehen können. Für zahlreiche Mittelstädte wie Beckum, welche sich in einem Spannungsfeld zwischen den vielfältigen und spezialisierten Angeboten der Großstädte auf der einen Seite und den pragmatisch-räumlichen, den Grundbedarf abdeckenden Handels- und Dienstleistungsnutzungen in Kleinstädten auf der anderen Seite wiederfinden, wird es daher zukünftig alternativlos sein, einen für Besucherinnen und Besucher attraktiven Mix aus Einkauf, Erlebnis, Gastronomie, Kultur und Entertainment sicherzustellen.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und wird laut Prognosen im Jahr 2019 bei rund 57,8 Milliarden Euro (rund 10,8 Prozent des Einzelhandelsumsatzes) liegen (siehe Abbildung 5). Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen. So sind insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie Unterhaltungselektronik die Marktanteile des Online-Handels sprunghaft angestiegen und weisen bereits heute signifikante Marktanteile von über einem Viertel der Umsätze auf.

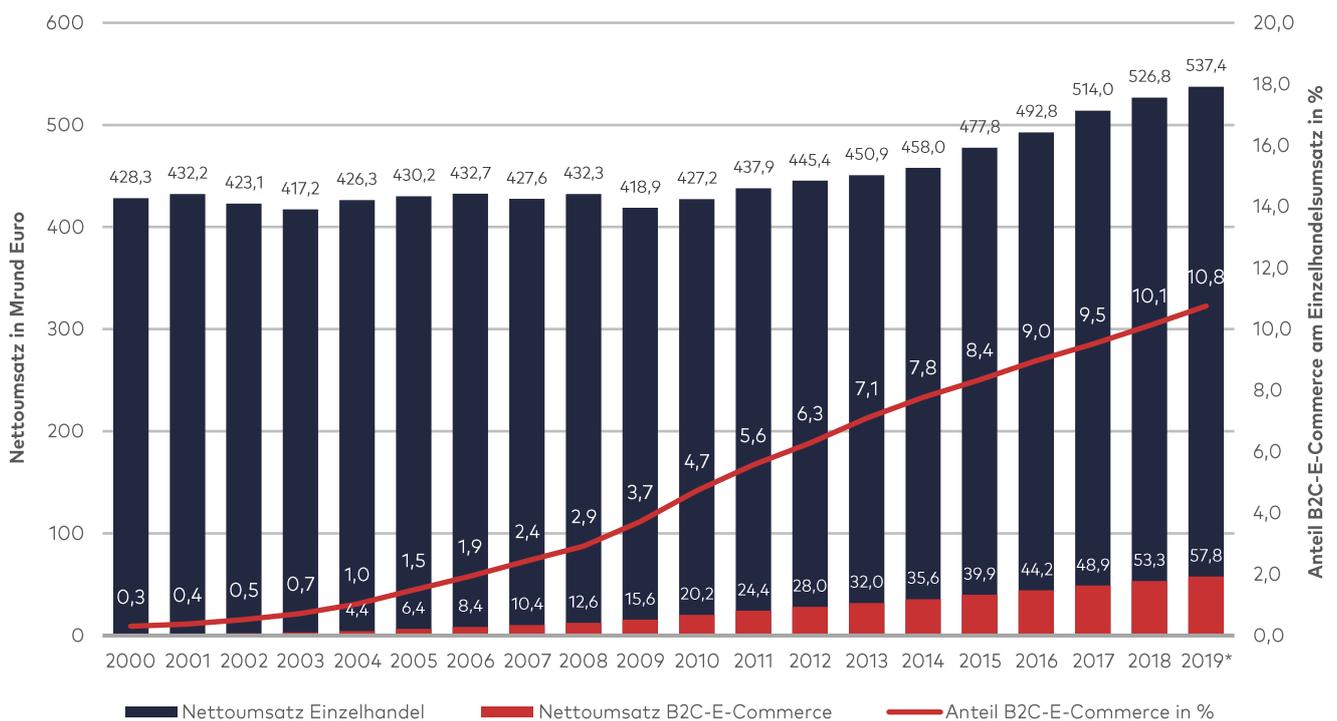


Abbildung 5: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); *Prognose. Unter B2C-E-Commerce versteht man den Online-Handel zwischen Unternehmen und Konsumenten.

Während der Online-Umsatzanteil vor allem in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist¹³, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mit rund 1,7 Prozent noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile

¹³ Unterhaltungselektronik rund 25,7 %, Fashion & Accessoires rund 23,5 %, Freizeit & Hobby rund 22,9 %, Büro & Schreibwaren rund 22,8 % (vergleiche HDE/IFH 2017).

festzustellen¹⁴ (siehe dazu auch Kapitel 4.1.1). Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden.

Für Städte wie Beckum werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhaberinnen- und inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (unter anderem Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Als Mittelzentrum im zentralörtlichen Gefüge Nordrhein-Westfalens zählt die Stadt Beckum 37 531 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand: 01.03.2019). Den im regionalen Kontext zu beobachtenden Entwicklungen vergleichbarer Kommunen wird auch für Beckum ein relativer Bevölkerungsrückgang von rund 2,2 Prozent bis zum Jahr 2024 prognostiziert. Siedlungsstrukturell gliedert sich die Stadt Beckum in vier Stadtteile. Die 2 bevölkerungsreichsten Stadtteile sind Beckum (24 711 Einwohnerinnen und Einwohner) und Neubeckum (10 660 Einwohnerinnen und Einwohner).

Das Umland Beckums ist geprägt von einer Vielzahl an Grund- und Mittelzentren. In nördlicher Richtung erstrecken sich überwiegend ländlich geprägte Gebiete über das Münsterland bis hin zum nordwestlich gelegenen Oberzentrum Münster. Im Osten schließt die Region Ostwestfalen-Lippe mit den Oberzentren Bielefeld und Paderborn in räumlicher Nähe an. Außerdem befindet sich im Südwesten das dicht besiedelte Ruhrgebiet. Eine gemeinsame Stadtgrenze hat Beckum im Westen zu Ahlen, im Norden zu Ennigerloh, im Osten zu Oelde und Wadersloh und im Süden zur Gemeinde Lippetal (siehe Abbildung 6).

¹⁴ Vgl. HDE/IFH 2017.

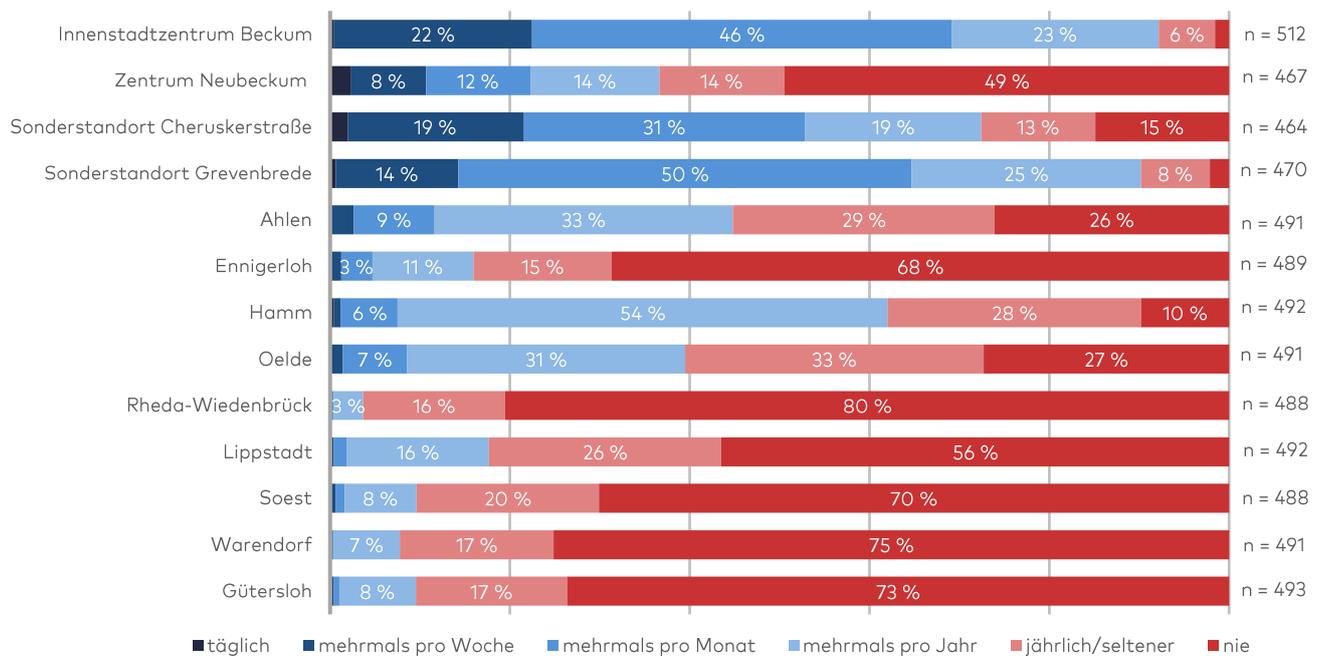


Abbildung 7: Konkurrenzsituation zu angrenzenden Mittelzentren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Onlinebefragung Stadt + Handel 03/2019. n = Anzahl der Nennungen.

4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Beckum im Verlauf der letzten Jahre im Vergleich zum Kreis Warendorf dar. Aus den Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet von Beckum und den daraus resultierenden Kaufkraftströmen ziehen.

Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Beckum

Beckum	2016	2017	2018	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	15 095	15 457	15 849	5,0 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	14 137	14 404	14 835	4,9 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	8 428 (56 %)	8 745 (57 %)	8 986 (57 %)	6,6 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	7 476 (53 %)	7 696 (53 %)	7 976 (54 %)	6,7 %
Pendlersaldo	952	1 049	1 010	+58

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreises Warendorf

Kreis Warendorf	2016	2017	2018	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	88 020	89 884	91 724	4,2 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	107 973	110 091	112 794	4,5 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist im betrachteten Untersuchungszeitraum stärker gestiegen als der allgemeine Entwicklungstrend im Kreis Warendorf (siehe Tabelle 3). Die wirtschaftliche Entwicklung in Beckum ist damit als leicht überdurchschnittlich zu bezeichnen. Zudem lässt sich in der Stadt Beckum ein Bedeutungsgewinn als Arbeitsort erkennen. Relativ betrachtet hat sich das Verhältnis von Ein- und Auspendlerinnen und Pendlern in dem betrachteten Zeitraum von 2016 bis 2018 positiv entwickelt.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Beckum verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rund 224,5 Millionen Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rund 5 982 Euro je Einwohnerin/Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rund 2 401 Euro je Einwohnerin/Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	90,1	2 401
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	13,0	347
Blumen, zoologischer Bedarf	4,3	114
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	6,6	175
Kurzfristiger Bedarfsbereich	114,0	3 037
Bekleidung	20,5	546
Schuhe/Lederwaren	5,7	151
Pflanzen/Gartenbedarf	3,2	86
Baumarktsortiment im engeren Sinne	18,0	481
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2,6	69
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	5,0	134
Sportartikel/Fahrräder/Camping	5,1	137
Mittelfristiger Bedarfsbereich	60,2	1 603
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	5,4	143
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	2,6	68
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	2,4	63
Möbel	13,0	347
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	7,6	203
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	14,4	383
Uhren/Schmuck	2,9	77
Sonstiges	2,2	57
Langfristiger Bedarfsbereich	50,3	1 341
Gesamt	224,5	5 982

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glast, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹⁵ beträgt in Beckum rund 99 und liegt damit auf dem gleichen Niveau wie im gesamten Bundesland Nordrhein-Westfalen (rund 99), jedoch unter dem bundesweiten Durchschnitt von 100. Auch

¹⁵ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

ein Großteil der direkten Nachbarkommunen verfügt über ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Die Ausnahme bildet die östlich gelegene Stadt Oelde (siehe Abbildung 8).

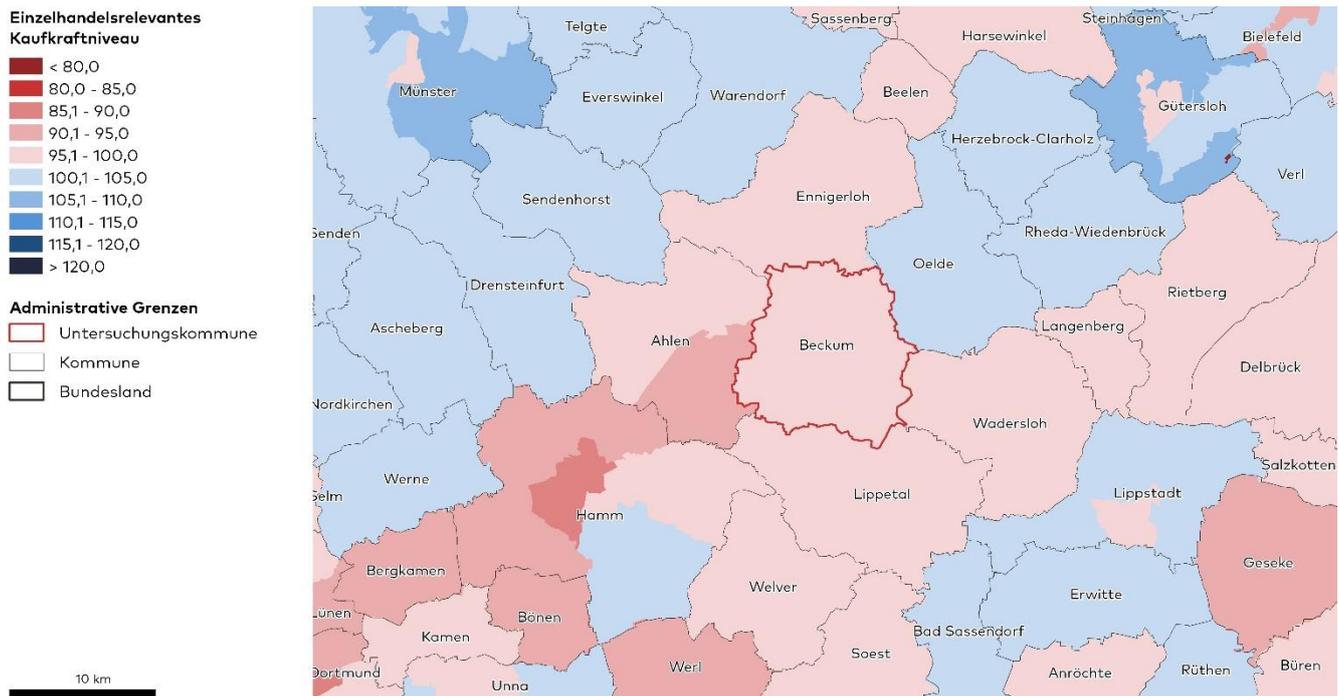


Abbildung 8: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Beckum und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2018; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014.

Einzugsgebiet der Stadt Beckum

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statisches Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der betrachteten Stadt stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen¹⁶ zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Zur Ermittlung des Einzugsgebietes der Stadt Beckum dienen unter anderem die Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung, der Passantenbefragung und die Einschätzung der Kundenherkunft aus der Händlerbefragung.

Die überwiegende Mehrheit (rund 87 Prozent) der Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Passantenbefragung in Beckum stammt aus dem Beckumer Stadtgebiet (siehe Abbildung 9). Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer, die nicht in Beckum wohnen, stammen zu gleichen Teilen aus dem direkten und weiteren Umland.

¹⁶ diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug

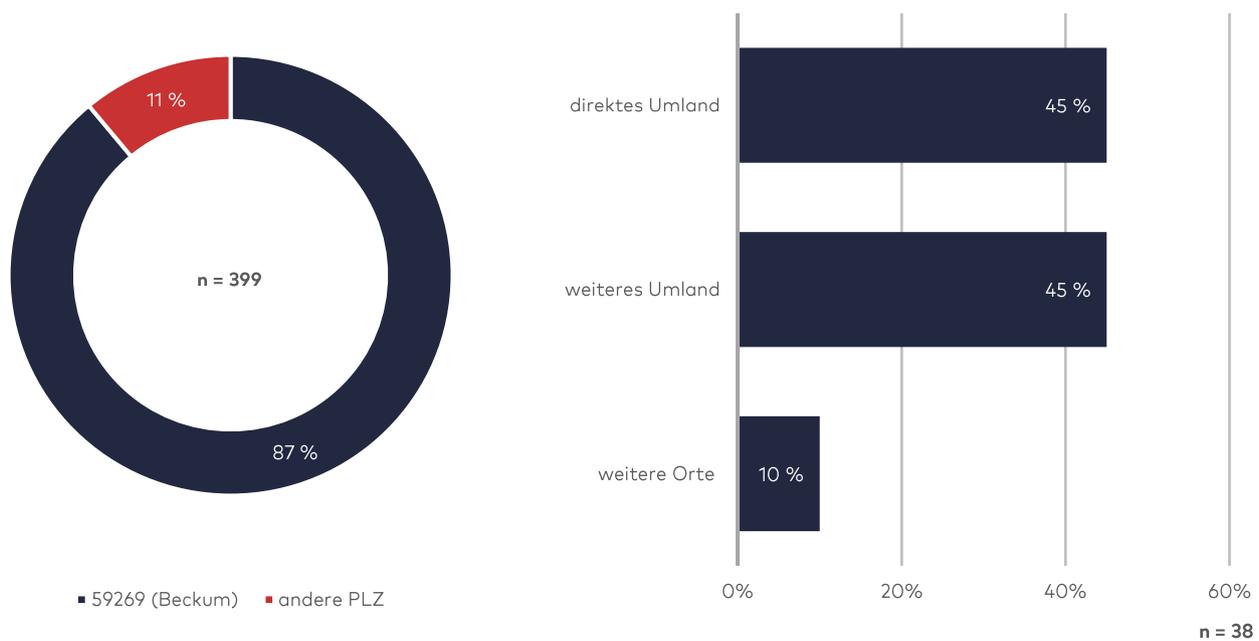


Abbildung 9: Herkunft der Teilnehmenden der Passantenbefragung (Beckum)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Passantenbefragung Stadt + Handel 03/2019. n = Anzahl der Nennungen.

Bei den befragten Personen im Stadtteilzentrum stammt ebenfalls der Großteil (86 Prozent) aus dem Beckumer Stadtgebiet. Hier ist allerdings der Anteil an Besucherinnen und Besuchern aus dem direkten Umfeld deutlich höher als aus entfernteren Lagebereichen.

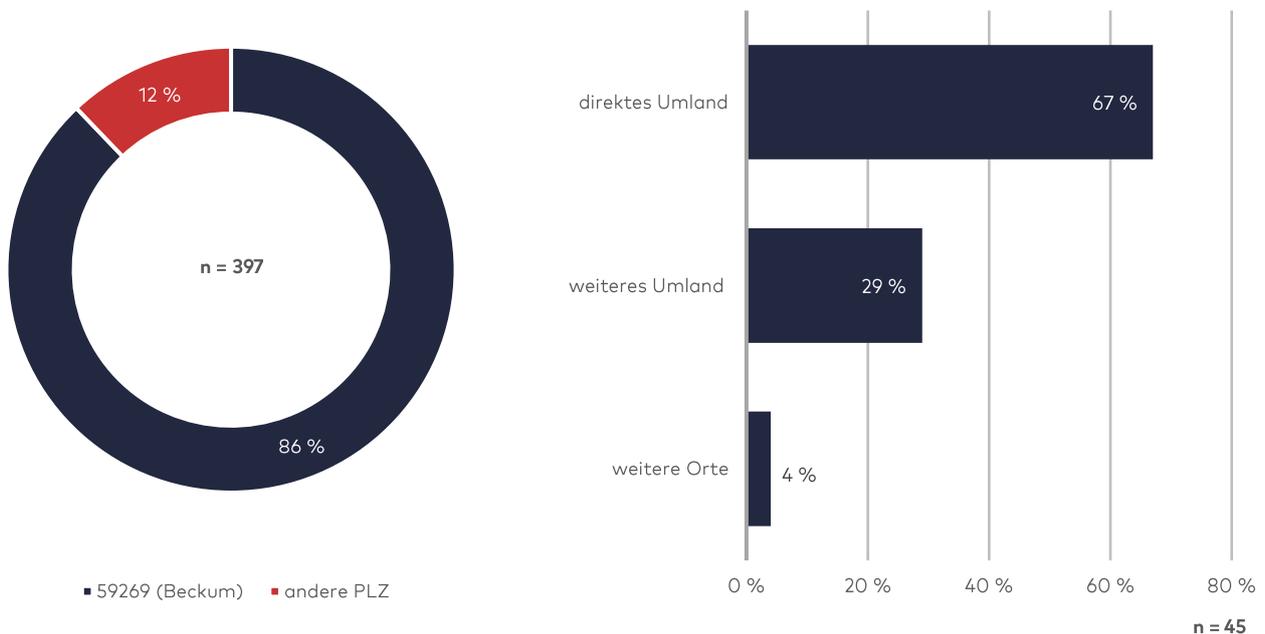


Abbildung 10: Herkunft der Teilnehmenden der Passantenbefragung (Neubeckum)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Passantenbefragung Stadt + Handel 03/2019. n = Anzahl der Nennungen.

Aus der Befragung der Händlerinnen und Händler geht hervor, dass diese die Herkunft ihrer Kundinnen und Kunden vornehmlich auf das Stadtgebiet von Beckum schätzen (rund 77 Prozent) (siehe Abbildung 11). Nur rund 23 Prozent der Kundinnen und Kunden kommen ihrer Einschätzung nach aus dem Beckumer Umland,

wovon wiederum die meisten Kundinnen und Kunden aus dem direkten Umland, das heißt mit einer maximalen Fahrzeit von 15 Minuten, stammen.

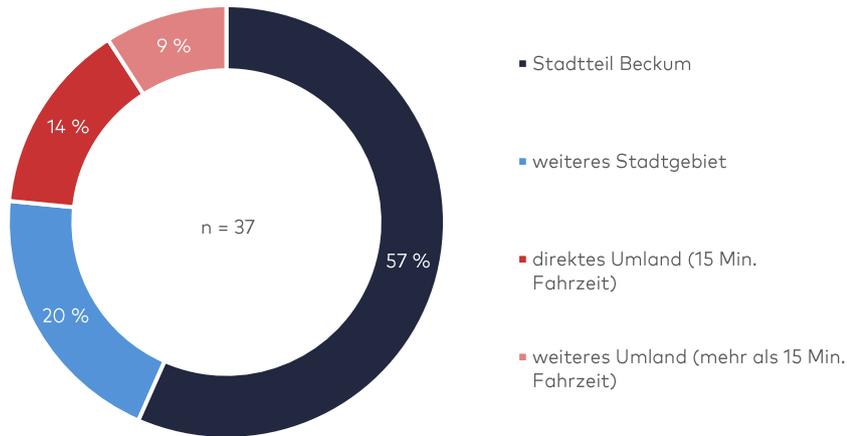


Abbildung 11: Einschätzung der Händler zur Kundenherkunft

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Händlerbefragung Stadt + Handel 03/2019. n = Anzahl der Nennungen.

Die Einschätzungen der Händlerinnen und Händler sowie die Ergebnisse der Passantenbefragung decken sich in großen Teilen mit den Ergebnissen der Kundenherkunftserfassung. Die Kundenherkunftserfassung zeigt, dass der überwiegende Anteil mit rund 88 Prozent der erfassten Kundinnen und Kunden aus dem Beckumer Stadtgebiet stammt, wovon wiederum die meisten Kundinnen und Kunden (rund 86 Prozent) aus Beckum selbst stammen (siehe

Abbildung 12). Lediglich rund 12 Prozent der Kundinnen und Kunden stammten nicht aus dem Stadtgebiet von Beckum, sondern aus den umliegenden Kommunen und Kreisen. Signifikante Kundenströme speisen sich aus den umliegenden Städten Ahlen, Ennigerloh, Oelde sowie den Gemeinde Wadersloh und Lippetal.

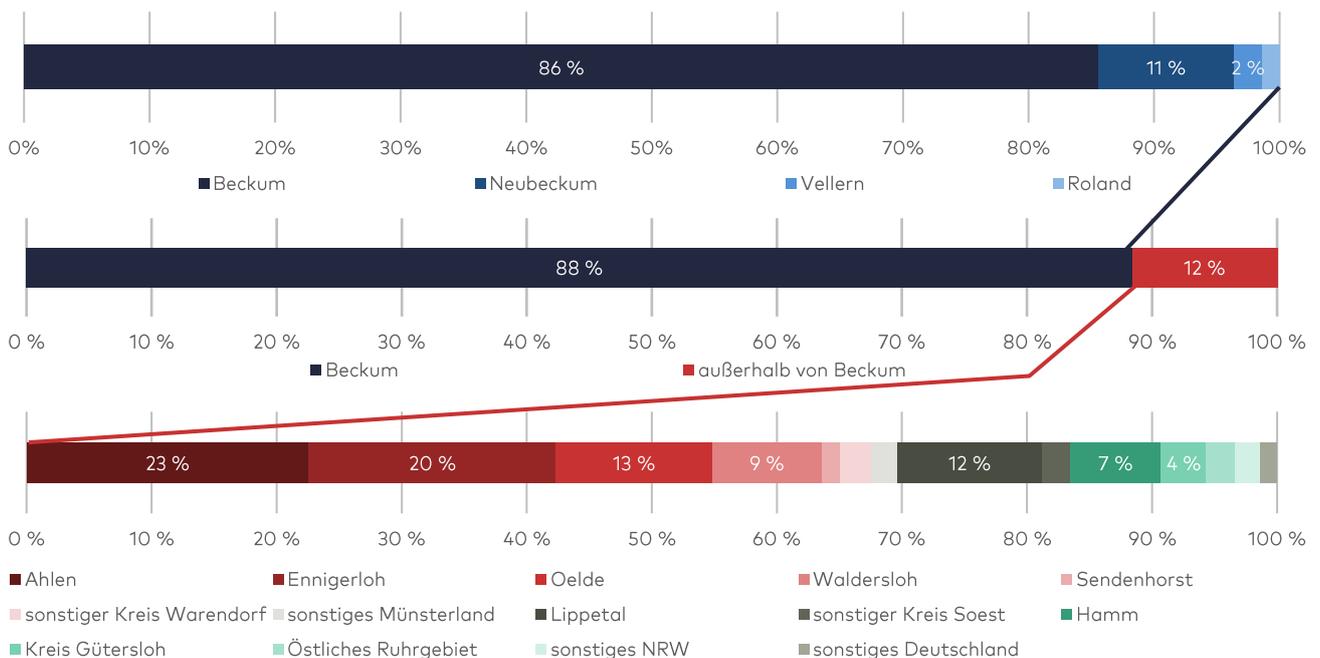


Abbildung 12: Ergebnisse der Kundenherkunftserfassung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kundenherkunftserhebung Beckum Stadt + Handel 03/2019.

Bei der **Abgrenzung des Einzugsgebietes** von Beckum haben insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die Attraktivität und Anziehungskraft der Bestandsstrukturen in Beckum (unter anderem Branchen, Betreiberinnen und Betreiber, Größen, Standort-eigenschaften)
- die Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung (03/2019) inklusive der Ergebnisse der Passanten- und Händlerbefragung
- die relevante Wettbewerbssituation, wie zum Beispiel Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld
- die sozioökonomischen Rahmenbedingungen von Beckum im Vergleich zum engeren und weiteren Umfeld (insbesondere Bedeutung als Arbeitsort)
- die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung
- die administrative Gliederung im engeren und näheren Umfeld
- die Versorgungsfunktion Beckums
- die traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann für die Stadt Beckum das in Abbildung 13 dargestellte Einzugsgebiet abgegrenzt werden.

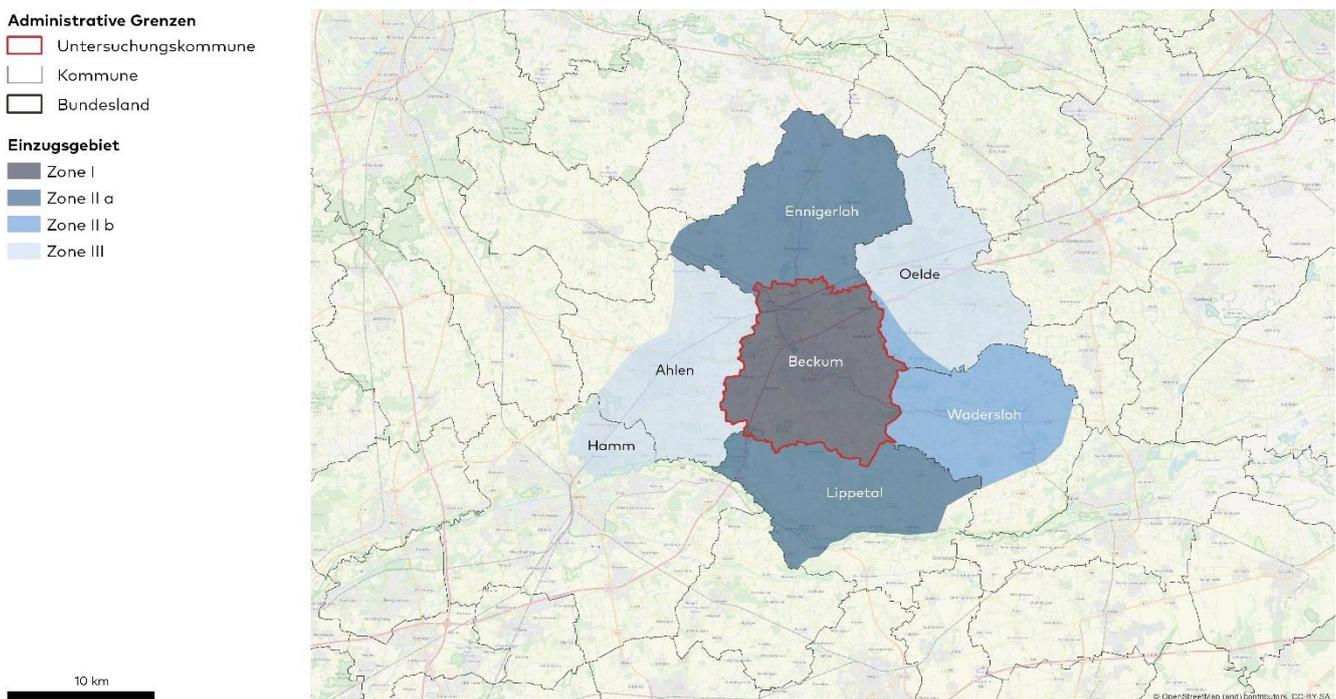


Abbildung 13: Einzugsgebiet der Stadt Beckum

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Einzelhandelsumsatzes in Beckum überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Dabei ist eine Differenzierung des Einzugsgebietes in mehrere Zonen zielführend.

Zone I umfasst das Stadtgebiet von Beckum, das den vornehmliche Versorgungsgebiet der Stadt Beckum darstellt. Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil des Einzelhandelsumsatzes von Beckum aus diesem Gebiet generiert

wird. Die Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung bestätigen diese Annahme: rund 88 Prozent der befragten Kundinnen und Kunden stammen aus Beckum (siehe Abbildung 17).

Zone II umfasst zum einen den an Beckum nördlich angrenzenden Siedlungsbereich der Stadt Ennigerloh, der südlich angrenzende Bereich der Gemeinde Lippetal nördlich der Lippe sowie der nordwestliche Siedlungsbereich der Gemeinde Wadersloh. Aufgrund der räumlichen Nähe, der Angebotssituation und der verkehrlichen Erreichbarkeit sind Einkaufsfahrten in relevanter Zahl nach Beckum zu erwarten. Zone II wird dabei aufgrund der räumlichen Nähe Beckums zu Ennigerloh und Lippetal und den damit verstärkten Kundenströmen in die Zonen II a (Ennigerloh, Lippetal) und Zone II b (Wadersloh und westlicher Abschnitt Oelde) differenziert. Aus Wadersloh und den westlichen Siedlungsbereichen der Stadt Oelde sind aufgrund starker Anziehung durch das Mittelzentrum Lippstadt und die Angebote der Stadt Oelde selbst weniger Kundenströme in Richtung Beckum zu erwarten.

Zone III umfasst schließlich die Stadt Oelde, die östlichen Siedlungsbereiche Dolberg und Vorhelm der Stadt Ahlen und die nördlichen Siedlungsbereiche Heesen und Bockum-Hövel der Stadt Hamm. Aufgrund von Raum-Zeit-Distanzen und der ausgeprägten Wettbewerbsstruktur (insbesondere in Hamm und Oelde) sind hier jedoch nur Einkaufsfahrten in relativ geringer Zahl nach Beckum zu erwarten. Die bestehenden Kundenbeziehungen sind vor allem auf die gute Anbindung der genannten Lagebereiche über die Autobahn A 2 zurückzuführen.

Nachfolgend sind die wichtigsten Kaufkraft-Kennwerte der Kommunen im Einzugsgebiet dargestellt. Aus den Umlandkommunen sind entsprechend des Einzugsgebietes Kaufkraftzuflüsse in unterschiedlicher Ausprägung zu erwarten. Gleichzeitig erfolgt in unterschiedlichen Warengruppen ein Kaufkraftabfluss aus der Stadt Beckum in das Umland.

Tabelle 5: Kennziffern der Umlandkommunen

Strukturdaten	Beckum	Ahlen-Vorhelm	Ahlen-Dolberg	Ennigerloh	Oelde	Wadersloh	Lippetal
Einwohner	37 531	4 042	3 506	19 973	29 265	12 315	11 915
Kaufkraftniveau	98,7	98,3	91,5	98,4	103,9	98,2	97,0
Kaufkraft in Mio. Euro	224,5	24,1	19,3	119,2	185,5	73,4	70,0

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Einwohner/Kaufkraft: IT.NRW (Stand: 31.12.2018), Stadt Ahlen (12/2019), IFH Retail Consultants GmbH 2018.

Veränderungen im Einkaufsverhalten

Im Zusammenhang mit der Abgrenzung des Einzugsgebiets der Stadt Beckum zeigen auch die Ergebnisse der Passantenbefragung, dass die Einkaufsorientierung zum Beckumer Hauptgeschäftszentrum und Neubeckumer Zentrum Veränderungen unterliegt. Über die Hälfte der befragten Passantinnen und Passanten in Beckum (rund 55%) haben in den vergangenen drei bis fünf Jahren eine Veränderung ihres Einkaufsverhaltens wahrgenommen (siehe Abbildung 19). Rund 30 Prozent stellen eine Abnahme ihrer Einkaufshäufigkeit im Hauptgeschäftszentrum Beckum fest, wohingegen rund 16 Prozent der befragten Personen häufiger dort einkaufen. Die Veränderung des Einkaufsverhaltens in Neubeckum verhält

sich ähnlich zu der in Beckum. Allerdings stellen in Neubeckum weniger befragte Passantinnen und Passanten (rund 45 Prozent) eine Veränderung ihrer Einkaufshäufigkeit fest. Der Anteil der Passantinnen und Passanten, die häufiger im Stadtteilzentrum Neubeckum einkaufen ist mit rund 15 Prozent in etwa so hoch wie der Anteil in Beckum. In Neubeckum stellen allerdings nur 23 Prozent der befragten Passantinnen und Passanten eine Abnahme ihrer Einkaufshäufigkeit im Zentrum von Neubeckum fest, was einen Unterschied zu der Einkaufsveränderung in Beckum darstellt. Insgesamt können die Ergebnisse darauf hindeuten, dass insgesamt die Konsumfreudigkeit der Kundinnen und Kunden zurückgegangen ist beziehungsweise zunehmend weniger Kaufkraft in die Zentren der Stadt Beckum fließt und somit die Sonderstandorte, umliegenden Zentren und der Online-Handel von den Entwicklungen profitieren.

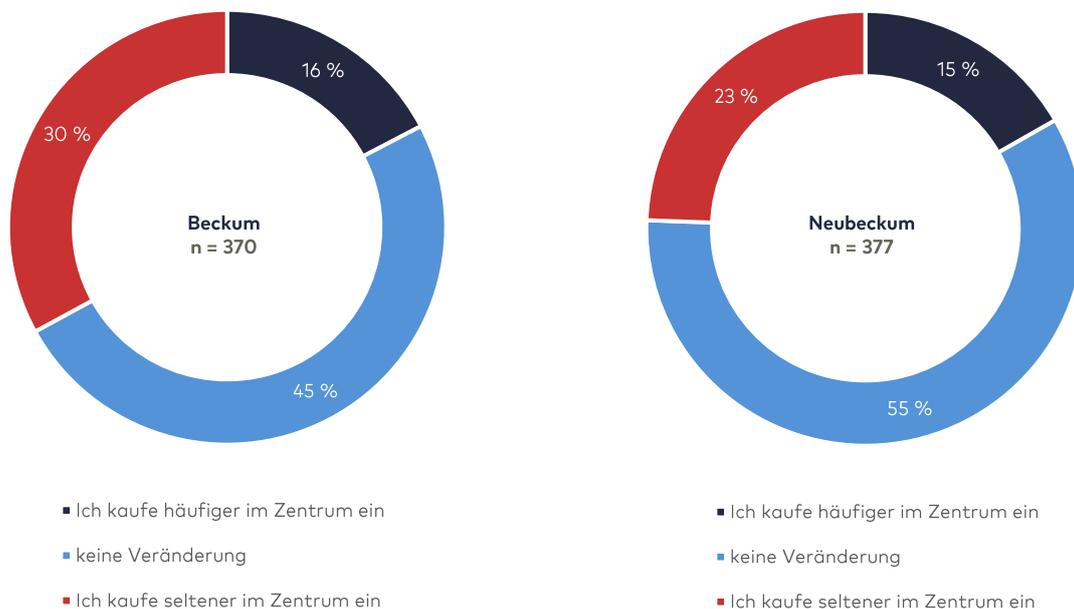


Abbildung 14: Veränderung im Einkaufsverhalten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Passantenbefragung Stadt + Handel 03/2019. n = Anzahl der Nennungen.

4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Beckum wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (02-03/2019) insgesamt 229 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rund 74 700 Quadratmeter verfügen (siehe Tabelle 6). Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Beckum mit einer Verkaufsflächenausstattung von rund 2,00 Quadratmeter je Einwohner deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rund 1,50 Quadratmeter Verkaufsfläche/Einwohner¹⁷) liegt.

¹⁷ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Tabelle 6: Einzelhandelsbestand in Beckum

Strukturdaten	Erhebung 02-03/2019
Einwohnerinnen und Einwohner	37 531
Anzahl der Betriebe	229
Gesamtverkaufsfläche in m ²	74 700
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	2,00

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019; Einwohner: Stadt Beckum (Stand: 01.03.2019); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Beckum Einzelhandelsbetriebe mit rund 46 Prozent der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen (rund 21 Prozent in ZVB, rund 25 Prozent in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen) angesiedelt sind. Die übrigen Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rund 54 Prozent sind in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet. Abbildung 15 stellt die in Beckum erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

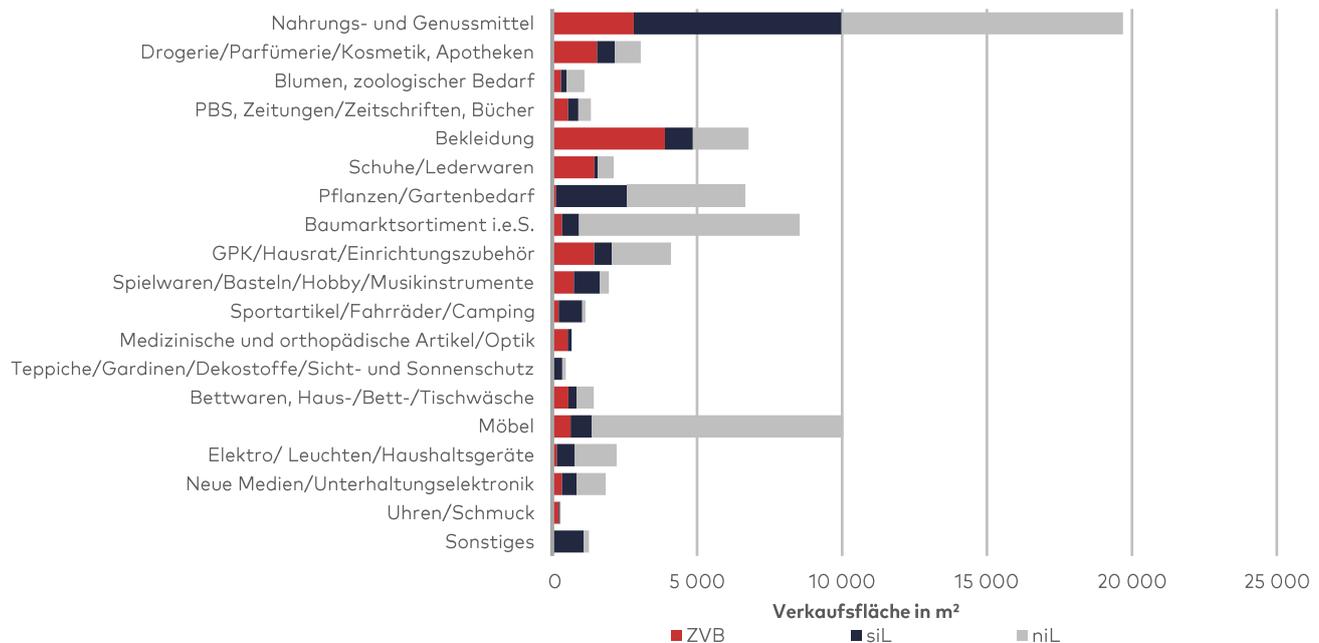


Abbildung 15: Einzelhandelsbestand in Beckum nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019; ZVB-Abgrenzung: Junker + Kruse 2009; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = unter anderem Kfz-Zubehör. ZVB = zentraler Versorgungsbereich; siL = städtebaulich integrierte Lage; niL = städtebaulich nicht integrierte Lage

Hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot in Beckum ist hinsichtlich der Verkaufsfläche überwiegend geprägt durch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Dies begründet sich vor allem durch mehrere großflächige Angebotsformen (unter anderem Kaufland, Edeka), die im Stadtgebiet vorzufinden

sind. Zudem finden sich erhebliche Verkaufsflächenanteile in den Warengruppen Möbel, Baumarktsortiment im engeren Sinne, Bekleidung und Pflanzen/Gartenbedarf.

- In den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten (insbesondere Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör) ist sowohl absolut als auch relativ betrachtet ein hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt verortet. Gleichzeitig ist ein nicht unerheblicher Verkaufsflächenanteil der innenstadtaffinen Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör außerhalb des Hauptgeschäftszentrums zu konstatieren. Dies lässt sich unter anderem auf die Strukturen am Sonderstandort Grevenbrede zurückführen.
- Eine deutliche Prägung erfährt der ZVB Hauptgeschäftszentrum Beckum durch die großflächigen Magnetbetriebe Woolworth, Holtmann oder auch dm. Gleichzeitig tragen einige filialisierte sowie inhabergeführte Fachgeschäfte zur sortimentspezifischen Angebotsprägung des Beckumer Hauptgeschäftszentrums bei.
- Das Verkaufsflächenangebot in städtebaulich nicht integrierten Lagen besteht überwiegend aus den Warengruppen Möbel, Baumarktsortiment im engeren Sinne sowie Pflanzen/Gartenbedarf. Betriebe mit diesen Sortimenten sind aufgrund ihres flächenintensiven Charakters in der Regel weder für eine Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen geeignet noch sind diese Branchen in funktionaler Hinsicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche.
- Allerdings werden an Standorten in städtebaulich zum Teil nicht integrierter Lage absolut betrachtet vor allem in besonders hohem Maß Waren aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel angeboten. Innerhalb dieser Warengruppe ist von Wettbewerbsbeziehungen zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und den bestehenden Nahversorgungsstandorten sowie dem Sonderstandort Grevenbrede (Kaufland) und dem Standort Cheruskerstraße auszugehen.
- Daneben wird das Angebot außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches vor allem durch Lebensmittelmärkte geprägt. Diese leisten – sofern sie in städtebaulich integrierten Lagen verortet sind – einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in Beckum hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche als leicht unterdurchschnittlich für ein Mittelzentrum zu bewerten ist. Dabei ist insbesondere der hohe Verkaufsflächenanteil von Einzelhandelsbetrieben der zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in städtebaulich nicht integrierten Lagen sowie die geringe Ausstattung des Beckumer Hauptgeschäftszentrums als negativ zu bewerten.

Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁸ im Einzelhandel von Beckum basiert auf allgemeinen und für die Stadt Beckum spezifizierten angebots- und nachfrage-seitigen Eingangsparametern.

¹⁸ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden grundlegende **nachfrageseitige Rahmenbedingungen** (siehe dazu Kapitel 4.3) berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie sozioökonomische Strukturdaten
- Im Rahmen einer Desk-Research werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Beckum beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.
- Auf Grundlage der oben genannten Punkte sowie den Ergebnissen aus der Kundenherkunftserhebung ist ein **Einzugsgebiet** der Stadt Beckum abgegrenzt worden, aus dem potenziell der wesentliche Anteil der Kundinnen und Kunden aus Beckum stammt.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden abschließend mit Hilfe von Stadt + Handel vorliegenden **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieterinnen und Anbieter** plausibilisiert. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die, mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage, in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rund 204,7 Millionen Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rund 224,5 Millionen Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität¹⁹ von rund 0,91. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Beckums als Mittelzentrum und trotz der unmittelbaren räumlichen Nähe zu weiteren leistungsstarken Grund- und Mittelzentren als unterdurchschnittlich zu bewerten. Wie Tabelle 7 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in Beckum je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

¹⁹ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 7: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Beckum

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	19 700	95,5	90,1	1,06
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	3 100	14,7	13,0	1,13
Blumen, zoologischer Bedarf	1 100	3,6	4,3	0,84
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1 300	5,0	6,6	0,76
Kurzfristiger Bedarfsbereich	25 200	118,8	114,0	1,04
Bekleidung	6 800	14,0	20,5	0,68
Schuhe/Lederwaren	2 100	5,5	5,7	0,97
Pflanzen/Gartenbedarf	6 600	5,1	3,2	1,58
Baummarktsortiment im engeren Sinne	8 500	9,6	18,0	0,53
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	4 100	4,2	2,6	1,61
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	2 000	4,9	5,0	0,98
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	1 200	2,7	5,1	0,53
Mittelfristiger Bedarfsbereich	31 300	46,0	60,2	0,76
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	700	5,0	5,4	0,94
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	500	0,7	2,6	0,27
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	1 400	2,3	2,4	0,98
Möbel	10 000	9,0	13,0	0,69
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	2 200	7,0	7,6	0,92
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	1 900	9,9	14,4	0,69
Uhren/Schmuck	300	2,0	2,9	0,70
Sonstiges	1 300	3,8	2,2	1,75
Langfristiger Bedarfsbereich	18 200	39,9	50,3	0,79
Gesamt	74 700	204,7	224,5	0,91

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 02-03/2019; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = unter anderem Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Millionen Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich mit den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken kann mit Zentralitäten von rund 1,06 beziehungsweise rund 1,13 die eigene Kaufkraft gebunden und zudem ein Kaufkraftzufluss aus dem Umland generiert werden (siehe Abbildung 16). In den weiteren Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe ist ein

leichter Kaufkraftabfluss festzustellen, welcher zum Teil durch die hohe Bedeutung des Online-Handels in der Warengruppe PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher erklärt werden kann. Beckum erfüllt somit grundsätzlich seine Versorgungsfunktion für die städtische Bevölkerung im Bereich des Grundbedarfs.

Als Mittelzentrum hat die Stadt Beckum neben der Versorgung mit Gütern des qualifizierten Grundbedarfs auch die Versorgung für den gehobenen Bedarf für die Beckumer Einwohnerinnen und Einwohner zu übernehmen. In einigen Warengruppen des mittelfristigen Bedarfsbereichs weist Beckum unterdurchschnittliche Zentralitäten auf. Die niedrigsten Zentralitäten werden dabei mit rund 0,68 im innerstädtischen Leitsortiment Bekleidung und mit jeweils rund 0,53 bei den Warengruppen Baumarkt im engeren Sinne sowie Sportartikel/Fahrräder/Camping erreicht. Insbesondere im Bereich der innenstadtrelevanten Sortimente bestehen zudem Konkurrenzbeziehungen zum Sonderstandort Grevenbrede, welcher ein breites Angebot an Bekleidung und Schuhen/Lederwaren vorhält. Die Angebote der innenstadtaffinen Warengruppen werden im Hauptgeschäftszentrum Beckum sowie im Stadtteilzentrum Neubeckum vornehmlich durch inhabergeführte Fachgeschäfte bereitgestellt und durch preisorientierte filialisierte Anbieterinnen und Anbieter (Woolworth, Kik) ergänzt.

Die höchsten Zentralitäten werden mit rund 1,61 beziehungsweise 1,58 in den Warengruppen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und Pflanzen/Gartenbedarf erreicht. Dabei wird jedoch die innenstadtaffine Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör aktuell im hohen Maß als Randsortiment großflächiger Betriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten.

Auch in den Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereichs zeigen sich in Beckum unterdurchschnittliche Zentralitätswerte. Die höchsten Zentralitäten werden mit rund 1,75 sowie 0,98 beziehungsweise 0,94 in den Warengruppen Sonstiges (unter anderem Kfz-Zubehör, Kinderwagen, Erotikartikel) sowie Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche und Medizinische und orthopädische Artikel/Optik erreicht. Gerade im Bereich Kfz-Zubehör kann der Einzelhandelsstandort Beckum durch den Anbieter Modeka deutliche Kaufkraftzuflüsse verzeichnen. Die Warengruppe Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz weist mit rund 0,27 die niedrigste Zentralität auf.

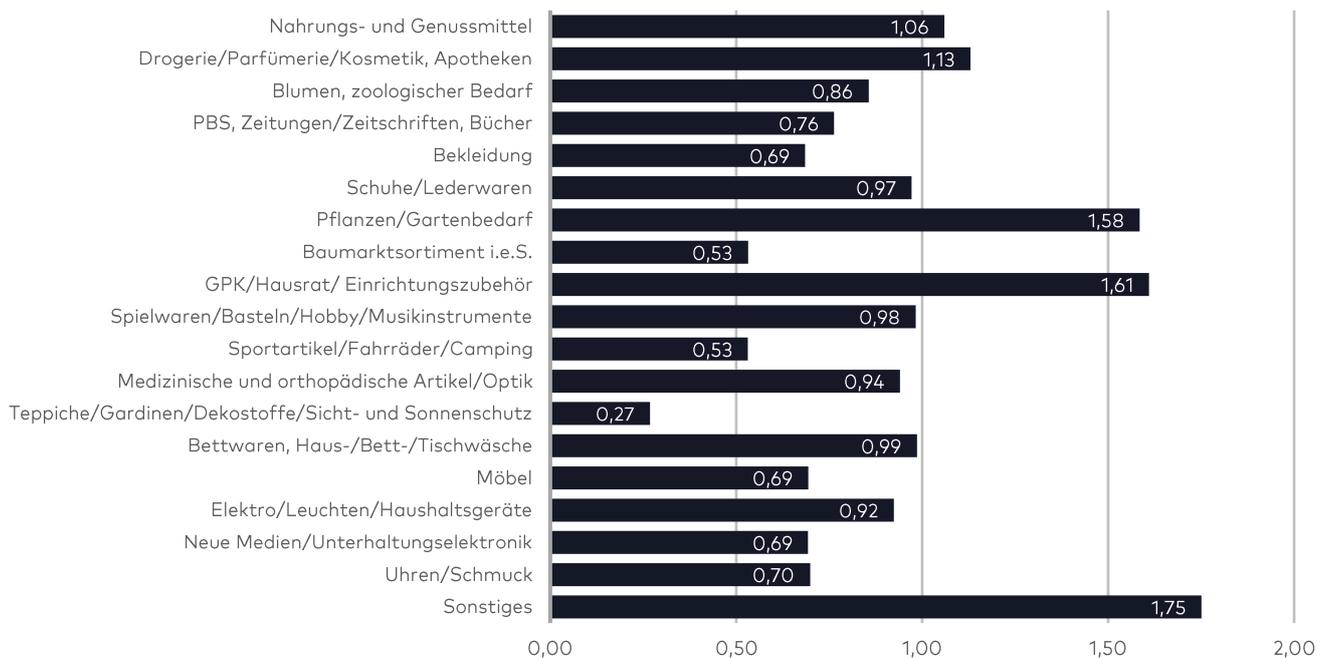


Abbildung 16: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Beckum

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Anhand der dargestellten Zentralitäten insbesondere in den Warengruppen der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe wird deutlich, dass Beckum den zugewiesenen mittelzentralen Versorgungsauftrag über die Stadtgrenzen nur bedingt erfüllen kann und insbesondere das Beckumer Hauptgeschäftszentrum die ihm zugewiesene Versorgungsfunktion derzeit nicht vollumfänglich erfüllen kann. Im Vergleich zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 ist die Gesamtzentralität der Stadt Beckum von 1,30 auf 0,91 gesunken. Dies ist neben dem Rückgang der Betriebszahlen und der Verkaufsfläche auch auf den zunehmenden Einfluss des Online-Handels und eine unterschiedliche Erhebungs- und Berechnungsmethodik zurückzuführen.

Benchmarking: Gesamtstädtische Kennwerte

Im Folgenden werden die gesamtstädtischen Kennwerte der Stadt Beckum mit Daten vergleichbarer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings verglichen (siehe Tabelle 8). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurde unter anderem die Einwohnerzahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungsräumliche Dichte und Lage²⁰, die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

²⁰ Grundlage für die Auswahl bilden unter anderem die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierten Raumtypen 2010, die sich aus Bevölkerungsdichte, Siedlungsflächenanteil und potenziell erreichbarer Tagesbevölkerung ergeben.

Tabelle 8: Gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	Beckum	Ahlen	Rheda-Wiedenbrück	Lippstadt
Veröffentlichungsjahr	2019	2015	2017	2016
Einwohner	37 531	53 260	48 080	68 523
Anzahl der Betriebe Gesamtstadt	229	313	291	479
Gesamtverkaufsfläche in m ²	74 700	95 300	84 600	160 300
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	2,0	1,79	1,76	2,3

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Das Benchmarking bestätigt die im Bundesvergleich bereits gute Verkaufsflächenausstattung. Auch im Verhältnis zu den Nachbarkommunen in der Region verfügt Beckum zum Teil über mehr Verkaufsfläche je Einwohner. Im unmittelbaren Vergleich mit den Mittelzentren, welche über eine ähnliche Einwohnerzahl wie die Stadt Beckum verfügen, zeigen sich zum Teil deutliche Unterschiede in Bezug auf Gesamtverkaufsfläche und Betriebsanzahl.

Wirtschaftliche Situation der Händlerinnen und Händler

In Zusammenhang mit den Darstellungen zur Umsatzsituation des Einzelhandels von Beckum sind die Händlerinnen und Händler der Stadt um eine persönliche Einschätzung ihrer wirtschaftlichen Situation gebeten worden. Die Ergebnisse der Händlerbefragung machen deutlich, dass die wirtschaftliche Situation der Betriebe von der Mehrheit der befragten Händlerinnen und Händlern als befriedigend eingeschätzt wird (siehe Abbildung 17). Gefolgt wird diese Einschätzung von einer guten sowie ausreichenden Bewertung der wirtschaftlichen Situation. Lediglich jeweils rund 6 Prozent der Händlerinnen und Händler schätzen die wirtschaftliche Situation ihres Betriebs als sehr gut beziehungsweise mangelhaft ein.

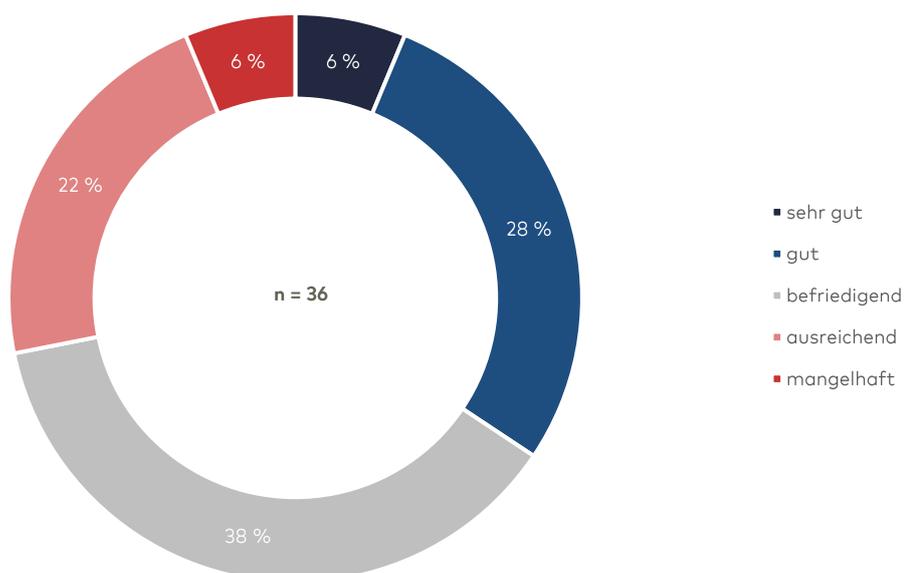


Abbildung 17: Wirtschaftliche Situation der Händler

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Händlerbefragung Stadt + Handel 03/2019. n = Anzahl der Nennungen.

Weiterhin sind die Händlerinnen und Händler nach der Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren befragt worden. Dabei gab die Mehrheit der befragten Händlerinnen und Händler an, dass sich ihre Umsätze in dem Zeitraum nicht verändert haben (siehe Abbildung 18). Gleichzeitig bewerteten die Händlerinnen und Händler nahezu zu gleichen Teilen ihre Umsatzentwicklung als positiv beziehungsweise negativ, wobei 10 Prozent der befragten Personen einen Umsatzzuwachs um mehr als 10 Prozent und 13 Prozent der Händlerinnen und Händler einen Umsatzrückgang um mehr als 10 Prozent verzeichneten.

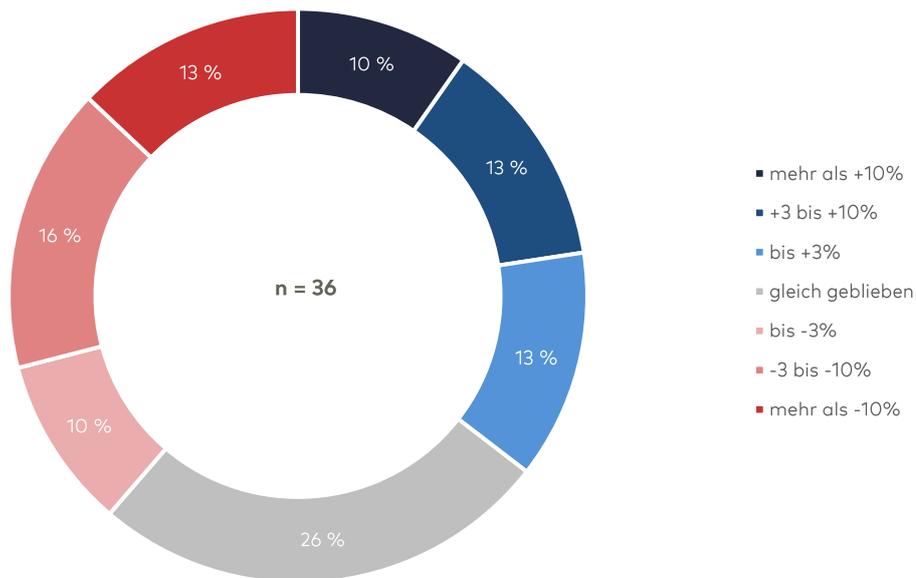


Abbildung 18: Umsatzentwicklung der Händler

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Händlerbefragung Stadt + Handel 03/2019. n = Anzahl der Nennungen.

Online-Präsenz der Händlerinnen und Händler

Wie bereits erwähnt, werden durch den stetig wachsenden Online-Handel die Entwicklung und die Umsatzzahlen des stationären Handels immer mehr beeinflusst. Im Zuge der Händlerbefragung sind die Händlerinnen und Händler der Stadt Beckum auch hinsichtlich der digitalen Infrastruktur ihrer Betriebe befragt worden. Nahezu alle befragten Händlerinnen und Händler in Beckum verfügen bereits über eine eigene Website und präsentieren ihre betriebsbezogenen Informationen, wie beispielsweise Öffnungszeiten, über Google Maps (siehe Abbildung 19). Des Weiteren verfügen mehr als die Hälfte der befragten Händlerinnen und Händler über ein Social-Media-Profil und haben eine Suchmaschinenoptimierung durchgeführt. Weniger relevant für die Beckumer Händlerinnen und Händler sind der Vertrieb über Onlinemarktplätze, Preisvergleichsseiten, Bewertungsplattformen, Werbeanzeigen im Internet und die digitale Bereitstellung von Gutscheinen.

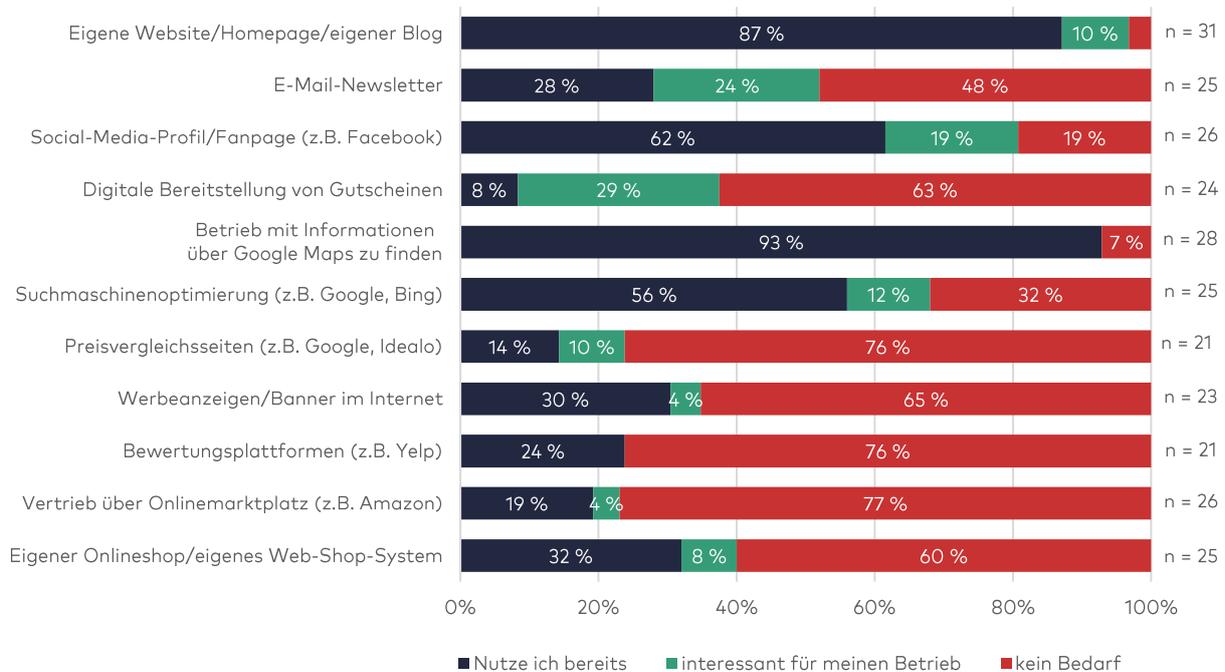


Abbildung 19: Online-Präsenz der Händler

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Händlerbefragung Stadt + Handel 03/2019. n = Anzahl der Nennungen.

Online-Check

Im Zuge einer Desktop-Research ist zudem die Online-Präsenz der Einzelhandelsbetriebe in den Zentren der Stadt Beckum begutachtet worden. Die Gegenüberstellung des Online-Auftritts der unterschiedlichen Betriebe im Hauptzentrum Beckum und Stadtteilzentrum Neubeckum verdeutlicht, dass eine eigene Website und die Bereitstellung von betriebsbezogenen Informationen bei Google Maps für die Betriebe in Beckum sowie Neubeckum zumeist vorhanden sind (siehe Abbildung 20 und Abbildung 21). Deutlich weniger Betriebe verfügen in Beckum sowie Neubeckum hingegen über einen Instagram-Kanal, Online Shop oder eine eigene App. Lediglich Facebook, als Social-Media-Plattform, ist in Beckum verbreiteter als die eigene Website. Insgesamt lässt sich feststellen, dass Verbesserungspotenzial im Online-Auftritt des Beckumer Einzelhandels besteht. Zukünftig wird es für den lokalen Einzelhandel zunehmend erforderlich, online sichtbar zu sein, um die Online-Auffindbarkeit für mögliche Kundinnen und Kunden zu gewährleisten.

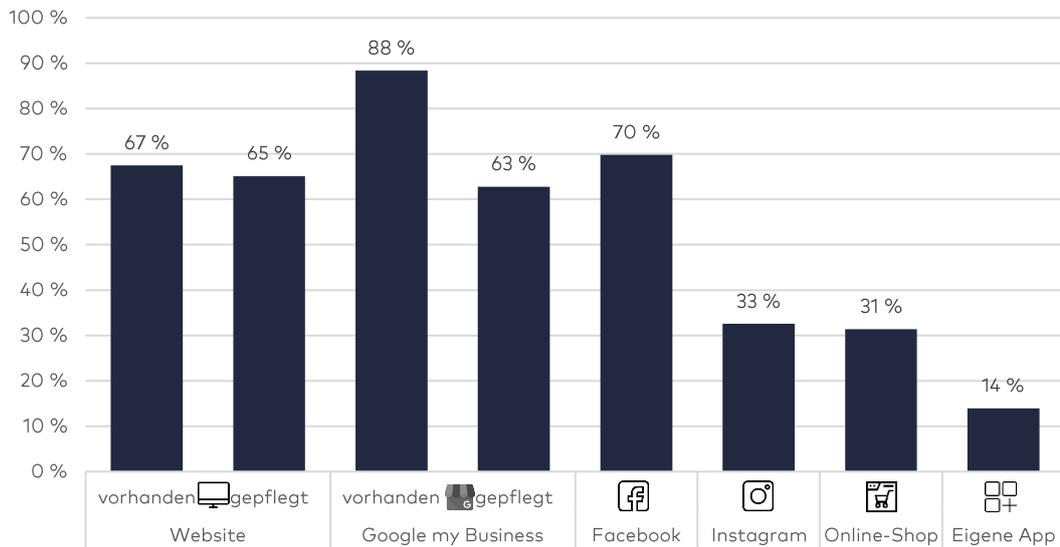


Abbildung 20: Online-Check Hauptzentrum Beckum

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

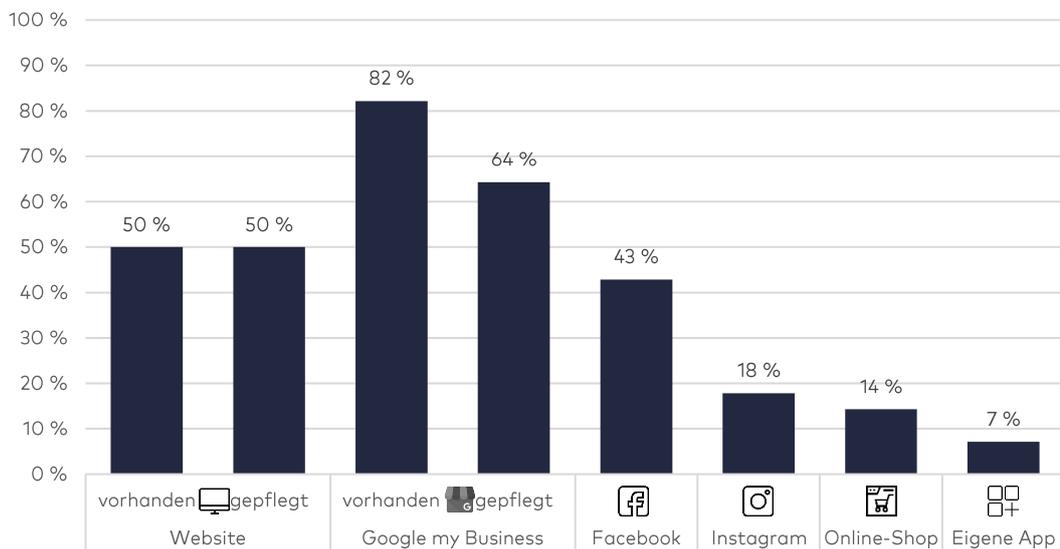


Abbildung 21: Online-Check Stadtteilzentrum Neubeckum

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

4.5 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen der Markt- und Standortanalyse und unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beckum aus dem Jahr 2009 können neben den zentralen Versorgungsbereichen keine weiteren strukturprägenden Standortbereiche in Beckum identifiziert werden. Die zentralen Versorgungsbereiche aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Beckum aus dem Jahr 2009 werden im Folgenden hinsichtlich ihrer städtebaulich-funktionalen Aspekte analysiert und mit einem Ampelsystem bewertet (Bei einer insgesamt positiven Einschätzung („Grüne Ampel“), insgesamt eher negative Einschätzung („Rote Ampel“)).

ZVB HAUPTGESCHÄFTSZENTRUM BECKUM

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Gesamtstadt

Funktion

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

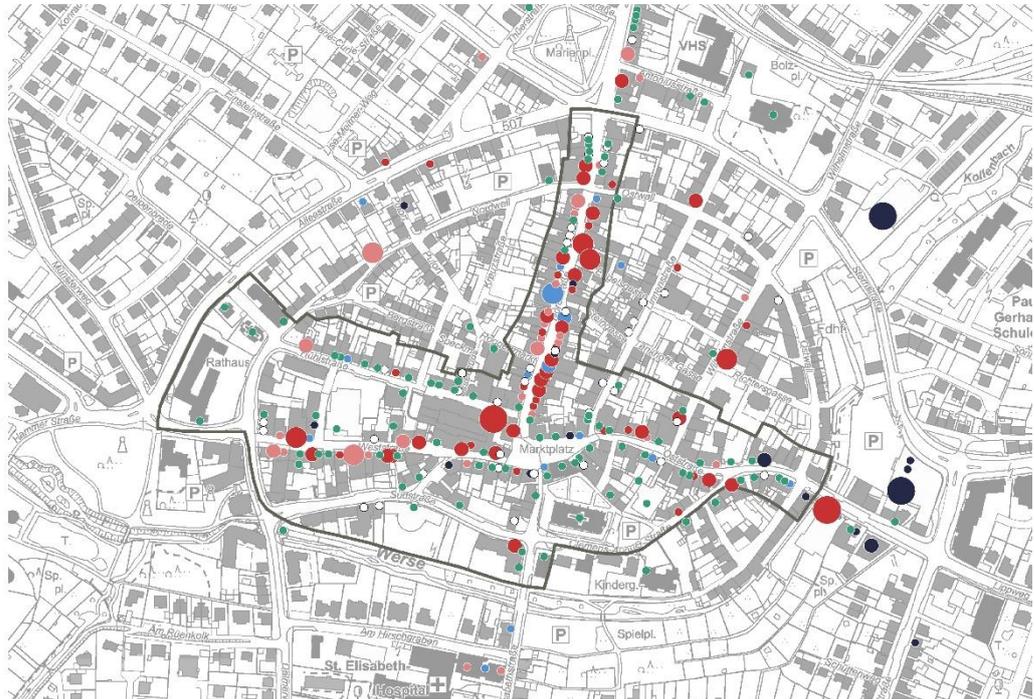
Betriebsgrößenstruktur in m²

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

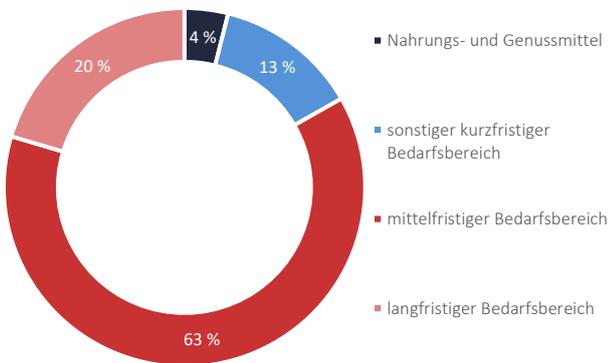
Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2009

Administrative Grenzen



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohnerinnen und Einwohner (Gesamtstadt) 37 531
 Relative Einwohnerentwicklung bis 2024 -2,2 %

Einzelhandelsstruktur*	2019	2019
	absolut	anteilig*
Anzahl der Betriebe	86	38 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	11 200	15 %
Anzahl der Leerstände***	33	28 %
Zentrenergänzende Funktionen	78	-

Magnetbetriebe

Holtmann, Woolworth, dm, Schuhpark

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019; Einwohner: Stadt Beckum (Stand: 01.03.2019); Kartengrundlage: Stadt Beckum; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * absolute Zahlen bezogen auf Abgrenzung ZVB ohne perspektivischen ZVB; ** anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB HAUPTGESCHÄFTSZENTRUM BECKUM

Räumliche Integration

zentral im Ortsteil Beckum der Stadt Beckum gelegen; Einbettung in die umgebende Wohnbebauung vorhanden; historisch gewachsene Strukturen prägen räumliche Lage des ZVB; südliche Begrenzung durch naturräumliche Barriere der Werse mit südwestlich angrenzendem Westpark; städtebaulich integrierte Lage auf makroräumlicher und mikroräumlicher Ebene gegeben

Verkehrliche Erreichbarkeit

innerhalb ZVB Oststraße, Nordstraße sowie Hühlstraße und Weststraße als Hauptverkehrsachsen; über die B58 (Nordstraße/Neubeckumer Straße) Anbindung an A2 Richtung Bielefeld und Oberhausen vorhanden; anbieterbezogenes und straßenbegleitendes Parkplatzangebot im Bereich der Oststraße, Südstraße und Hühlstraße zum Teil vorhanden; ausreichend öffentliche Parkplätze in Randlage zur Innenstadt sowie Tiefgaragen im Kernbereich; keine Bahnanbindung im Ortsteil Beckum; Busbahnhof Beckum circa 4 Gehminuten nördlich des ZVB an der Nordstraße gelegen mit Anbindungen unter anderem nach Hamm und Münster; innerhalb des ZVB ÖPNV-Haltestellen in der Südstraße und in der Nähe vom Markt; angenehme fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten; Vereinbarkeit von unterschiedlichen Verkehrsmitteln ist gegeben

Versorgungsfunktion

bedeutendster Einzelhandelsstandort in Beckum mit Versorgungsfunktion für die gesamte Stadt; Hauptgeschäftszentrum als Ortskern mit Versorgungsfunktion insbesondere im mittelfristigen Bedarfsbereich; im Vergleich eher unterdurchschnittliche Ausstattungssituation insbesondere aufgrund des niedrigen Anteils des kurzfristigen Bedarfsbereich hinsichtlich Nahrungs- und Genussmittel; größte zusammenhängende Einzelhandelsagglomeration in Beckum mit bestehenden Konkurrenzbeziehungen zum Sonderstandort Grevenbreite in autokundenorientierter Lage an der A 2 mit anderen Standorten

Einzelhandelsbesatz

durchschnittliches Sortiments- und Preisniveau mit zum Teil höherwertigem Angebot im Bereich der Nordstraße; dichtester Einzelhandelsbesatz befindet sich entlang der Nordstraße, im westlichen Bereich des Marktplatzes und der Weststraße jedoch mit einsetzenden Funktionsverlusten im nördlichen Bereich; im Bereich der Hühlstraße und Oststraße Einzelhandelsbesatz abnehmend, Entlang der Südstraße und Clemens-Auguste-Straße kaum Einzelhandelsbesatz; Leerstandssituation mit 33 Leerständen deutlich wahrnehmbar insbesondere im Bereich Nordstraße; Kundenläufe insbesondere vom Marktplatz ausgehend in der Nordstraße zu identifizieren; weitestgehend angemessene Modernität der Warenpräsentation der Einzelhandelsbetriebe

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur

Woolworth, Holtmann und Schuhpark als Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbereich mit Fokus auf Waren aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich; zusätzlich Drogeriefachmarkt dm als prägender Magnetbetrieb; Konzentration der Magnetbetriebe im Bereich Marktplatz und nördliche Nordstraße wodurch Ausbildung einer attraktiven Knochenstruktur entlang der Nordstraße entsteht; insgesamt mittlerer bis geringer Filialisierungsgrad, jedoch angemessen für bestehenden Zentrencharakter; Angebotslücken besonders im Bereich Blumen/zoologischer Bedarf, Pflanzen/Gartenbedarf sowie Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz; zielgruppenspezifisches Angebot nicht

Zentrenergänzende Funktionen

hohe quantitative Ausstattung mit zentrenergänzenden Funktionen mit zum Teil qualitativem Nachholbedarf; Fokus liegt auf einzelhandelsnahe Dienstleistungen und Gastronomie; Konzentration der wichtigsten städtischen öffentlichen Einrichtungen; sehr einheitliche Verteilung der zentrenergänzenden Funktionen entlang der Straßenzüge des ZVB ausgenommen Südstraße und Clemens-August-Straße, im Bereich bis mittlere Nordstraße etwas ausgedünnter und mit stärkerem Fokus auf Gastronomie und einzelhandelsnahe Dienstleistungen

Städtebauliche Struktur

kompakter historisch gewachsener Stadtkern mit auf den Marktplatz zulaufenden Handelsstraßen; wichtigste Nutzungen konzentrieren sich im Bereich Marktplatz, Nord- und Weststraße; fehlende Sichtbeziehung vom Marktplatz ausgehend Richtung Oststraße aufgrund Kurvenverlauf der Straße; der stärker befahrende Bereich im Kreuzungsbereich Nordstraße/Ostwall wirkt als städtebauliche Zäsur mit trennender Wirkung; höchster städtebaulich-funktionaler Zusammenhang im Bereich Nord- und Weststraße durch einheitliche Nutzungsmischung aus Gewerbe im EG und Wohnen in den Obergeschossen

Städtebauliches Erscheinungsbild

Konzentration historisch attraktiver Bausubstanz insbesondere am Marktplatz; weiterer ZVB gekennzeichnet von Baustilmix historischer und moderner Architektur; gepflegtes Erscheinungsbild der Magnetbetriebe, einge-

schränkte Aufenthaltsmöglichkeiten im Bereich des Marktplatzes, entlang der Nordstraße und Weststraße vereinzelt weitere Sitzmöglichkeiten und geringe Lärmimmissionen aufgrund Fußgängerzone; Stadtgrün entlang aller dominanten Straßenzüge ergänzen Aufenthaltsqualität im ZVB gut; Einkaufsatmosphäre durch fehlende Durchgängigkeit des Handelsbesatzes in Teilen eingeschränkt (zum Beispiel Nordstraße)

Markante Entwicklungen seit 2011



sinkende Anzahl der Betriebe; höhere Anzahl an Leerständen; Modernisierung und Erweiterung des Edeka-Marktes im perspektivischen ZVB

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



attraktives Hauptzentrum, mit Optimierungsbedarf hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes; Magnetbetriebe vornehmlich im mittelfristigen Bereich vorhanden; Gefahr vor Trading-Down-Prozessen aufgrund steigender Leerstände und zunehmender Discountorientierung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Eine grüne Ampel symbolisiert eine positive Einschätzung der jeweiligen Eigenschaften, eine rote Ampel impliziert eine eher negative Bewertung.

Benchmarking: Innenstadtrelevante Kennwerte

Im Folgenden werden die innenstadtrelevanten Kennwerte des ZVB Hauptgeschäftszentrum Beckum mit Daten vergleichbarer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings gegenübergestellt (siehe Tabelle 9). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurde unter anderem die Einwohnerzahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungsräumliche Dichte und Lage²¹, die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

Tabelle 9: Innenstadtrelevante Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	Beckum		Ahlen	Rheda-Wiedenbrück	Lippstadt
Veröffentlichungsjahr	2009	2019	2013	2017	2016
Einwohner (Gesamtstadt)	37 700	37 531	53 260	48 080	68 523
Anzahl der Betriebe	107	86	99	167	225
Verkaufsflächenausstattung Hauptgeschäftsbereich in m ² je Einwohner	0,41	0,30	0,57	0,44	0,68
Verkaufsflächenanteil Hauptgeschäftsbereich	19 %	15 %	32 %	25 %	29 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Das Benchmarking zeigt auf, dass Beckum hinsichtlich der Anzahl der Betriebe des Hauptgeschäftszentrums Beckum eher unterdurchschnittliche Werte für ein Mittelzentrum aufweist. So verfügt das Hauptgeschäftszentrum des Mittelzentrums Rheda-Wiedenbrück über eine fast doppelt so hohe Anzahl an Betrieben. Auch die Verkaufsflächenausstattung in Quadratmeter je Einwohner stellt sich in Beckum im kommunalen Vergleich als deutlich unterdurchschnittlich dar.

Verkehrliche Erreichbarkeit

Für eine weitere Einschätzung der verkehrlichen Erreichbarkeit des Hauptgeschäftszentrums sind die Passantinnen und Passanten im Zuge der Befragung hinsichtlich des genutzten Verkehrsmittels zum Aufsuchen des Zentrums befragt

²¹ Grundlage für die Auswahl bilden unter anderem die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierten Raumtypen 2010, die sich aus Bevölkerungsdichte, Siedlungsflächenanteil und potenziell erreichbarer Tagesbevölkerung ergeben.

worden. Um das Beckumer Zentrum zu erreichen, wählt die Hälfte der Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Passantenbefragung als Verkehrsmittel den Pkw beziehungsweise andere Kraftfahrzeuge (siehe Abbildung 22). Ein Drittel der befragten Personen haben das Zentrum zu Fuß aufgesucht. Die Verkehrsmittel Fahrrad beziehungsweise Pedelec und Bus sind weniger relevant zum Erreichen des Hauptgeschäftszentrums. Die Ergebnisse verdeutlichen die hohe Bedeutung von Stellplatzflächen für das Zentrum und zeigen zudem auf, dass Verbesserungspotenzial in Bezug auf die ÖPNV-Anbindung (zum Beispiel Taktung) besteht.

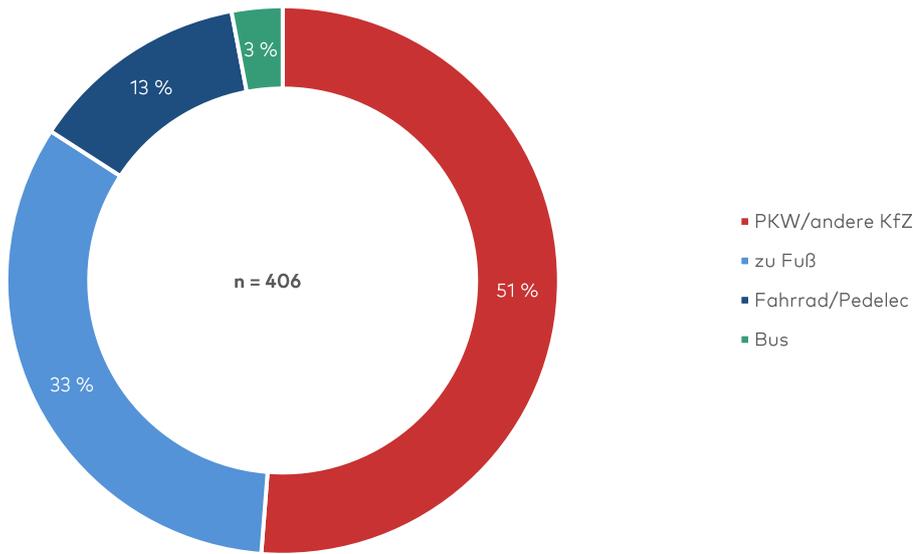


Abbildung 22: Verkehrsmittelwahl Beckum

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Passantenbefragung Stadt + Handel 03/2019. n = Anzahl der Nennungen.

Bewertung des Zentrums aus Sicht der Passantinnen und Passanten, Haushalte und Händlerinnen und Händler

Im Zuge der Befragungen zum Hauptgeschäftszentrum Beckum wurden die Passantinnen und Passanten, die Haushalte und die Händlerinnen und Händler gebeten, verschiedene Attraktivitätsfaktoren des Hauptgeschäftszentrums mithilfe von Schulnoten (1 bis 5) zu bewerten. Insgesamt wird das Hauptgeschäftszentrum Beckum in allen nachgefragten Faktoren von den Passantinnen und Passanten als gut bis befriedend, das heißt mit Durchschnittsnoten zwischen 2,1 und 3,2, bewertet. Besonders positiv, mit den Noten sehr gut und gut, wird das Dienstleistungsangebot, die Erreichbarkeit mit dem Pkw, die Sicherheit und das gastronomische Angebot wahrgenommen. Wohingegen die Aspekte Warenvielfalt, Parkkosten, Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und der Gesamteindruck des Beckumer Hauptgeschäftszentrums am negativsten, das heißt mit den Noten ausreichend und mangelhaft, beschrieben werden (siehe Abbildung 23). Die positive Bewertung der Pkw-Erreichbarkeit und die negative Bewertung der ÖPNV-Erreichbarkeit der Passantinnen und Passanten deckt sich mit den Ergebnissen der Verkehrsmittelwahl (siehe oben) und verdeutlicht den Fokus auf den autokundenorientierten Einkäuferinnen und Einkäufer der Stadt Beckum.

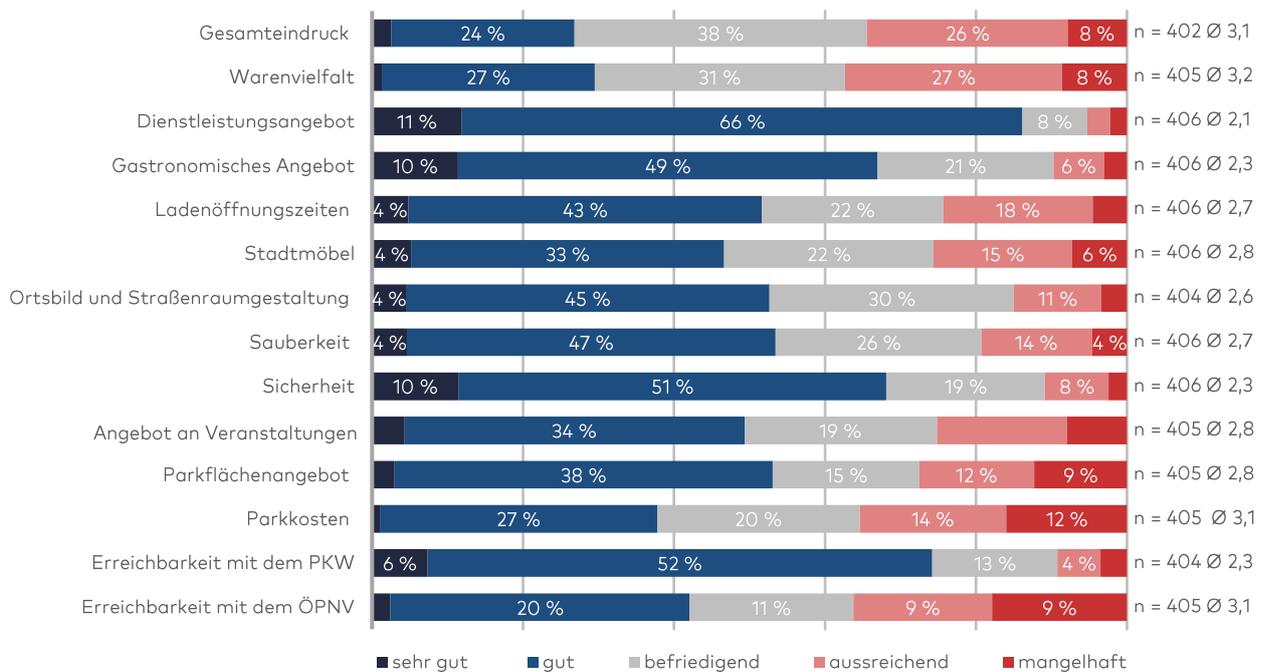


Abbildung 23: Bewertung Hauptgeschäftszentrum Beckum (Passantenbefragung)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Passantenbefragung Stadt + Handel 03/2019. n = Anzahl der Nennungen.

Aus der Online-Haushaltsbefragung ergibt sich eine ähnliche Bewertung der unterschiedlichen Aspekte, die allerdings mit Durchschnittsnoten zwischen 2,4 und 3,8 etwas negativer ausfällt. Wie bei der Passantenbefragung werden die Aspekte Dienstleistungsangebot und gastronomisches Angebot am positivsten und die Warenvielfalt, Parkkosten und Erreichbarkeit mit dem ÖPNV am negativsten bewertet. Auffällig ist, dass bei der Passantenbefragung im Vergleich zur Online-Haushaltsbefragung insgesamt deutlich seltener die Note befriedigend vergeben wurde, sodass die Bewertung des Beckumer Hauptgeschäftszentrums in der Haushaltsbefragung, ausgeprägter ausfällt (siehe Abbildung 24).

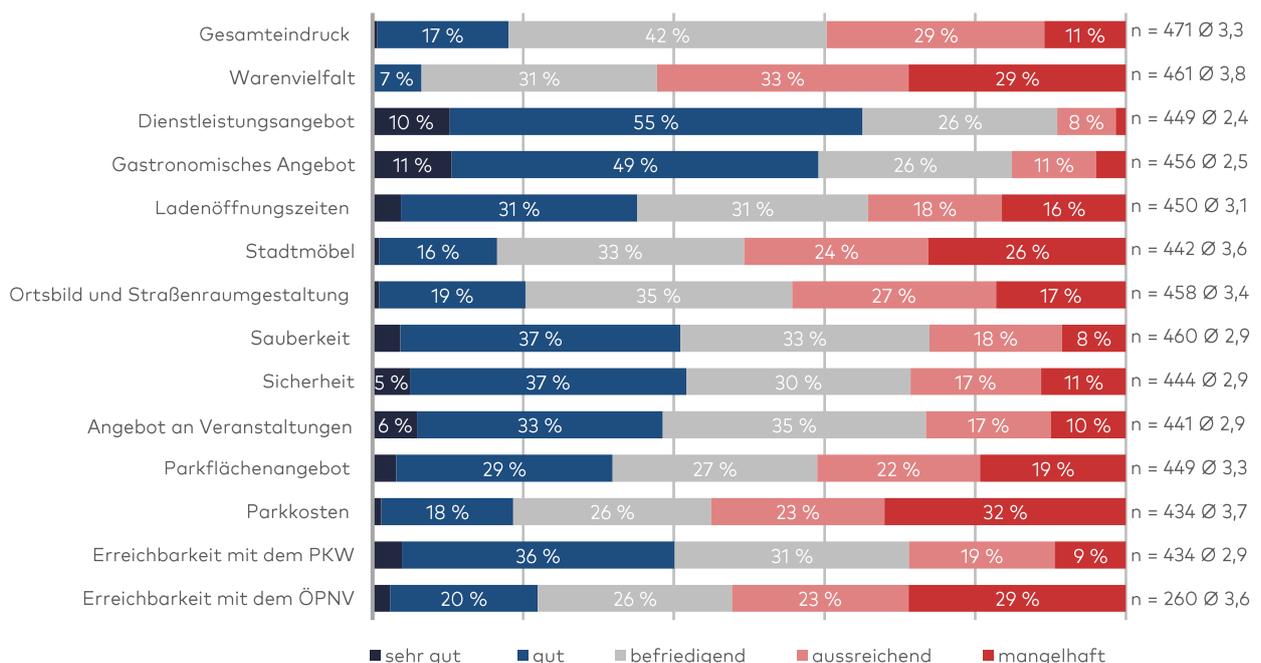


Abbildung 24: Bewertung Hauptgeschäftszentrum Beckum (Haushaltsbefragung)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Onlinebefragung Stadt + Handel 03/2019. n = Anzahl der Nennungen.

Aus der Befragung der Händlerinnen und Händler ergibt sich ebenfalls eine befriedigende Bewertung der vorgegebenen Aspekte mit Durchschnittsnoten zwischen 2,4 und 4,3. Da innerhalb der Händlerbefragung andere Aspekte im Hauptgeschäftszentrum bewertet wurden, lassen sich die folgenden Ergebnisse nur teilweise mit den vorangegangenen Ergebnissen aus der Passanten- und Haushaltsbefragung vergleichen. Während der Aspekt Dienstleistungsangebot mit einer Durchschnittsnote von 2,4 und das gastronomische Angebot mit einer Durchschnittsnote von 2,6 eindeutig am positivsten bewertet werden, erhält der Aspekt Parkkosten die negativste Bewertung mit einer Durchschnittsnote von 4,3 (siehe Abbildung 25). Dieser Aspekt ist jedoch aufgrund der speziellen Händlersicht in Anbetracht der vorhergehenden Ergebnisse in Kontext zu setzen.

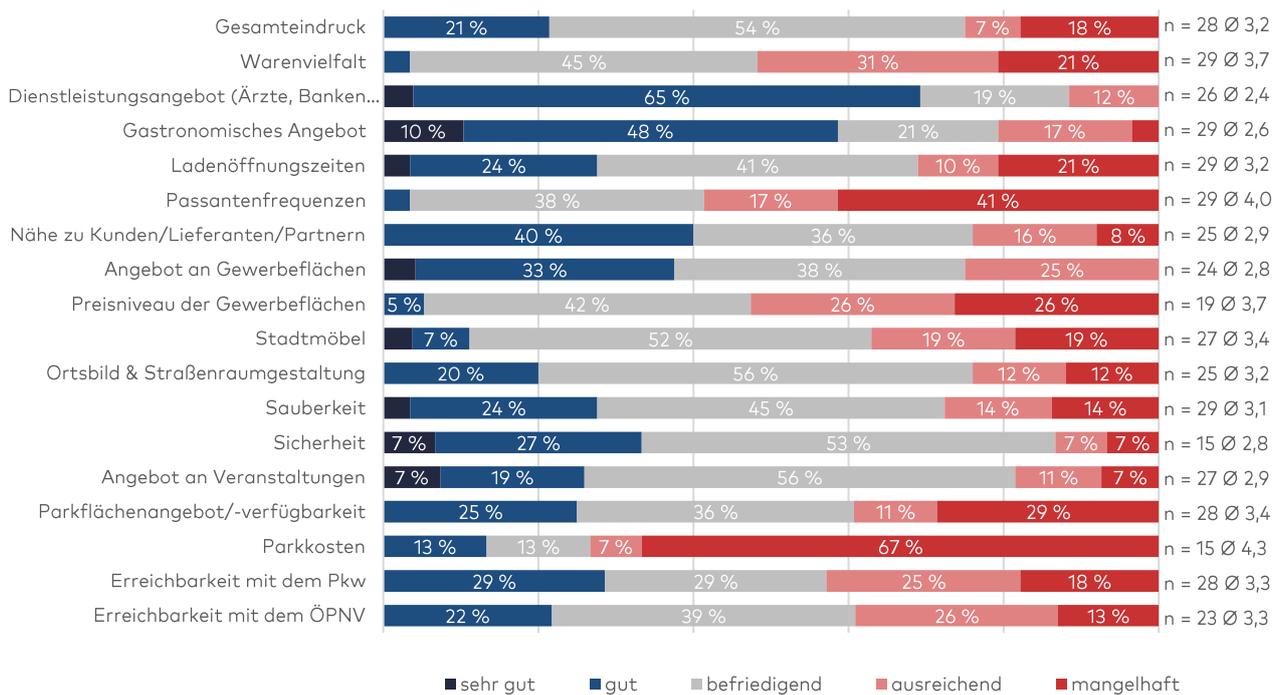


Abbildung 25: Bewertung Hauptgeschäftszentrum Beckum (Händlerbefragung)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Händlerbefragung Stadt + Handel 03/2019. n = Anzahl der Nennungen.

Ein Vergleich der Ergebnisse der Passantenbefragung, der Haushaltsbefragung sowie der Händlerbefragung zeigt, dass Haushalte und Händlerinnen und Händler insgesamt einen etwas negativeren Eindruck vom Hauptgeschäftszentrum haben. Hierbei fällt auf, dass insbesondere das Thema Parken und Erreichbarkeit sehr differenziert angesehen wird. Gerade die Parkkosten werden aus Händlerinnen- und Händlersicht sehr kritisch gesehen, wohingegen die Haushalte und Passantinnen und Passanten diesen Aspekt deutlich besser bewerten.

ZVB STADTTEILZENTRUM NEUBECKUM

Räumliche Integration



zentral gelegen im Ortsteil Neubeckum; westlich, südlich und östlich direkt umgeben von Wohnbebauung, nördliche Begrenzung durch eine Bahntrasse als städtebauliche Barriere; langgestreckte bandförmige Ausdehnung des Stadtteilzentrums vom Bahnhof Neubeckum entlang der Hauptstraße bis zur Mozartstraße

Verkehrliche Erreichbarkeit



von Kaiser-Wilhelm-Straße ausgehend besteht Anbindung über die B475 an die A2 Richtung Bielefeld und Oberhausen; öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Randlage ausreichend vorhanden und straßenbegleitendes Parken entlang der Hauptstraße möglich; ÖPNV Anbindung sehr gut aufgrund direkter Nähe zum Bahnhof Neubeckum inklusive Busbahnhof, zusätzliche Bushaltestelle im Bereich Markt; kein separater Radweg vorhanden und nur vereinzelt Fahrradabstellmöglichkeiten; fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten ist gegeben; gute Vereinbarkeit der unterschiedlichen Verkehrsmittel

Versorgungsfunktion



Versorgungsfunktion für den Stadtteil Neubeckum insbesondere im kurzfristigen und eingeschränkt im mittelfristigen Bedarfsbereich; ist dem Hauptgeschäftszentrum Beckum im Zentrengefüge untergeordnet; wichtiger Versorgungsbereich für den Stadtteil Neubeckum insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich mit kleinteiligen Ergänzungen im mittelfristigen Bedarfsbereich; angemessene Verkaufsflächenausstattung in Bezug zur Gesamtstadt

Einzelhandelsbesatz



eher geringe Einzelhandelsdichte, Einzelhandelsbesatz in Form inhabergeführter Geschäfte immer wieder vereinzelt entlang der Hauptstraße mit Rossmann-Markt als Frequenzbringer für das Stadtteilzentrum; durchschnittliches Sortiments- und Preisniveau; vereinzelt leerstehende Ladenlokale im gesamten Bereich des ZVB entlang Hauptstraße; zwischen Nahversorgungspolen (EDEKA, K+K) Kundenläufe durch das Zentrum vorhanden; Modernität und Erscheinungsbild beziehungsweise Warenpräsentation zum Teil nicht mehr aktuellen Ansprüchen genügend

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



EDEKA, K+K Markt und Rossmann als Magnetbetriebe im Stadtteilzentrum; Angebot wird maßgeblich von Betrieben aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel beziehungsweise des kurzfristigen Bedarfsbereiches geprägt; Magnetbetriebe gut verteilt innerhalb des ZVB; der K+K Markt und der EDEKA bilden die zwei Pole des Stadtteilzentrums, wodurch eine wichtige Knochenstruktur ausgebildet wird; Fokus auf inhabergeführte Fachgeschäfte abseits der Lebensmittelanbieter und dem Drogeriefachmarkt; Angebotslücken insbesondere in verschiedenen zentrenrelevanten Sortimenten

Zentrenergänzende Funktionen



gute quantitative und qualitative Ausstattung mit zentrenergänzenden Funktionen; höhere Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen im Vergleich zu Einzelhandelsbetrieben; vorwiegend einzelhandelsnahe Dienstleistungen innerhalb ZVB; gastronomisches Angebot mit Ergänzungsbedarf; lagespezifische Fokussierungen nicht zu erkennen; zentrenergänzende Funktionen erstrecken sich gut verteilt vom nördlichen bis südlichen Bereich des Stadtteilzentrums; leichter Konzentrationsschwerpunkt im Norden des ZVB nahe des K+K Markt

Städtebauliche Struktur



bandförmige, weitläufige Ausdehnung des Stadtteilzentrums; stark befahrene Hauptstraße bildet interne Barriere im Stadtteilzentrum; Bahntrasse als städtebauliche Barriere im Norden des ZVB; gut ausgebaute Wegeführung entlang der Hauptstraße; städtebaulich-funktionaler Zusammenhang ist durch fehlende Sichtbeziehungen zum Teil nicht gegeben; Trennwirkung durch Kreisverkehr und fehlenden Handelsbesatz südlich des EDEKA zum südlichen Bereich des ZVB

Städtebauliches Erscheinungsbild



Bausubstanz und äußere Gestaltung zum Teil im schlechten Zustand und wenig einladend (zum Beispiel Bereich Bahnhof und Vorplatz Eis-Café Bohne); ZVB gekennzeichnet von Baustilmix; städtebauliche Qualität der Magnetbetriebe sehr differenziert, EDEKA modern und K+K Markt in schlechten städtebaulichen Zustand; verkehrsberuhigte Hauptstraße mit Straßenbegleitgrün ist positiv hervorzuheben; eingeschränkte Aufenthaltsmöglichkeiten aufgrund von fehlendem Stadtmobiliar; Einkaufsatmosphäre nur eingeschränkt vorhanden

Markante Entwicklungen seit 2011



EDEKA als wichtiger Frequenzbringer im perspektivischen Bereich des ZVB; leicht sinkende Anzahl an Betrieben bei insgesamt stabiler Entwicklung des ZVB direkter Nähe zur aktuellen ZVB Grenze sinkende Anzahl der Betriebe; höhere Anzahl an Leerständen



Stärkung der Bedeutung als wichtiger und ergänzender Einzelhandelsstandort zum Hauptgeschäftszentrum Beckum; städtebauliches Erscheinungsbild mit Anpassungsbedarf; Fokus auf Modernisierung der Magnetbetriebe im Norden des ZVB sowie Umnutzung/Wiedernutzung von Leerständen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Verkehrsmittelwahl

Auch im Stadtteilzentrum Neubeckum wurde durch die Passantenbefragung die verkehrliche Erreichbarkeit anhand der Verkehrsmittelwahl untersucht. Die Wahl des Verkehrsmittels zum Stadtteilzentrum Neubeckum unterscheidet sich zu der im Stadtteil Beckum. Den Pkw beziehungsweise andere Kraftfahrzeuge wählt zwar ebenfalls die Mehrheit der befragten Passanten (rund 54 Prozent), allerdings ziehen die Passantinnen und Passanten die Bahn als zweithäufigste Fortbewegungsmittel vor. Nur sehr wenige Passantinnen und Passanten wählen den Weg zu Fuß ins Neubeckumer Stadtteilzentrum (siehe Abbildung 26).

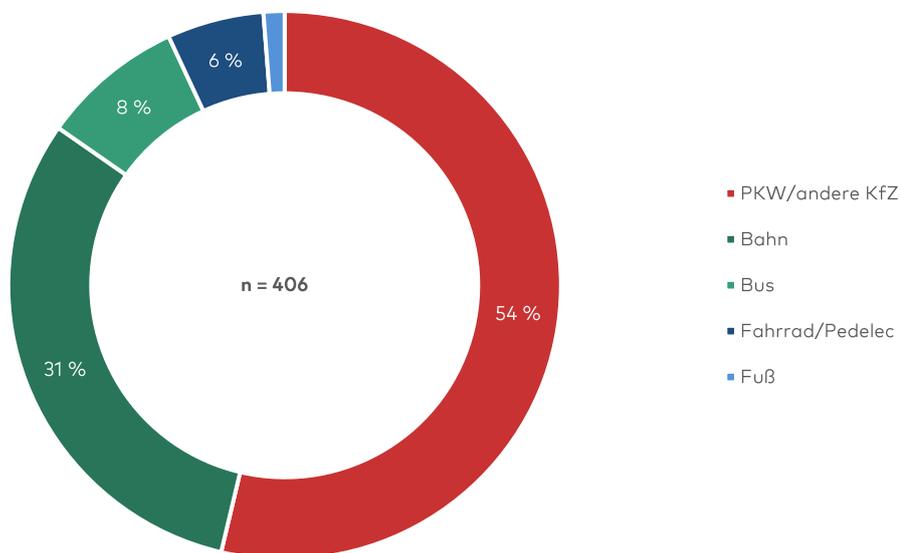


Abbildung 26: Verkehrsmittelwahl Neubeckum

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Passantenbefragung Stadt + Handel 03/2019. n = Anzahl der Nennungen.

Bewertung des Zentrums aus Sicht der Passanten, Haushalte und Händler

Wie für das Hauptgeschäftszentrum Beckum wurden auch für das Stadtteilzentrum Neubeckum die Passantinnen und Passanten, die Haushalte und die Händlerinnen und Händler gebeten, verschiedene Attraktivitätsaspekte des Stadtteilzentrums mit Hilfe von Schulnoten (1 bis 5) zu bewerten. Im Vergleich zum Hauptgeschäftszentrum Beckum ergibt sich für das Stadtteilzentrum Neubeckum eine andere Verteilung der Bewertung durch die Passantinnen und Passanten. Besonders positiv werden in Neubeckum die Aspekte Parkkosten und Erreichbarkeit mit dem Pkw bewertet (siehe Abbildung 27). Anschließend werden die Aspekte Ladenöffnungszeiten, Dienstleistungsangebot, Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und Sicherheit überwiegend gut angesehen. Am negativsten werden von den Passantinnen und Passanten die Aspekte Angebot an Veranstaltungen, Stadtmöbel und gastronomisches Angebot beurteilt.

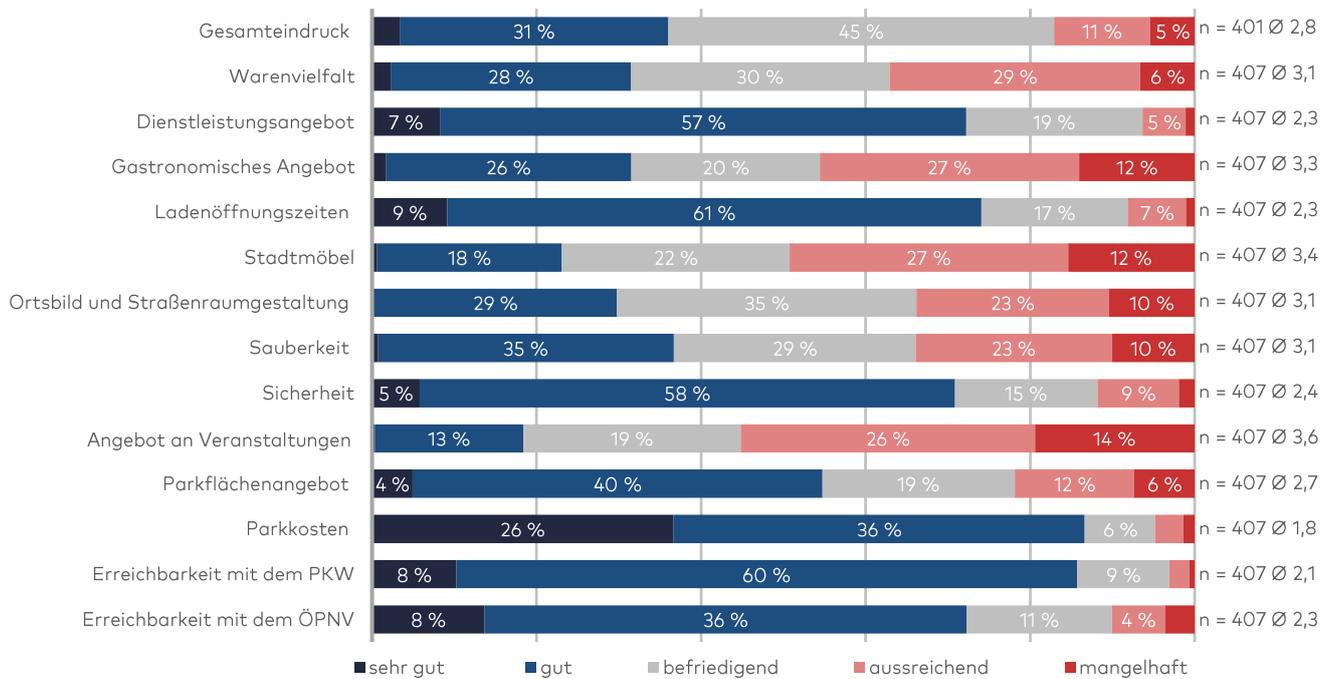


Abbildung 27: Bewertung Stadtteilzentrum Neubeckum (Passantenbefragung)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Passantenbefragung Stadt + Handel 03/2019. n = Anzahl der Nennungen.

In der Online-Haushaltsbefragung ergibt sich, im Vergleich zu dem Ergebnis aus der Passantenbefragung, eine nahezu identische Bewertung für das Stadtteilzentrum Neubeckum. Auch bei der Haushaltsbefragung erhalten die Aspekte Parkkosten, Erreichbarkeit mit dem ÖPNV sowie Pkw und das Dienstleistungsangebot die besten Noten (siehe Abbildung 28). Nur ausreichend und mangelhaft werden Aspekte Stadtmöbel und das Angebot an Veranstaltungen bewertet.

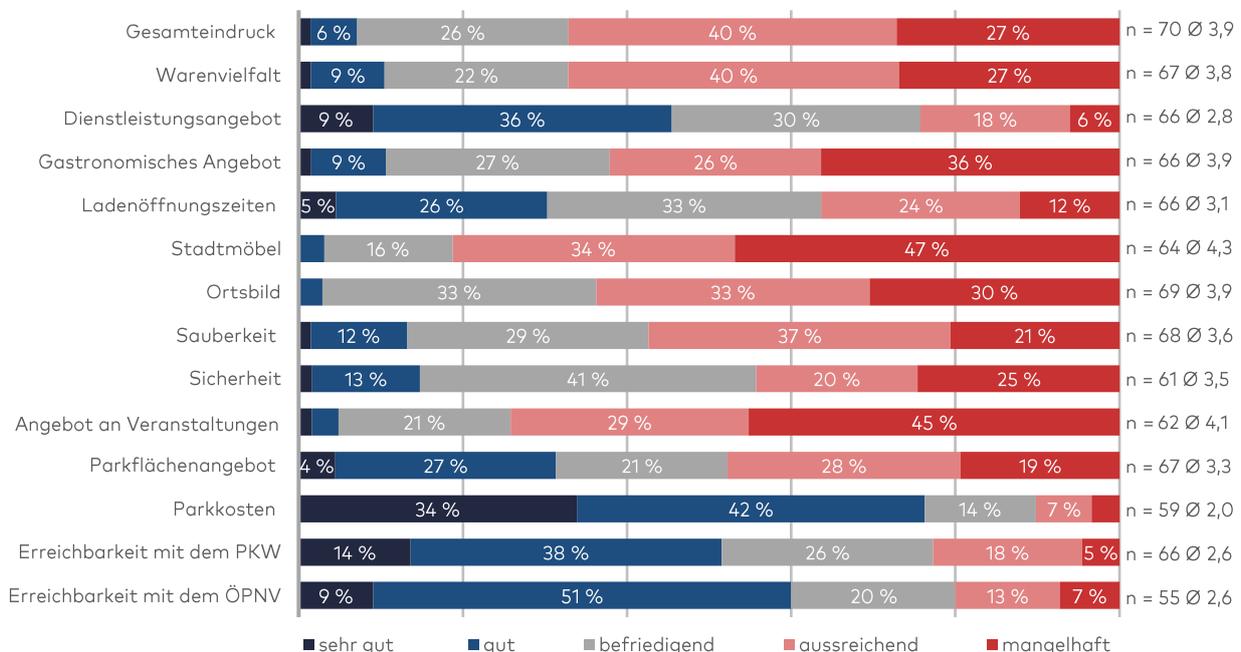


Abbildung 28: Bewertung Stadtteilzentrum Neubeckum (Haushaltsbefragung)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Onlinebefragung Stadt + Handel 03/2019. n = Anzahl der Nennungen.

Das Stadtteilzentrum Neubeckum wurde von deutlich weniger Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Händlerbefragung (30 Teilnehmerinnen und Teilnehmer für Beckum und 6 Teilnehmerinnen und Teilnehmer für Neubeckum) bewertet, sodass

die Ergebnisse weniger aussagekräftig sind und vorsichtig betrachtet werden sollten. Neben den Parkkosten werden die Aspekte Dienstleistungsangebot und Nähe zu Kundinnen und Kunden/Lieferantinnen und Lieferanten/Partnerinnen und Partnern am positivsten bewertet und mit Durchschnittsnoten zwischen 1,0 und 3,0 belegt (siehe Abbildung 29). Besonders negativ, mit einer Durchschnittsnote von 4,7, wird von den Händlerinnen und Händlern der Aspekt Sauberkeit bewertet.

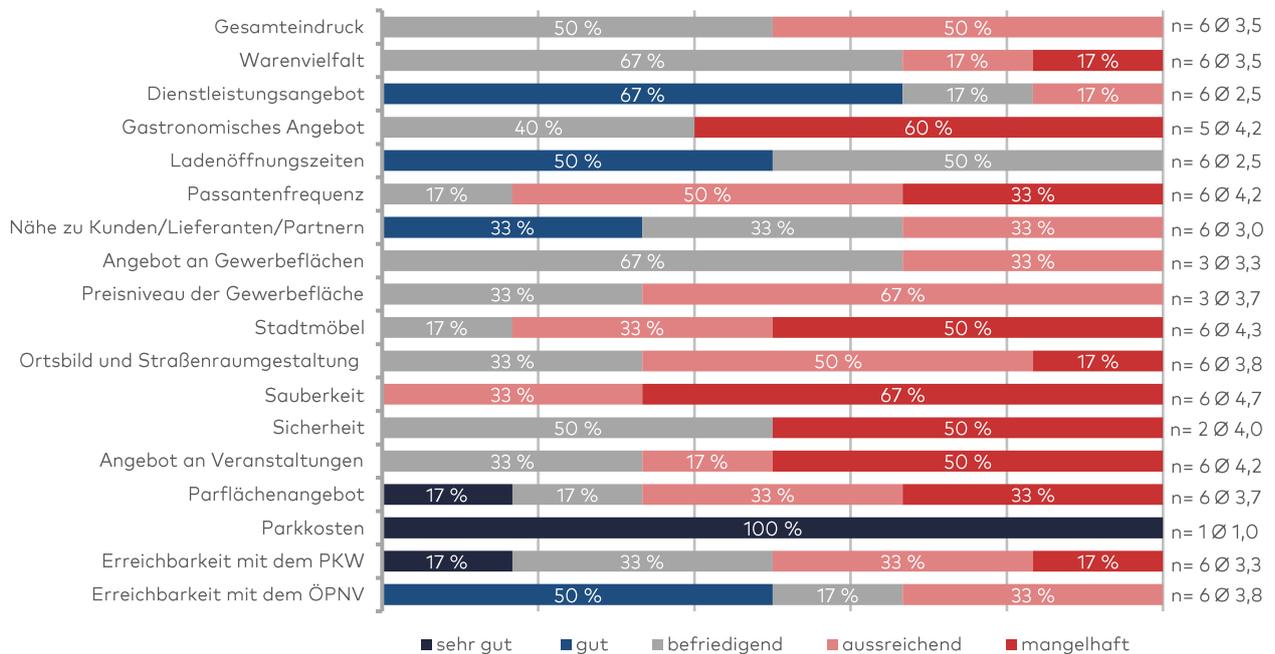


Abbildung 29: Bewertung Stadtteilzentrum Neubeckum (Händlerbefragung)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Onlinebefragung Stadt + Handel 03/2019. n = Anzahl der Nennungen.

Ein Vergleich der Ergebnisse der Passantinnen- und Passantenbefragung, der Haushaltsbefragung sowie der Händlerinnen- und Händlerbefragung zeigt, dass die Eindrücke sich nach den Zielgruppen unterscheiden. Die Passantinnen und Passanten nehmen das Zentrum zunächst positiver wahr. Insbesondere die das Dienstleistungsangebot und die Ladenöffnungszeiten werden als positiv wahrgenommen. Gleichzeitig zeichnen die Händlerinnen und Händler ein befriedigendes Bild von den Ladenöffnungszeiten, während diese durch die Haushalte deutlich negativer bewertet werden.

Weitere bedeutsame Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet von Beckum

Im Zuge der Bestandserhebung ist das Stadtgebiet Beckums auf weitere Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben untersucht worden. Hier sind unter Beachtung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2009 keine zusätzlichen Entwicklungen zu verzeichnen. Entsprechend werden nachfolgend die im bestehenden Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Sonderstandorte anhand ihrer Ausstattungskennwerte und städtebaulich-funktionalen Eigenschaften näher betrachtet.

SONDERSTANDORT GREVENBREDE

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Gesamtstadt

Funktion

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

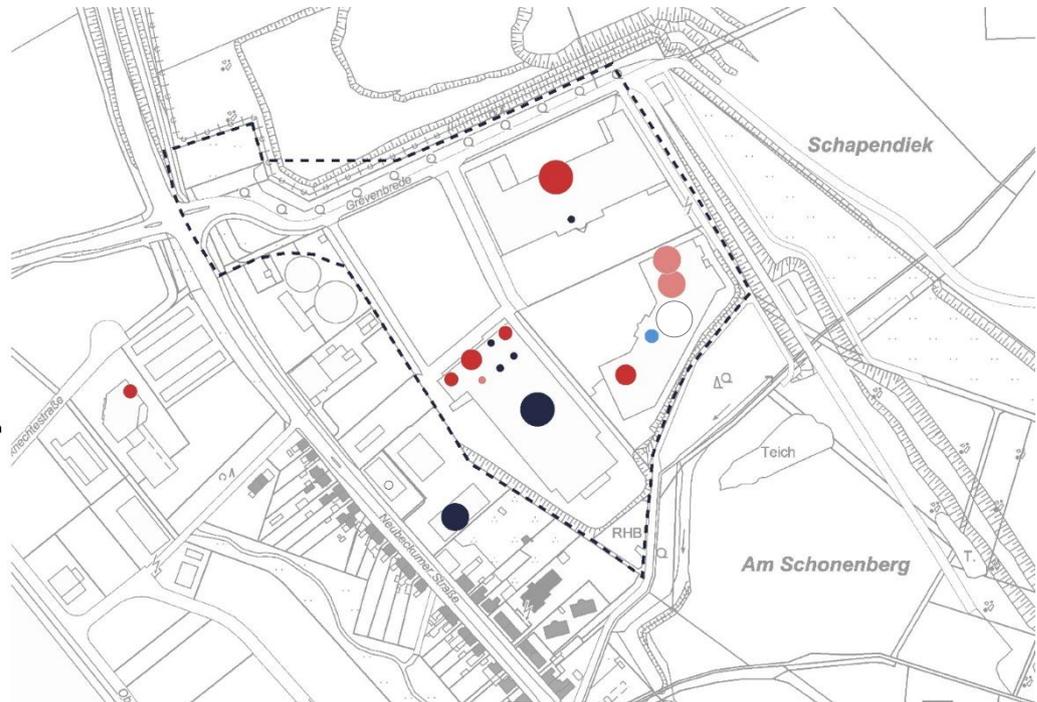
Betriebsgrößenstruktur in m²

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

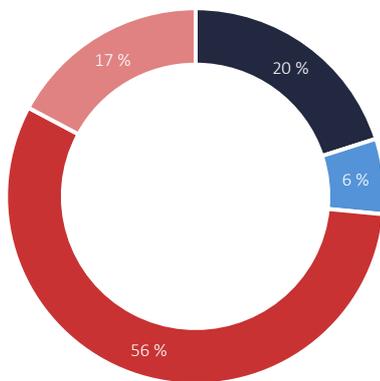
Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ Sonderstandort EHK 2009

Administrative Grenzen



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Einwohnerinnen und Einwohner (Gesamtstadt) 37 531
 Relative Einwohnerentwicklung bis 2024 -2,2 %

Einzelhandelsstruktur**	2019	2019
	absolut	anteilig*
Anzahl der Betriebe	14	6 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	21 000	28 %
Anzahl der Leerstände***	1	7 %
Zentrenergänzende Funktionen	-	-

Magnetbetriebe

Kaufland, Hellweg

Standortmerkmale

- Kaufland und Hellweg als großflächige Magnetbetriebe am Fachmarktstandort verortet
- Angebotsergänzung durch weitere Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs wie Deichmann, Fressnapf oder Medimax
- Über die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche am Fachmarktstandort geprägt durch Warengruppen des mittelfristigen Bedarfsbereichs
- Strukturprägender Leerstand durch leergefallenen Möbelmarkt
- besondere Lage an Anschlussstelle an die A 2 zwischen Beckum und Neubeckum

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019; Einwohner: Stadt Beckum (Stand: 01.03.2019); Kartengrundlage: Stadt Beckum; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * absolute Zahlen bezogen auf Abgrenzung ZVB ohne perspektivischen ZVB; ** anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

STANDORT CHERUSKERSTRASSE

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Stadtteil Beckum

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

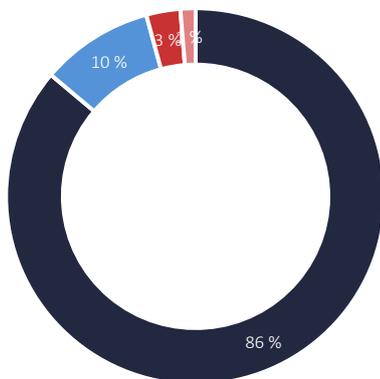
Zentren- und Standortabgrenzungen

- ⌚ Sonderstandort EHK 2009

Administrative Grenzen



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Einwohnerinnen und Einwohner (Stadtteil)	24 711
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	-2,2 %

	2019	2019
	absolut	anteilig*
Einzelhandelsstruktur**		
Anzahl der Betriebe	3	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	2 400	3 %
Anzahl der Leerstände***	2	40 %
Zentrenergänzende Funktionen	2	-

Magnetbetriebe

ALDI, REWE

Standortmerkmale

- ALDI und REWE mit nahversorgungsrelevanter Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel als einzige Magnetbetriebe am Standort verortet
- Keine differenzierte Angebotsergänzung - 1 Bäcker im Vorkassenbereich des REWE
- 86 % der Gesamtverkaufsfläche am Standort geprägt durch Warengruppen aus dem Bereich NuG
- Introvertierter Standort mit fehlendem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang zu angrenzender Wohnbebauung
- Strukturprägender Leerstand eines ehemaligen Baumarktes

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019; Einwohner: Stadt Beckum (Stand: 01.03.2019); Kartengrundlage: Stadt Beckum; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * absolute Zahlen bezogen auf Abgrenzung ZVB ohne perspektivischen ZVB; ** anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

Der im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 abgegrenzte **Sonderstandort Daimlerring** im nördlichen Bereich des Stadtteils Beckum besitzt heute keine Versorgungsfunktion mehr. Die in der Vergangenheit dort bestehenden Betriebe sind inzwischen geschlossen worden und der Standortbereich ist entsprechend seiner Lage im Gewerbegebiet einer anderweitigen Nutzung zugeführt worden. Der Standortbereich soll auch zukünftig dem Gewerbe vorbehalten bleiben und perspektivisch keinen Positivstandort für Einzelhandelsansiedlungen darstellen.

4.6 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürgerinnen und Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur von Beckum im Folgenden vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4.1 verwiesen.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Beckum

Beckum weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rund 19 700 Quadratmeter in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beziehungsweise von rund 3 100 Quadratmeter in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken²² auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rund 0,52 Quadratmeter je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) beziehungsweise rund 0,08 Quadratmeter je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt Beckum im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel über dem Bundesdurchschnitt von rund 0,41 Quadratmeter je Einwohner²³ und im Bereich der Drogeriewaren auf dem Niveau des Bundesdurchschnitts von rund 0,08 Quadratmeter je Einwohner²⁴.

Die Zentralitäten von rund 1,06 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rund 1,13 im Bereich Drogeriewaren zeigen, dass die lokale Kaufkraft insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel vollständig im eigenen Stadtgebiet gebunden werden kann. Tabelle 10 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

²² Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

²³ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inklusive Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

²⁴ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Tabelle 10: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Beckum

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohner (inkl Entwicklung bis 2024)	37 531 (-2,2 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	19 700			3 100		
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,52			0,08		
Sortimentspezifische Zentralität	1,06			1,13		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	14 % ZVB	37 % siL	49 % niL	50 % ZVB	20 % siL	30 % niL
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus	2x Drogeriefachmarkt		5x Lebensmittelsupermarkt	3x sonstige Drogeriewaren	
	7x Lebensmitteldiscounter	10x Apotheke		55x sonstige Lebensmittelmärkte		

Quantitative Nahversorgungssituation



Qualitative Nahversorgungssituation



Quelle: Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019; Einwohner: Stadt Beckum (Stand: 01.03.2019), nur Hauptwohnsitz; ZVB-Abgrenzung: Junker + Kruse 2009; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich; siL = städtebaulich integrierte Lage; niL = städtebaulich nicht integrierte Lage

Insgesamt sind im Stadtgebiet 13 strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 Quadratmeter) vorhanden. Davon sind sieben Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei weiteren fünf Betrieben handelt es sich um Supermärkte. Außerdem ist ein Verbrauchermarkt im Beckumer Stadtgebiet verortet. Ergänzt wird das Angebot an strukturprägenden Märkten durch 55 sonstige Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Bedingt durch die Verteilung der Verkaufsfläche der vorhandenen Anbieterinnen und Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Beckum hinsichtlich des Betriebstypenmix als positiv zu bewerten. So ist in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine Angebotsprägung durch vollsortimentierte Betriebskonzepte festzustellen. Dies wird auch durch die Verkaufsflächenrelation (siehe dazu Abbildung 30) und die Verkaufsflächenausstattung nach Betriebstyp deutlich. Nicht nur die Verkaufsflächenausstattung mit rund 0,16 Quadratmeter je Einwohner für Lebensmitteldiscounter liegt leicht über dem bundesweiten Durchschnitt, insbesondere die Verkaufsflächenausstattung mit rund 0,36 Quadratmeter je Einwohner für Lebensmittelvollsortimenter in Beckum ist signifikant überdurchschnittlich. Hier sind jedoch insbesondere die Auswirkungen des Kaufland-Marktes am Sonderstandort Grevenbreite mitzubetrachten.

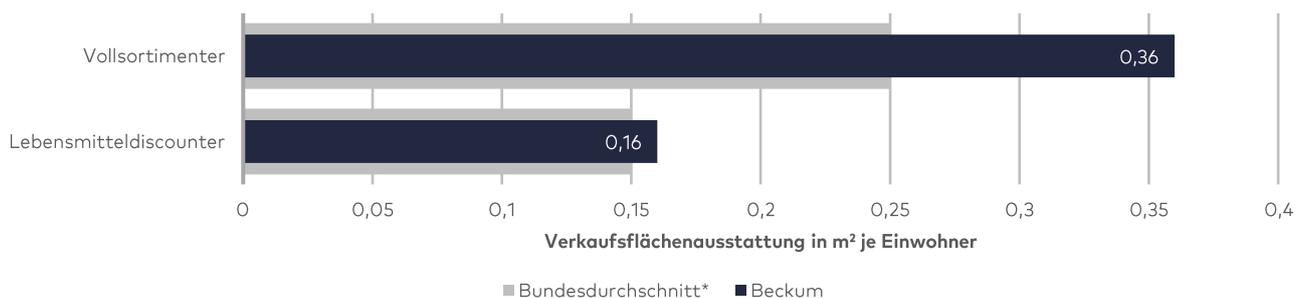


Abbildung 30: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 02-03/2019, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inklusive Non-Food-Flächen.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Randsortiment) durch zwei Drogeriefachmärkte im Stadtgebiet sichergestellt. Die beiden Drogeriefachmärkte wirken in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt als wichtige Frequenzbringer und Magnetbetriebe und sind entsprechend in ihrem Standort zu sichern. Bei zehn weiteren Einzelhandelsbetrieben mit einem entsprechenden Hauptsortiment handelt es sich um Apotheken. Die Verkaufsflächenrelation und die Verkaufsflächenausstattung resultiert hier direkt aus den in Beckum vorhandenen Anbieterinnen und Anbietern im Sortimentsbereich Drogeriewaren.

Die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation der Stadt Beckum ist insbesondere aus den oben genannten Gründen als **sehr gut** zu bewerten. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 7.

Benchmarking: Nahversorgungsrelevante Kennwerte

Im Folgenden werden die nahversorgungsrelevanten Kennwerte der Stadt Beckum mit Daten vergleichbarer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings verglichen (siehe Tabelle 11).

Tabelle 11: Nahversorgungsrelevante Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	Beckum	Ahlen	Rheda-Wiedenbrück	Lippstadt
Veröffentlichungsjahr	2019	2015	2017	2016
Einwohner	37 531	53 260	48 080	68 523
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in m ²	19 700	24 300	22 200	36 600
Verkaufsfläche Drogeriewaren in m ²	3 100	3 500	3 600	6 900
Verkaufsflächenausstattung NuG in m ² je Einwohner	0,52	0,46	0,46	0,53
Verkaufsflächenausstattung Drog in m ² je Einwohner	0,08	0,06	0,08	0,10

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *Daten nicht in Originalquelle ausgewiesen. NuG = Nahrungs- und Genussmittel; Drog = Drogeriewaren.

Das Benchmarking bestätigt die im Bundesvergleich bereits als leicht überdurchschnittlich bewertete Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Insbesondere im Verhältnis zu den Mittelzentren Ahlen und Rheda-Wiedenbrück verfügt Beckum über mehr Verkaufsfläche je Einwohner. Im Sortimentsbereich Drogeriewaren stellt sich die Verkaufsflächenausstattung in Beckum im direkten Vergleich als vergleichbar dar.

Räumliche Nahversorgungssituation in Beckum

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 200 Quadratmeter VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße in der Regel ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen wird eine Gehzeit von rund 10 Minuten als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen²⁵. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rund 10 Gehminuten, sondern auch für rund 8 und rund 12 Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 31). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

Die nachfolgende Abbildung 31 gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen Nahversorgungsstruktur in Beckum. Die Abbildung verdeutlicht, dass strukturprägende Lebensmittelmärkte in den beiden größeren Beckumer Stadtteilen bestehen. Dabei ist eine überwiegend fußläufige Erreichbarkeit in beiden Stadtteilen teilweise sogar über mehrere Versorger gegeben. Gleichzeitig ist neben vereinzelt Randlagen der Hauptsiedlungsgebiete im Süden des Stadtteils Beckum eine eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit bis hin zu einer fehlenden fußläufigen Nahversorgung festzustellen.

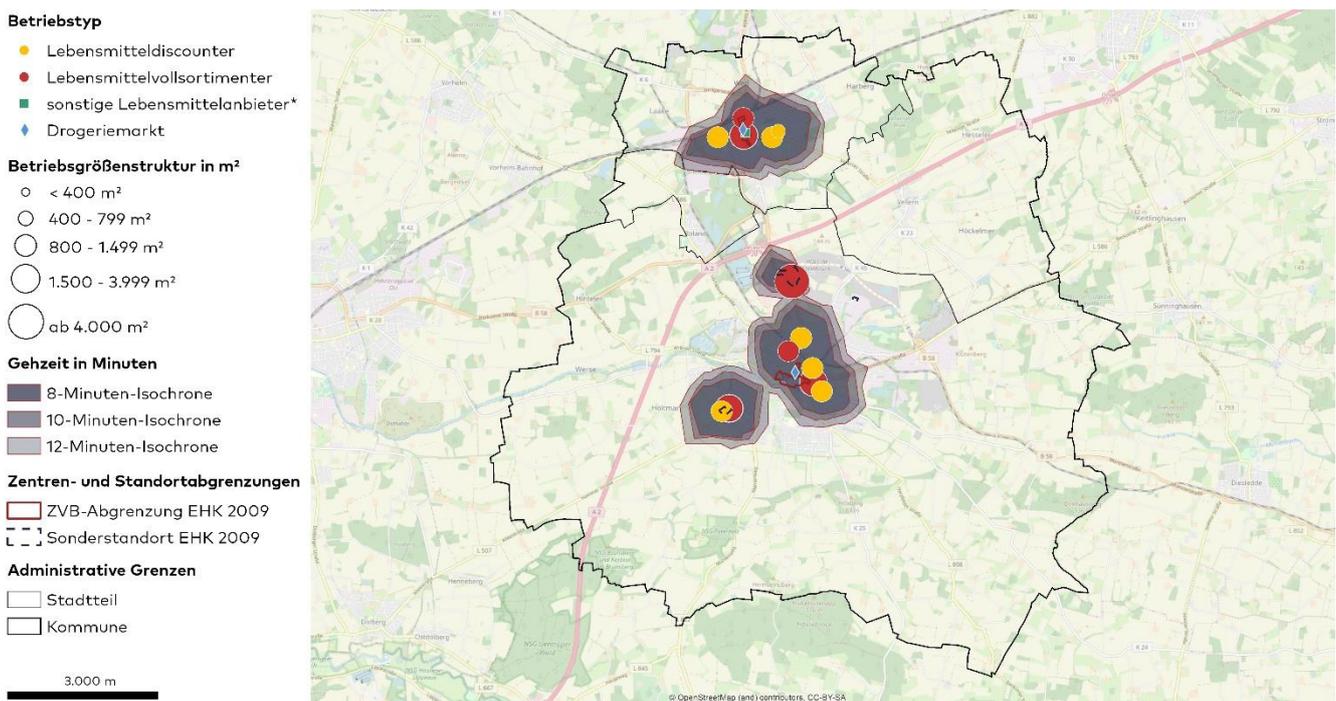


Abbildung 31: Räumliche Nahversorgungssituation von Beckum

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 02-03/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL. Großformatige Karte im Anhang.

Einkaufsorientierung

Zur weiteren Analyse der Nahversorgung und des Einkaufsverhaltens liefert die Online-Haushaltsbefragung verschiedene Erkenntnisse. In der Online-Haushaltsbefragung gab die überwiegende Mehrheit der befragten Personen an, ihre Nahrungs- und Genussmittel an dem Standort Beckum Sternstraße und den Standorten Cheruskerstraße und Grevenbreite zu kaufen (siehe Abbildung 32). Dies ist

²⁵ Auf Grundlage einer durchschnittlichen Fußgängergeschwindigkeit von 5 km/h.

insbesondere auf die Bündelung von discountorientierten und vollsortimentierten Angeboten zurückzuführen.

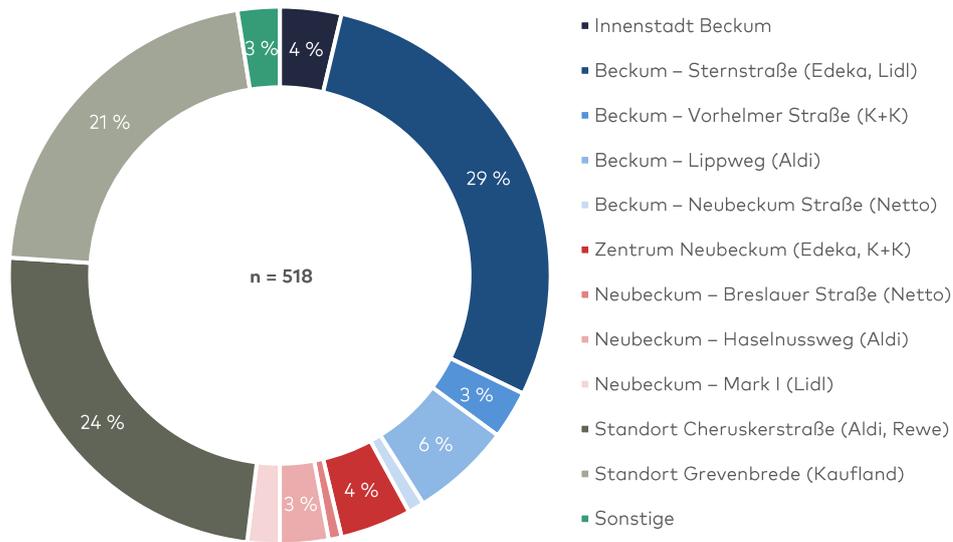


Abbildung 32: Einkaufsorte Nahrungs- und Genussmittel (Haushaltsbefragung)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Onlinebefragung Stadt + Handel 03/2019. n = Anzahl der Nennungen.

Vor dem Hintergrund des Versorgungsdefizites im Beckumer Süden ist insbesondere interessant, an welchen Standorten aktuell die Nahversorgung durch die Bewohnerinnen und Bewohner des südlichen Stadtteils stattfindet. Die befragten Personen priorisieren vornehmlich den zurzeit eher autokundenorientierten Standort Cheruskerstraße (siehe Abbildung 33). Gleichzeitig übernehmen die Standorte am Lippweg und an der Sternstraße eine wichtige Versorgungsfunktion. Es zeigt sich jedoch auch, dass der Sonderstandort Grevenbrede deutlich von Kaufkraftzuflüssen aus dem südlichen Stadtgebiet profitiert, sodass hier eine zunehmende Verlagerung der Nahversorgung auf den motorisierten Verkehr zu verzeichnen ist.

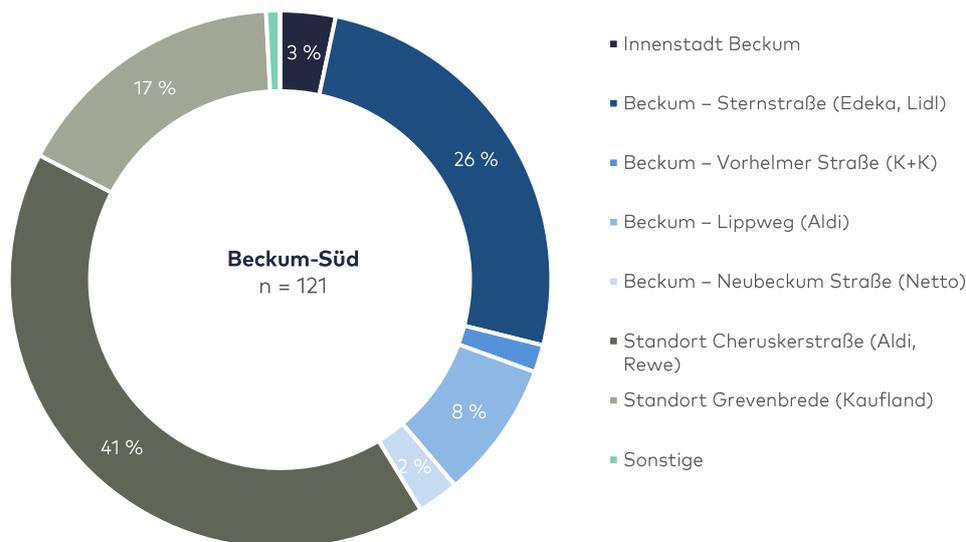


Abbildung 33: Einkaufsorte Nahrungs- und Genussmittel (Beckum-Süd)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Onlinebefragung Stadt + Handel 03/2019. n = Anzahl der Nennungen.

4.7 ENTWICKLUNG SEIT 2009

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wird auch die Entwicklung des Einzelhandels seit der Konzeptfortschreibung aus dem Jahr 2009 (Junker und Kruse) bewertet. Dazu werden die relevanten Strukturdaten aus der aktuellen Analyse aus dem Jahr 2019 mit den Daten aus dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 verglichen (siehe Tabelle 12).

Die Entwicklung der angebots- und nachfrageseitigen Einzelhandelsstrukturdaten der Stadt Beckum werden im Folgenden näher erläutert und hinsichtlich der bundesweiten Trends eingeordnet.

- Die Einwohnerentwicklung der Stadt Beckum ist in den vergangenen 10 Jahren als stabil zu bezeichnen. Für die kommenden Jahre wird jedoch eine negative Entwicklung prognostiziert.
- Die Bestandserhebung hat gezeigt, dass sowohl die Betriebszahl als auch die Gesamtverkaufsfläche rückgängig sind. Während dieser Rückgang in Bezug auf die Verkaufsfläche noch eher gering ausfällt (-6,8 Prozent), ist ein signifikanter Rückgang der Betriebe um rund 19 Prozent zu verzeichnen ist. Der Rückgang der Betriebszahl entspricht weitestgehend dem bundesdeutschen Trend und unterstreicht insbesondere den Einfluss des Online-Handels auf die inhabergeführten Fachgeschäfte.
- Der damit einhergehende Rückgang der Verkaufsflächen lässt sich einerseits auf die zunehmende Leerstandsituation im Zentrum und andererseits vor allem auf das Leerfallen des ehemaligen Möbelmarktes an der Grevenbrede zurückzuführen. Gleichzeitig hat sich seit der Konzepterstellung 2009 ein leichter Rückgang der Verkaufsflächen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergeben, sodass die Triebfeder des aktuellen Verkaufsflächenwachstums sich nur bedingt auf Beckum ausgewirkt hat.

- Insgesamt zeigt sich die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner (2,0 Quadratmeter/Einwohner) somit rückläufig, jedoch weiterhin deutlich überdurchschnittlich (Bundesdurchschnitt: 1,50 Quadratmeter/Einwohner).
- Die Kaufkraft in Beckum ist seit 2009 um rund 37,3 Millionen Euro angestiegen (aktuell rund 224,5 Millionen Euro). Diese Kaufkraft entspricht dem landesweiten Kaufkraftniveau (99) und liegt damit nun leicht unter dem Bundesdurchschnitt.
- Die Gesamtzentralität ist seit 2009, durch den Rückgang der Verkaufsfläche und der gleichzeitigen Steigerung der Kaufkraft, von 1,30 auf 0,91 gesunken. Dies deutet auf einen Bedeutungsrückgang des Einzelhandels in Beckum hin.

Tabelle 12: Relevante Kenndaten im Vergleich

Strukturdaten	2012	2019	Entwicklung	
Einwohner	37 700	37 531	-0,5 %	
Anzahl der Betriebe	283	229	-19 %	
Gesamtverkaufsfläche in m ²	79 800	74 700	-6,8 %	
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	2,12	2,0	-0,12	
Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in m ² *	21 000	19 700	-6,6 %	
Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in m ² je Einwohner*	0,56	0,52	-0,04	
Kaufkraft in Mio. Euro	187,2	224,5	+19,9 %	
Kaufkraftniveau	100	99	-1	
Umsatz in Mio. Euro	242,5	204,7	-15,6 %	
Zentralität	1,30	0,91	-0,39	
Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	1,29	1,06	-0,23	

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019, Stadt Beckum (Stand: 01.03.2019, nur Hauptwohnsitz), Institut für Handelsforschung (IFH) 2018; EHK Beckum 2009; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Millionen Euro gerundet; *im Altkonzept Lebensmittel und Reformwaren.

Neben der gesamtstädtischen Perspektive liegt ein besonderer Fokus der Betrachtung auf dem Hauptgeschäftszentrum Beckums als historisches Zentrum des Einzelhandels, der Dienstleistung und der Kultur in Beckum sowie dem gewachsenen Stadtteilzentrum im Stadtteil Neubeckum:

- Im Hauptgeschäftszentrum Beckum ist insgesamt ein Rückgang um 21 Betriebe (-20 Prozent) und sowie ein Rückgang der Verkaufsflächen um 4 100 Quadratmeter (-27 Prozent) zu verzeichnen. Diese Entwicklung ist mit einem Anstieg der leerstehenden Ladenlokale verbunden (+25). Der

Rückgang der Betriebszahl entspricht weitestgehend dem bundesdeutschen Trend und unterstreicht insbesondere den Einfluss des Online-Handels auf die inhabergeführten Fachgeschäfte.

- Der gleichzeitige Rückgang der Betriebszahlen und Verkaufsfläche zeigt den erhöhten Druck auf, welcher auf die Mittelzentren wirkt. Insbesondere die innenstadtrelevanten Sortimente werden zunehmend im Online-Handel oder den umliegenden Oberzentren nachgefragt.
- Die Ausstattung mit weiteren frequenzbringenden Einrichtung ist mit 88 zentrenergänzenden Funktionen als positiv zu bewerten, jedoch aufgrund fehlender Vergleichszahlen zum Stand von 2009 nicht vergleichbar.

Tabelle 13: Relevante Kenndaten des ZVB Hauptgeschäftszentrum Beckum im Vergleich

Strukturdaten	2009	2019	Entwicklung	
Anzahl der Betriebe	107	86	-20 %	
Gesamtverkaufsfläche in m ²	15 300	11 200	-27 %	
Anzahl der Leerstände	8	33	+25	
Zentrenergänzende Funktionen	-	88	-	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019, EHK Beckum 2009.

Die Entwicklung im Stadtteilzentrum Neubeckum stellt sich im Gegensatz zum Hauptgeschäftszentrum Beckum als recht stabil dar.

- Der Betriebsrückgang um neun Betriebe (-24 Prozent) ist mit einem recht geringen Rückgang der Verkaufsfläche um 300 Quadratmeter (-5 Prozent) und einer leichten Zunahme an leerstehenden Ladenlokalen (+2) verbunden.
- Das Stadtteilzentrum Neubeckum übernimmt vor allem eine qualifizierte Grundversorgungsfunktion für den Stadtteil. Entsprechend liegt der Angebotsfokus im kurzfristigen Bedarfsbereich. Dies bewirkt, dass die Impulse der Verkaufsflächenerweiterungen der Nahversorger auf den Stadtteil wirken und die durchschnittliche Verkaufsfläche der Anbieter im Stadtteilzentrum Neubeckum insgesamt gestiegen ist.

Tabelle 14: Relevante Kenndaten des ZVB Stadtteilzentrum im Vergleich

Strukturdaten	2009	2019	Entwicklung	
Anzahl der Betriebe	37	28	-24 %	
Gesamtverkaufsfläche in m ²	5 100	4 800	-5 %	
Anzahl der Leerstände	8	10	+2	
Zentrenergänzende Funktionen	-	46	-	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019, EHK Beckum 2009.

4.8 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie unter gleichzeitiger Berücksichtigung der dargestellten Trends

im Einzelhandel sind folgende wesentlichen Erkenntnisse und Rückschlüsse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in Beckum dienen.

RÜCKSCHLÜSSE AUS DEN BISHERIGEN ANALYSEERGEBNISSEN

Rahmenbedingungen

- Die Stadt Beckum ist durch ein starkes Wettbewerbsumfeld mit diversen leistungsfähigen Mittelzentren (Ahlen, Oelde, Rheda-Wiedenbrück, Hamm, Lippstadt) sowie bedeutenden Oberzentren (Bielefeld, Münster, Dortmund) geprägt, welche in geringer zeitlicher und räumlicher Distanz zu finden sind. Mit Blick auf das Umfeld gilt es, insbesondere auch im Kontext der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum und den Entwicklungen im Online-Handel, das **Einzelhandelsangebot** in Beckum zukünftig qualitativ und quantitativ zu **stärken und weiterzuentwickeln**.
- Die Einzelhandelsausstattung Beckums stellt sich im Vergleich als unterdurchschnittlich dar, sodass in Anbetracht der Entwicklungen im Online-Handel **zukünftig mit Umsatzrückgängen** im stationären Einzelhandel bis 2025 zu rechnen ist, mit denen sich gerade **inhabergeführte Fachgeschäfte** in Mittelstädten konfrontiert sehen müssen. Hieraus erwächst die Notwendigkeit die inhabergeführten Fachgeschäfte im Bereich von möglichen Nachfolge-Regelungen sowie im Wettbewerb zum Online-Handel zu unterstützen.

Zentren der Stadt Beckum

- Das **Hauptgeschäftszentrum Beckum** vereint bereits heute nur 15 Prozent der Verkaufsfläche auf sich, wovon ein Großteil auf den frequenzbringenden Lebensmittelmarkt im Ergänzungsbereich des Zentrums entfällt. Zukünftig gilt es das gewachsene Zentrum gegenüber Konkurrenzstandorten innerhalb (Grevenbrede) und außerhalb zu positionieren und die leerstehenden Ladenlokale (Leerstandsquote: 28 Prozent) für den Handel zu aktivieren, um das Hauptgeschäftszentrum als wichtigsten Einkaufsort der Kommune zu stärken.
- Die **städtebauliche Struktur** des Hauptgeschäftszentrums wird vornehmlich durch die als Fußgängerzone gestalteten Lagebereiche entlang der vom Marktplatz verlaufenden Nord- und Weststraße geprägt, welche das kleinteilige, gewachsene Zentrum der Innenstadt bilden. Darüber hinaus bildet die Oststraße eine wichtige Verbindungsachse zum frequenzbringenden Lebensmittelmarkt am östlichen Ende des Zentrums. Zukünftig gilt es den Marktplatz als zentralen Ort des Zentrums aufzuwerten und als Ort mit Aufenthalts- und Verweilqualität zu profilieren, um den Markt als Ankerpunkt des Zentrums auch mit einzelhandelsfernen Nutzungen (vor allem Gastronomie) zu gestalten.
- Das **Stadtteilzentrum Neubeckum** übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil Neubeckum im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs und ist in seiner stabilen Situation zu sichern und zu stärken. Im Zuge der Umsetzung von Maßnahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für den Stadtteil Neubeckum gilt es vor allem die südlichen Bereiche des Zentrums aufzuwerten und das Bahnhofsgelände als zentralen Ankunftspunkt für auswärtige Gäste zu akzentuieren.

Nahversorgung

- Die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation ist hinsichtlich der Vielfalt der Betriebsstrukturen (unter anderem Supermärkte, Discounter) als ausgewogen zu bewerten. Es besteht in Teilen **Optimierungsbedarf** in Bezug auf die zum Teil nicht mehr vollumfänglich marktgängigen Lebensmittelanbieter (zum Beispiel K+K-Markt im Stadtteilzentrum Neubeckum).

- Die räumliche Nahversorgungsanalyse zeigt, dass im Stadtteil Beckum vor allem der **südliche Bereich räumliche Nahversorgungsdefizite** aufweist. Hier ist zu prüfen, ob **potenzielle Ansiedlungsflächen** verfügbar sind oder entferntere Standorte die wichtige **Nahversorgungsfunktion für den Bereich übernehmen**.
- Der **Sonderstandort Grevenbrede** nimmt durch seine nicht integrierte Lage, eine deutlich untergeordnete Funktion in Bezug auf die fußläufige Versorgung ein. Gleichzeitig verzeichnet der Standort einen **hohen Umsatzanteil im Bereich Nahrungs- und Genussmittel** und bindet damit Kaufkraft aus weiten Teilen des Stadtgebiets. So werden in Teilen Entwicklungsmöglichkeiten in den defizitären Lagebereich eingeschränkt. Entsprechend sollten vor allem die Betriebe an den Nahversorgungsstandorten und in den zentralen Versorgungsbereichen in ihrer Existenz gesichert werden.

Ergänzendes Angebot der Sonderstandorte

- Der **Sonderstandort Grevenbrede** vereint einen Großteil der Verkaufsflächen (vor allem im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich) auf sich. Zudem finden sich im **am Standort Cheruskerstraße** diverse Lebensmittelanbieter. Vor dem Hintergrund der Expansionsanforderungen einiger Branchen, gilt es zukünftig diese **Konzentration des Einzelhandels** auf Lagebereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden. Im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist zudem die Sicherung der Angebote an Nahversorgungsstandorten zu erwirken. Sinnvolle Ergänzungen des Angebots durch Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment können hingegen auch außerhalb des Zentrums die Angebotsfunktion stärken.

Handlungsbedarf ergibt sich darüber hinaus für die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Beckum auf der einen Seite und der Sicherung des Hauptgeschäftszentrums als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mitte der Stadt sowie des Stadtteilzentrums Neubeckum als gewachsenem Zentrum im Stadtteil Neubeckum auf der anderen Seite. Der Einzelhandel kann als wesentlicher (jedoch nicht einziger) Frequenzbringer, durch eine konsequente und zielführende bauleitplanerische Steuerung, seinen Beitrag dazu leisten. Der Anspruch an eine entsprechende konzeptionelle Grundlage steigt dabei weiter. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Konzentrations- und Filialisierungsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel und geänderten Konsumverhaltensmustern.

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen des Einzelhandelskonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht zu erarbeiten.

5

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst mögliche absatzwirtschaftliche Entwicklungsimpulse und die daraus resultierenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Beckum zu überprüfen.

5.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHER ENTWICKLUNGSRAHMEN

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Durch die Herleitung der Entwicklungsimpulse werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.1.1 Vorbemerkung zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofes in der Sache Visser/Appingedam²⁶ soll der hier aufgezeigte Entwicklungsrahmen **keinen abschließenden städtebaulichen Begründungszusammenhang** liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen. Diese sind sodann zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen im Einzelfall zu untersuchen.
- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen kann und soll somit grundsätzlich **keine „Grenze der Entwicklung“** (etwa als oberer Grenzwert) darstellen. Er dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung und deckt **Handlungsbedarfe** auf.
- Geringe oder fehlende absatzwirtschaftliche Potenziale stellen **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen **überschreiten**, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes beitragen, sofern sie mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Beckum korrespondieren. Dies kann der Fall sein, wenn eine Ansiedlung an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten und konzeptionell konformen Standort (zum Beispiel Hauptgeschäftszentrum) erfolgen soll.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und weitere Standorte durch verhältnismäßig hohe **Umsatzumverteilungseffekte** im Einzelfall gefährden.

²⁶ fusnote

- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieterinnen und Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Analyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Beckum gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber möglichen Neuansiedlungen größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Entwicklungsprognose die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen und stadtentwicklungspolitischen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Beckum werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.

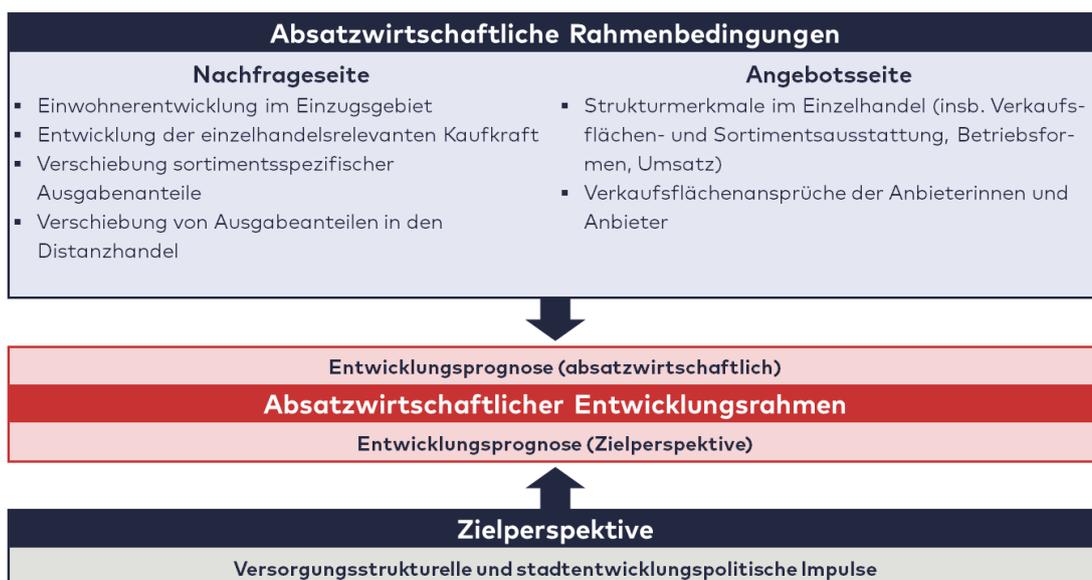


Abbildung 34: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Definition möglicher Entwicklungsimpulse von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So soll Beckum als Mittelzentrum zum Beispiel breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für die Grundzentren im Einzugsgebiet bereithalten. Grundzentren hingegen kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich

zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als so genannte Zielperspektive aufgegriffen.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für das **Prognosejahr 2024** einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung in der Stadt Beckum

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Beckum werden Prognosedaten des Statistischen Landesamtes NRW (IT.NRW) zugrunde gelegt. Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes NRW berücksichtigt einen Bevölkerungsrückgang um rund -0,8 Prozent bis zum Prognosejahr 2024.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind somit keine Impulse im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

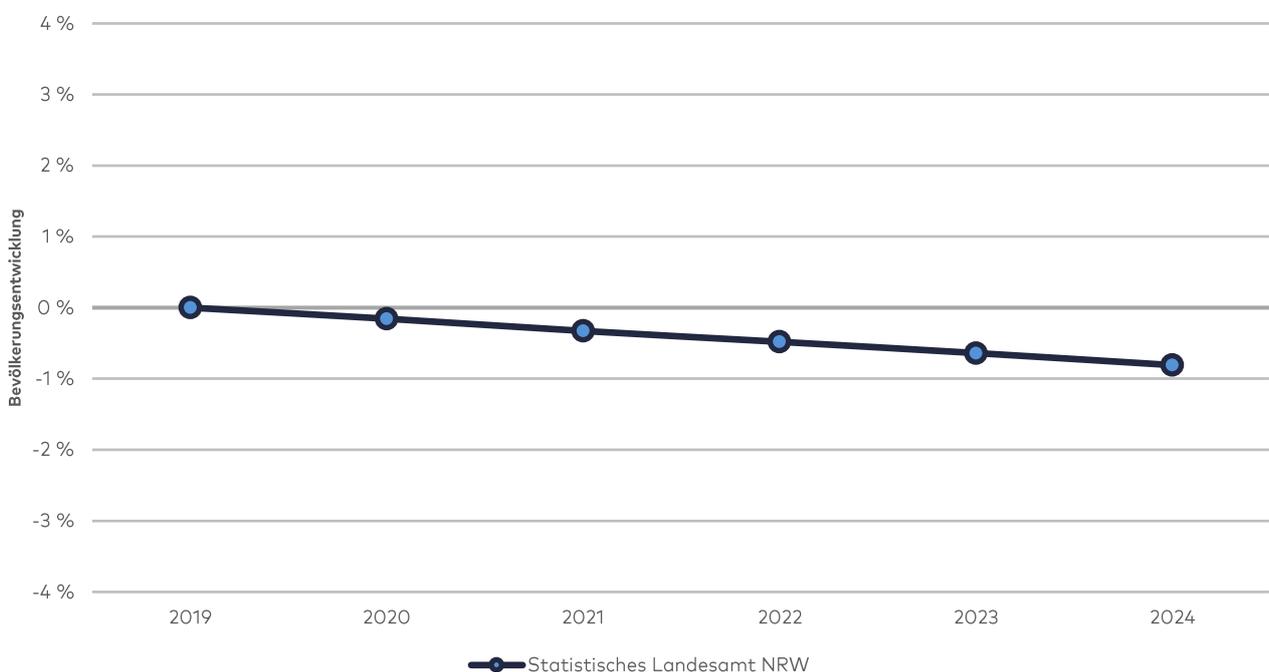


Abbildung 35: Einwohnerprognose für Beckum

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: siehe Legende.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Milliarden Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2018 bei rund 525,0 Milliarden Euro liegen. Dies entspricht einem Wachstum von rund 15 Prozent in den letzten fünf Jahren. Im Gegensatz dazu sind die allgemeinen Konsumausgaben in den letzten fünf Jahren lediglich um rund 12 Prozent gestiegen. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rund 31 Prozent. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist unter anderem auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln, hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoum-

satz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (siehe unten).

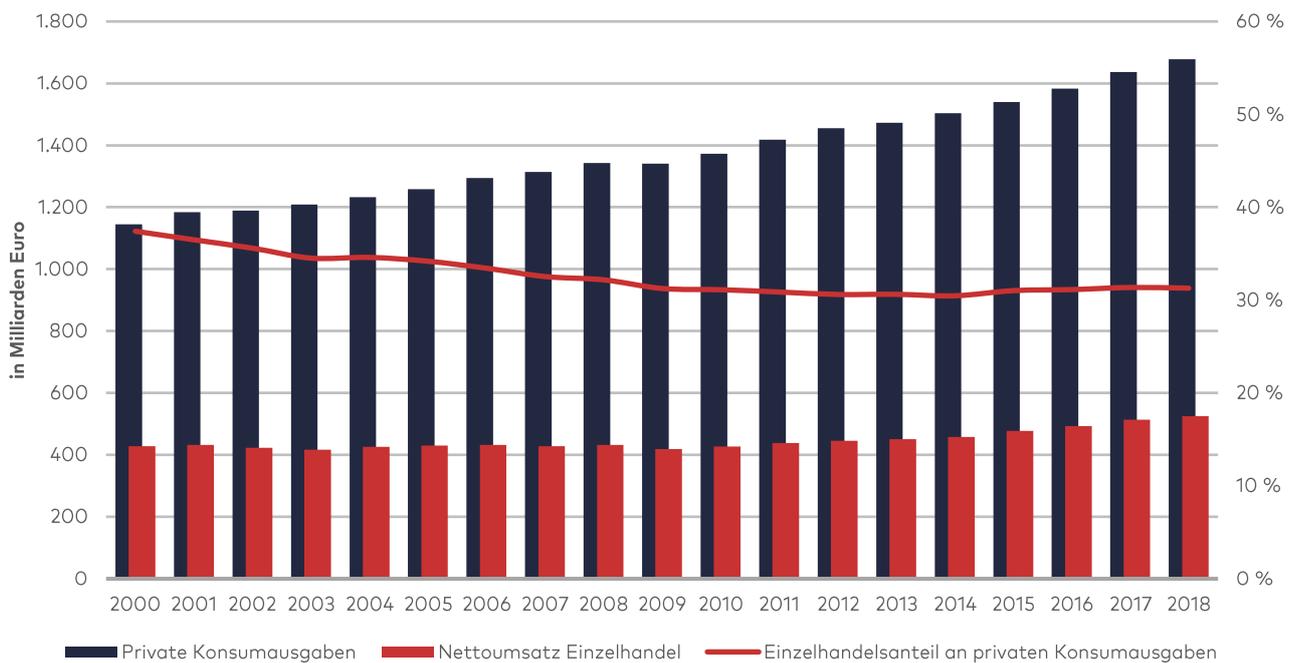


Abbildung 36: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

In der Summe ist somit eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zum Beispiel in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insbesondere aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. So wird für das Jahr 2019 im Online-Segment ein Einzelhandelsumsatz von rund 57,8 Millionen Euro (rund 10,8 Prozent des gesamten Einzelhandelsumsatzes) prognostiziert.

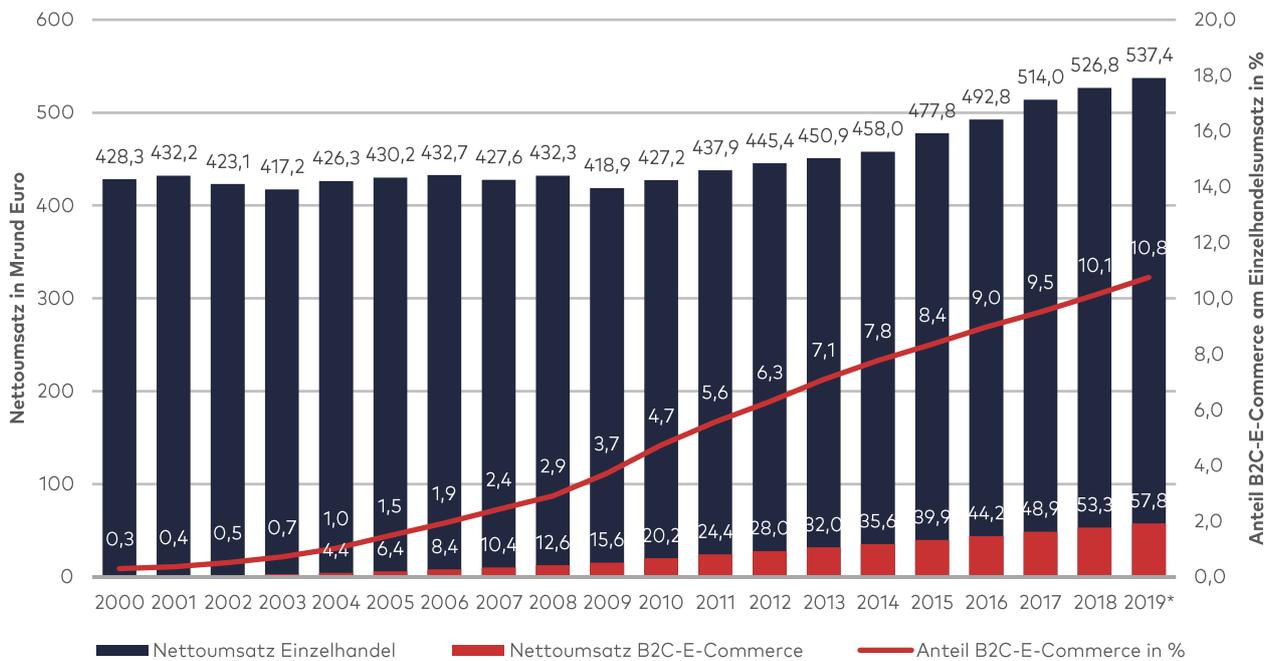


Abbildung 37: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose. Unter B2C-E-Commerce versteht man den Online-Handel zwischen Unternehmen und Konsumenten.

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Online-Anteil am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen.

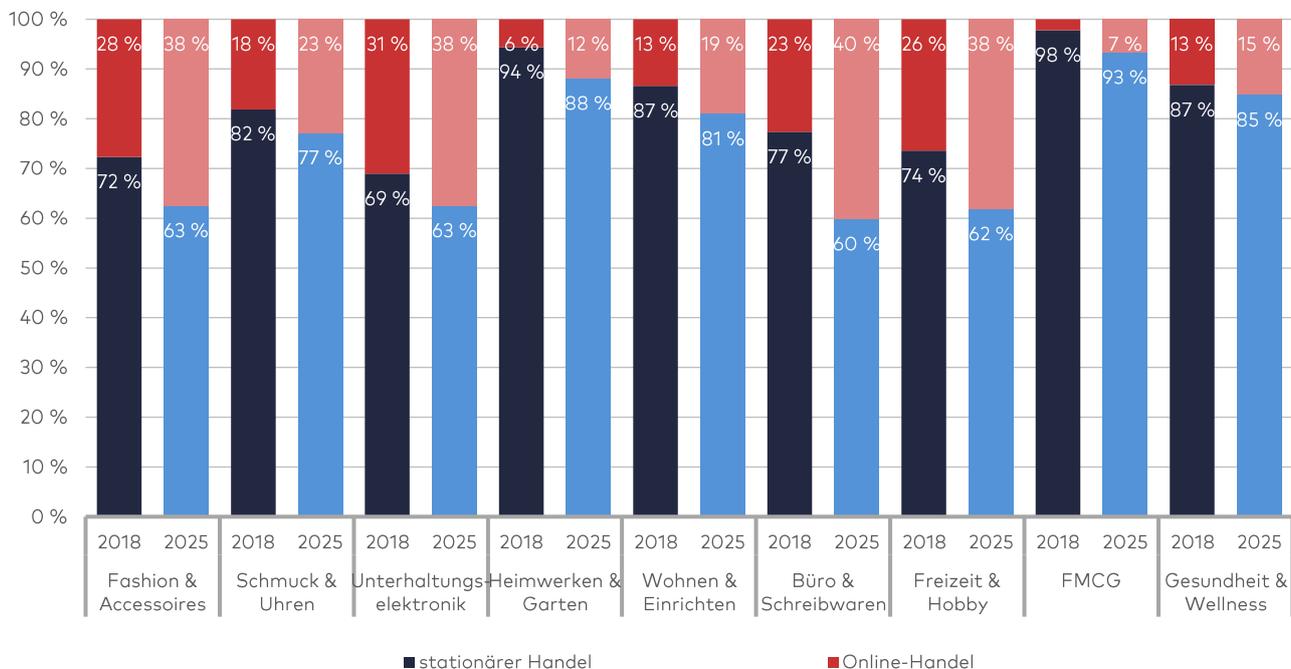


Abbildung 38: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2018 und 2025 (Prognose)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), IFH Retail Consultants GmbH 2019, BBSR 2017; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Unter B2C-E-Commerce versteht man den Online-Handel zwischen Unternehmen und Konsumenten.

Ob oder in welchem Maße dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rund 7 Prozent und rund 40 Prozent liegen wird.

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zu Verbraucherinnen/Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Zielperspektive

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Beckum beträgt rund 0,91, wobei jedoch sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen Entwicklungsimpulse im Sinne von Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten.

Demnach ist für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches aus fachgutachterlicher Sicht eine Bindung der vorhandenen sortimentsspezifischen Kaufkraft stadtentwicklungspolitisch und hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages für ein Mittelzentrum plausibel. Diese Sortimente sollen grundsätzlich von allen Kommunen gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden.

Für die Mehrzahl der Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches ergeben sich sortimentsspezifische Entwicklungsmöglichkeiten unter Beachtung des Wettbewerbsumfeldes und den Strukturen in der Stadt Beckum. Darüber hinaus gehende Entwicklungen können aktuell aufgrund der Nähe zu weiteren leistungsstarken Mittelzentren im engeren und der attraktiven Oberzentren im weiteren Umfeld sowie des geänderten Konsumverhaltens der Verbraucherinnen und Verbraucher nicht als realistische Prognosevariante angesehen werden.

Aus der dargestellten Entwicklungsperspektive (siehe Abbildung 27) ergeben sich gewisse Entwicklungsmöglichkeiten für die Mehrheit der Warengruppen. Darüber hinaus gehende Entwicklungen können das Einzelhandelsangebot jedoch weiter qualifizieren, insbesondere sofern dadurch die zentralen Versorgungsbereiche gestärkt werden.

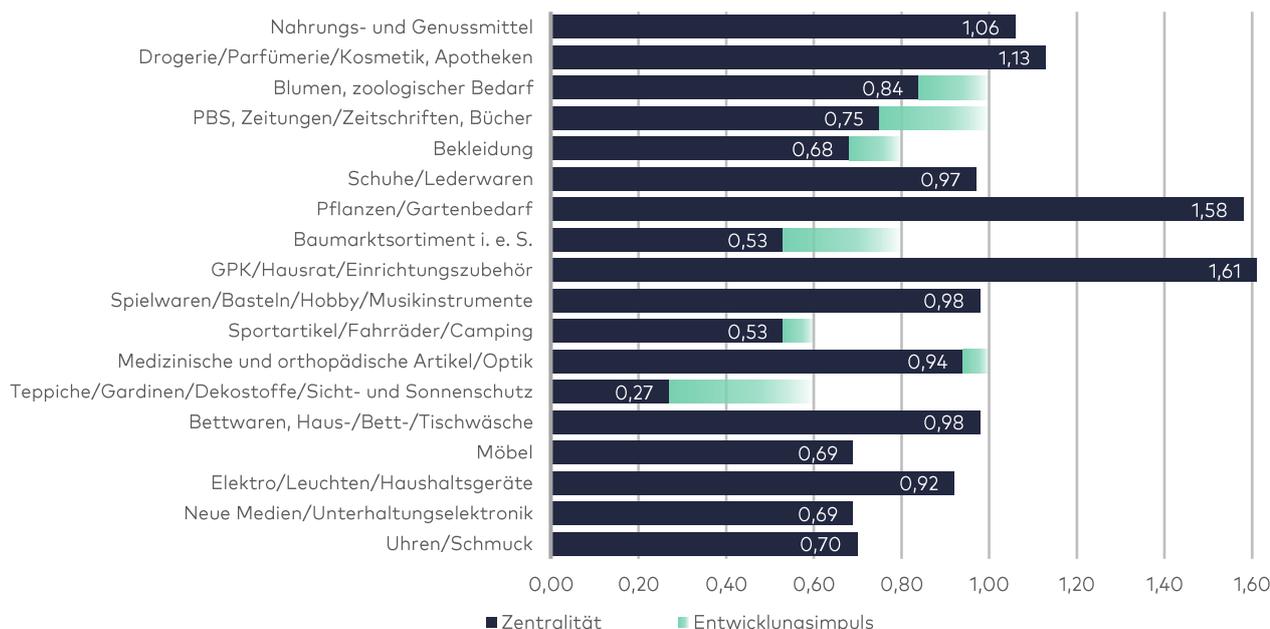


Abbildung 39: Sortimentspezifische Zentralität und Entwicklungsimpulse

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Für die Stadt Beckum ergeben sich damit stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungsmöglichkeiten vor allem in den Warengruppen Bekleidung, Baumarktsortiment im engeren Sinne sowie Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Herleitung der für die Entwicklungsmöglichkeiten zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 15 zu entnehmen.

Tabelle 15: Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Beckum

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Beckum bis 2024
Demografische Entwicklung	➡	leicht sinkende Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft	➡	moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (zum Beispiel periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	⬆	leichte Impulse bei Filialisten insbesondere im periodischen Bedarfsbereich
Online-Handel	⬇	konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsauftrag (Ziel-Zentralität)	➡	sortimentspezifische Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des mittelzentralen Versorgungsauftrages

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Beckum

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der Entwicklungsprognose ergeben sich für die Stadt Beckum bis 2024 Entwicklungsmöglichkeiten, die in der Tabelle 16 in qualitativer Form dargestellt werden.

Tabelle 16: Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt Beckum bis 2024

Warengruppe	Arrondierungs- spielraum	Fachgeschäft	kleiner Fachmarkt	großer Fachmarkt
Nahrungs- und Genussmittel	Fokus auf räumliche und qualitative Fragestellungen			
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/Musikinstru- mente	<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"/>
T 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"/>

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ = absatzwirtschaftliche Handlungsbedarfe vorhanden; ◻ = bedingt absatzwirtschaftliche Handlungsbedarfe vorhanden; □ = keine absatzwirtschaftlichen Handlungsbedarfe vorhanden. ■ = Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen unter Abwägung städtebaulicher und absatzwirtschaftlicher Auswirkungen stets zu begrüßen.

Unterschieden wird nach den Ansiedlungsfällen „Fachgeschäft“, „kleiner Fachmarkt“ und „großer Fachmarkt“. Während bei einem **Fachgeschäft** in der Regel eine sortimentsspezifische Verkaufsfläche von 50 bis 100 Quadratmeter (in Ausnahmefällen wie zum Beispiel Möbelfachgeschäften auch mehr) angenommen wird, so ist bei einem **kleinen Fachmarkt** in der Regel je nach Warengruppe von einer sortimentsspezifischen Verkaufsfläche von 300 Quadratmeter (zum Beispiel Bekleidungsfachmarkt) bis 800 Quadratmeter (zum Beispiel kleiner Lebensmitteldiscounter) auszugehen. Auch hier können flächenintensive Betriebstypen (zum Beispiel kleine Garten-, Bau- und Möbelmärkte) deutlich höhere sortimentspezifischen Verkaufsflächen (bis zu 5 000 Quadratmeter) umfassen und sind dementsprechend in der Berechnung der Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt worden. **Große Fachmärkte** beginnen in der Regel je nach Warengruppe bei

einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von 800 Quadratmeter (zum Beispiel Drogeriefachmärkte) bis 1 200 Quadratmeter (zum Beispiel große Lebensmitteldiscounter). Flächenintensivere Betriebstypen beginnen hingegen bei 5 000 Quadratmeter (zum Beispiel Garten- und Baumärkte) beziehungsweise bei rund 20 000 Quadratmeter (zum Beispiel Möbelhäuser) Verkaufsfläche. Entwicklungsmöglichkeiten die unterhalb des Niveaus eines Fachgeschäftes liegen sind in Tabelle 16 als **Arrondierungsspielraum** ausgewiesen.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens verdeutlicht Entwicklungsmöglichkeiten in verschiedenen Warengruppen. Die Stadt Beckum übernimmt als Mittelzentrum einerseits die für das Stadtgebiet die Versorgungsfunktion im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Darüber hinaus stellt die Kommune Angebote im aperiodischen Bedarfsbereich für die umliegenden Kommunen im Einzugsgebiet bereit. Dieser Aufgabe wird Beckum derzeit vor allem im kurzfristigen Bedarfsbereich gerecht. Darüber hinaus bestehen in einigen Warengruppen Möglichkeiten zur weiteren Qualifizierung des Angebotes.

Mögliche Entwicklungen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** sollten sich stark an räumlichen und qualitativen Fragestellungen orientieren. Einerseits bedarf es einer Versorgungsmöglichkeit für den südlichen Bereich des Stadtteils Beckum, welcher aktuell ein deutliches Versorgungsdefizit aufweist. Darüber hinaus sollten mögliche Ansiedlungen oder Verlagerungen vornehmlich zur bedarfsgerechten Angebotssicherung an stadtentwicklungspolitisch und konzeptionell gewünschten Standorten (insbesondere zentrale Versorgungsbereiche) erfolgen. In der Warengruppe **Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheke** bestehen bereits strukturprägende Drogeriefachmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen, welche zukünftig in ihren Standorten gestärkt werden sollte. Auch unter Berücksichtigung der prognostizierten leicht sinkenden Bevölkerungsentwicklung kann insgesamt kein dringender Handlungsbedarf für eine betriebliche Neuan siedlung eines marktgängigen Drogeriefachmarktes aufgezeigt werden. In den sonstigen Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfsbereiches** kann die Ansiedlung kleinerer Fachgeschäfte das Einzelhandelsangebot weiter stärken. Dies gilt es im Gesamtkontext der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu betrachten, da entsprechende Formate über ein Mindestmaß an Laufkundschaft verfügen müssen.

In den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfsbereiches** – insbesondere Bekleidung und Baumarktsortiment im engeren Sinne – bestehen Entwicklungsmöglichkeiten für die Ansiedlung größerer beziehungsweise kleinerer Fachmärkte. Insbesondere das Angebot im Bereich Bekleidung birgt aktuell Handlungsbedarf.

In den Warengruppen des **langfristigen Bedarfsbereiches** ergeben sich in verschiedenen Warengruppen Handlungsspielräume. Die Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz bieten die Möglichkeit zur Ansiedlung eines größeren Fachgeschäftes oder zur Erweiterung von Randsortimenten in bestehenden Betrieben. Fachmarktkonzepte für diese Warengruppe sind aktuell nur eingeschränkt vorzufinden.

Ansiedlungsvorhaben, welche die dargestellten Entwicklungsmöglichkeiten überschreiten, sind nicht kategorisch auszuschließen. Hier spielt die **Standortfrage** eine übergeordnete Rolle. Entsprechend sind Ansiedlungen von Fachgeschäften und kleineren Fachmärkten mit innenstadtrelevanten Sortimenten (zum Beispiel

Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Sportartikel) **in den zentralen Versorgungsbereichen zu begrüßen**, sofern absatzwirtschaftliche oder städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche als verträglich eingeschätzt werden können.

Für Beckum bedeuten die Prognoseergebnisse zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen, dass

- die landes- beziehungsweise regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Beckum in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbieterinnen und Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit gegebenenfalls städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche von Beckum einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit begrenzten Entwicklungspotenzialen die Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien beziehungsweise Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen gegebenenfalls abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die **Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“** darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die die beschriebene Entwicklungsprognose überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Beckum korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

5.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR BECKUM

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Beckum bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. **Stärkung der Gesamtstadt:** Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Beckum im regionalen Kontext durch Ausschöpfung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsimpulse.

2. **Stärkung und Weiterentwicklung der Zentren:** Erarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen für die Beckumer Innenstadt und weitere Profilierung des Stadtteilzentrums Neubeckum sowie Ausbau der Multifunktionalität der Zentren.
3. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsangebote in den zentralen Versorgungsbereichen bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung. Sicherung und Ergänzung städtebaulich integrierter Standorte bei Beachtung der Zukunftsfähigkeit im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung.
4. **Ergänzung durch Sonderstandorte:** Sinnvolle Ergänzung des städtischen Angebotes mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung.

Abbildung 40 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Beckum.

1. Ziel: Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel: Stärkung und Weiterentwicklung der Zentren	3. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel: Ergänzung durch Sonderstandorte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion im regionalen Kontext ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität ▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale ▪ Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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

Abbildung 40: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Beckum

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen im Form eines Zentren- und Standortkonzeptes, einer Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste für Beckum) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze.

6 Zentrenkonzept

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Beckum entwickelt.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden nachfolgend detailliert vorgestellt.

6.1 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND FESTLEGUNGSKRITERIEN VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung beziehungsweise Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Absatz 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen beziehungsweise vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Absatz 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Absatz 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Absatz 6 Nummer 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Absatz 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Absatz 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Stadtgebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Absatz 2 Nummer 3 Satz 3 Raumordnungsgesetz – ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Hauptgeschäftszentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grundbeziehungsweise Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 41). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

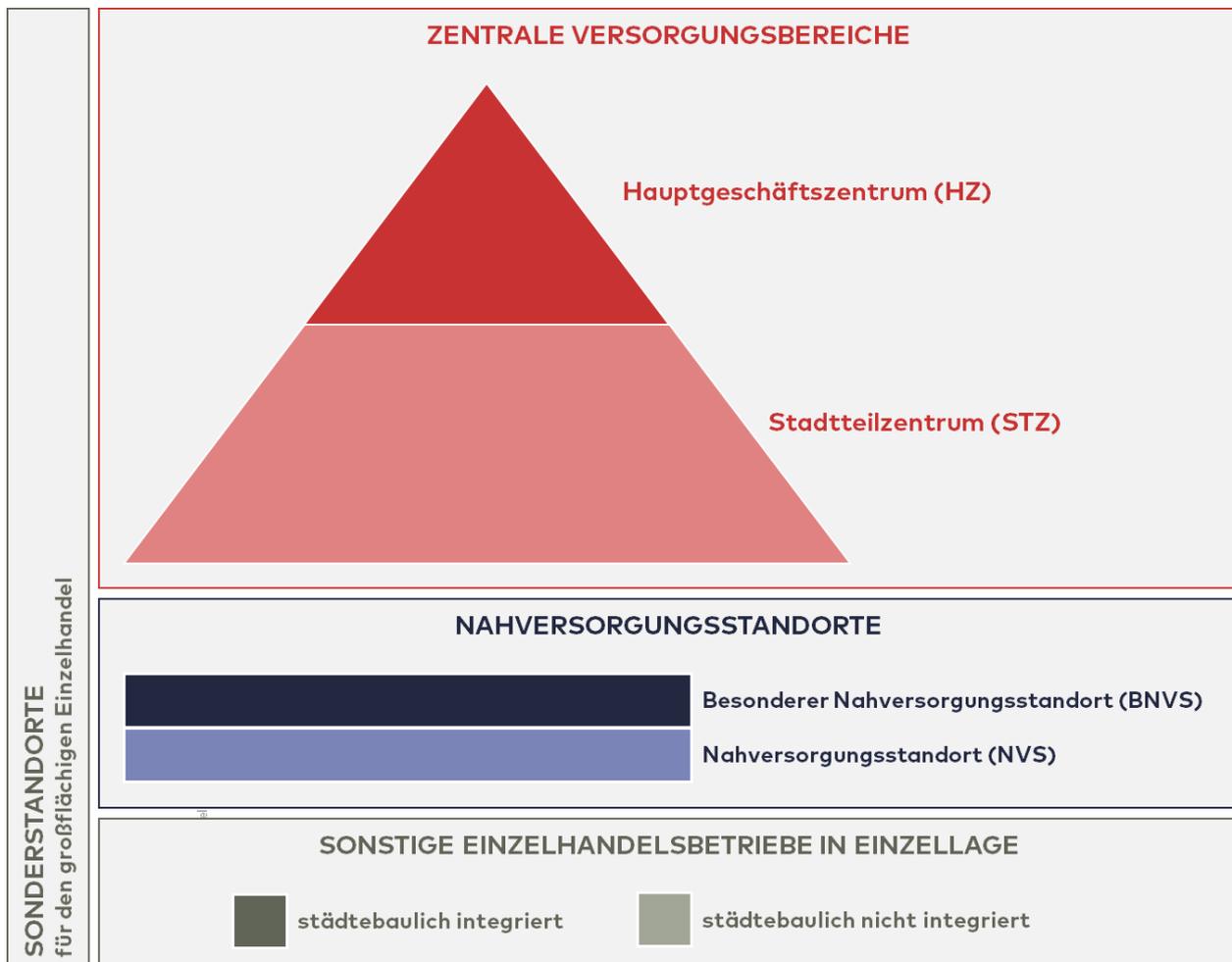


Abbildung 41: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:²⁷

1. **Hauptgeschäftszentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (in der Regel gesamtes Stadtgebiet, gegebenenfalls weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
2. **Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (in der Regel beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (gegebenenfalls auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.

²⁷ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.²⁸

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 34 Absatz 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²⁹

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 34 Absatz 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.³⁰

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.³¹

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.³²

²⁸ vergleiche Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

²⁹ vergleiche BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³⁰ vergleiche BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

³¹ vergleiche BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³² vergleiche Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind, zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (zum Beispiel in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.³³

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Absatz 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 4 und 11 BauGB, § 2 Absatz 2 BauGB, § 9 Absatz 2a sowie § 11 Absatz 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 42 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

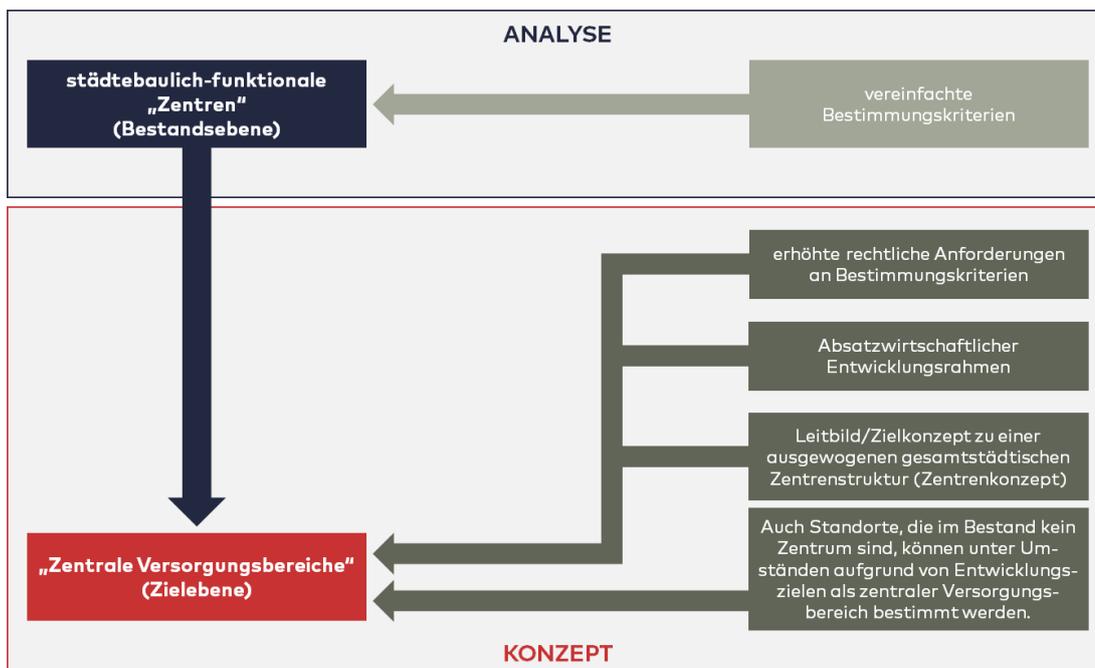


Abbildung 42: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

³³ vergleiche OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- gegebenenfalls Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden gegebenenfalls auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.³⁴

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzes beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.³⁵

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanver-

³⁴ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

³⁵ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

fahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

Falls in begründeten Ausnahmen und nachgewiesenermaßen keine Entwicklungsflächen innerhalb eines ZVB zur Verfügung stehen, kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden. Dieser Sachverhalt ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten soll und weiterhin durch Ratsbeschluss der Stadt Beckum politisch legitimiert werden muss (siehe dazu auch Steuerungsleitsatz V im Kapitel 10.2):

- 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 gesamtgemeindlichen Leitsätzen zur verkaufsflächen-, standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Beckum.
- Die Erweiterung wird zudem im Rahmen einer Aktualisierung des Zentrenkonzeptes in das bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit aufgenommen.

6.2 ZENTRENSTRUKTUR VON BECKUM

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Beckum aus dem Jahr 2009 definiert mit dem ZVB Hauptgeschäftszentrum Beckum und dem ZVB Stadtteilzentrum Neu-Beckum insgesamt zwei zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Beckumer Stadtgebietes (siehe Abbildung 43). Weitere Standortbereiche werden im Rahmen des Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzept näher betrachtet (siehe Kapitel 7 und 8)

Zentren- und Standortabgrenzungen

- Innenstadtzentrum
- Stadtteilzentrum
- Sonderstandort

Administrative Grenzen

- Stadtteil
- Kommune



Abbildung 43: Zentrenstruktur Beckum

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (siehe Kapitel 4.5) und den Untersuchungsergebnissen hinsichtlich der dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche werden im Rahmen des vorliegenden Konzeptes für Beckum die zwei zentralen Versorgungsbereichen aus dem Jahr 2009 fortgeschrieben:

- Hauptgeschäftszentrum Beckum
- Stadtteilzentrum Neubeckum

Darüber hinaus lassen zwar mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration (unter anderem Standort Cheruskerstraße) erkennen, diese weisen jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere sind bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (zum Beispiel Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes und Sonderstandortkonzeptes werden weitere Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche identifiziert (siehe Kapitel 7).

6.2.1 Hauptgeschäftszentrum Beckum

Das Hauptgeschäftszentrum Beckum ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Beckum. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie zum Beispiel eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5.

Räumliche Ausprägung

Das Hauptgeschäftszentrum Beckum umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Abgrenzung des ZVB Hauptgeschäftszentrum aus dem Einzelhandelskonzept 2009 erweist sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen als weitestgehend sachgerecht und wird mit zwei Modifikationen fortgeschrieben:

- Eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches um den östlichen Bereich der Oststraße, welcher im Konzept von 2009 als perspektivischer ZVB beschrieben wurde. Der dort verortete Edeka-Markt wirkt als wichtiger Magnetbetrieb und strukturprägender Lebensmittelanbieter des Hauptgeschäftszentrums.
- Eine Einkürzung des zentralen Versorgungsbereiches um Bereiche ohne bedeutende Handels- oder Dienstleistungsfunktion. Diese Bereiche werden durch den westlichen Abschnitt der Südstraße und durch die südlichen Bereiche der Clemens-August-Straße dargestellt und befinden sich nun außerhalb der ZVB Abgrenzung.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 44 für das Hauptgeschäftszentrum Beckum aufgezeigt.

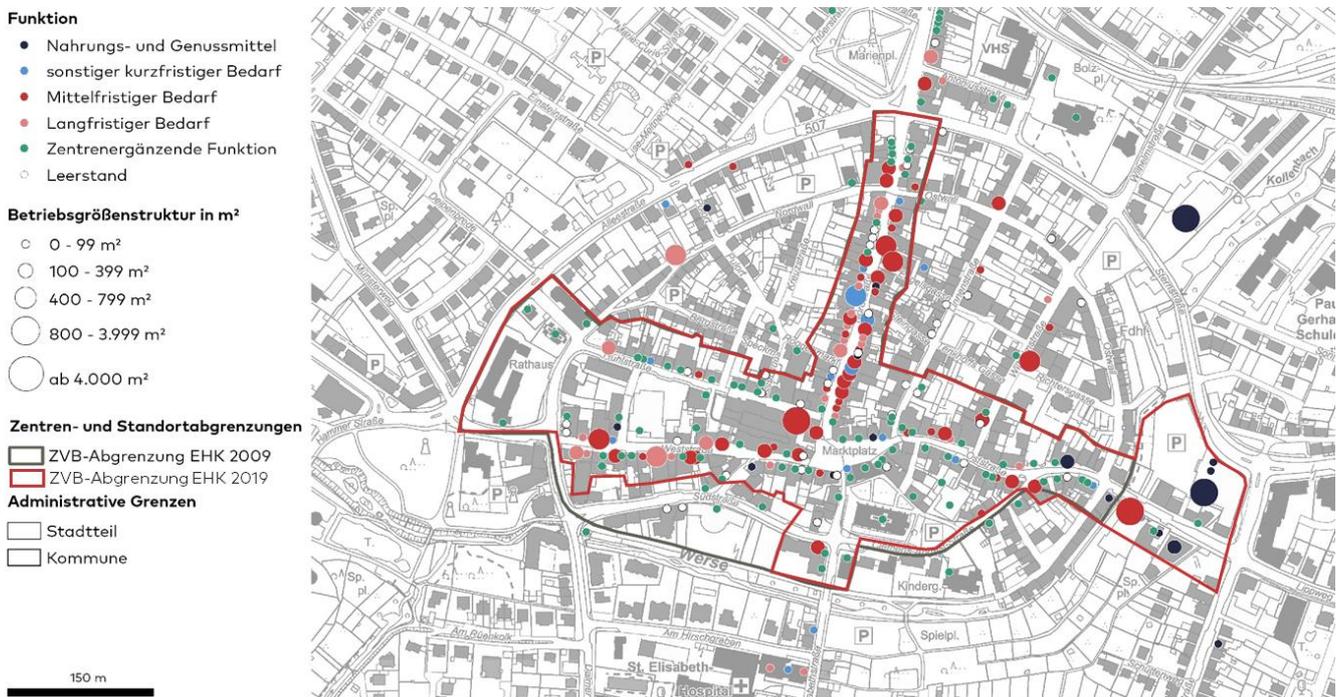
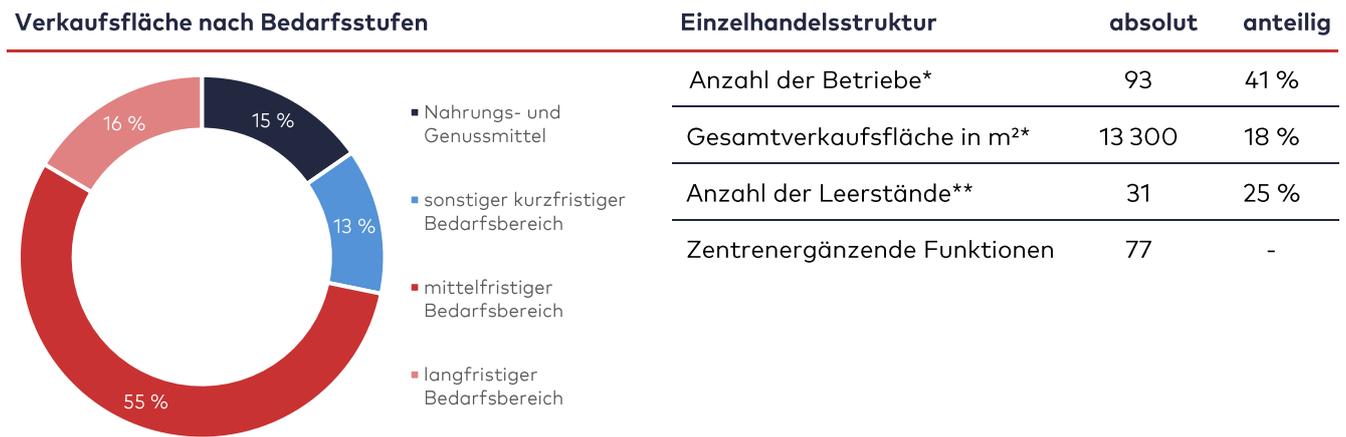


Abbildung 44: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftszentrum Beckum

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Beckum 2009; Kartengrundlage: Stadt Beckum. Großformatige Karte im Anhang.

Aus der angepassten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftszentrum Beckum ergeben sich folgende Ausstattungskennwerte für den zentralen Einzelhandelsstandort des Stadtteils Beckum:

Tabelle 17: Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftszentrum Beckum



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

Innere Organisation

Das Hauptgeschäftszentrum Beckum ist kein homogenes Gebilde, sondern kann in verschiedene Lagekategorien differenziert werden. Zur inneren Gliederung des zentralen Versorgungsbereiches werden Hauptlage, Nebenlage und Ergänzungsbereiche im Folgenden näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt dabei anhand der baulichen und handelsprägenden Strukturen der verschiedenen Lagebereiche.

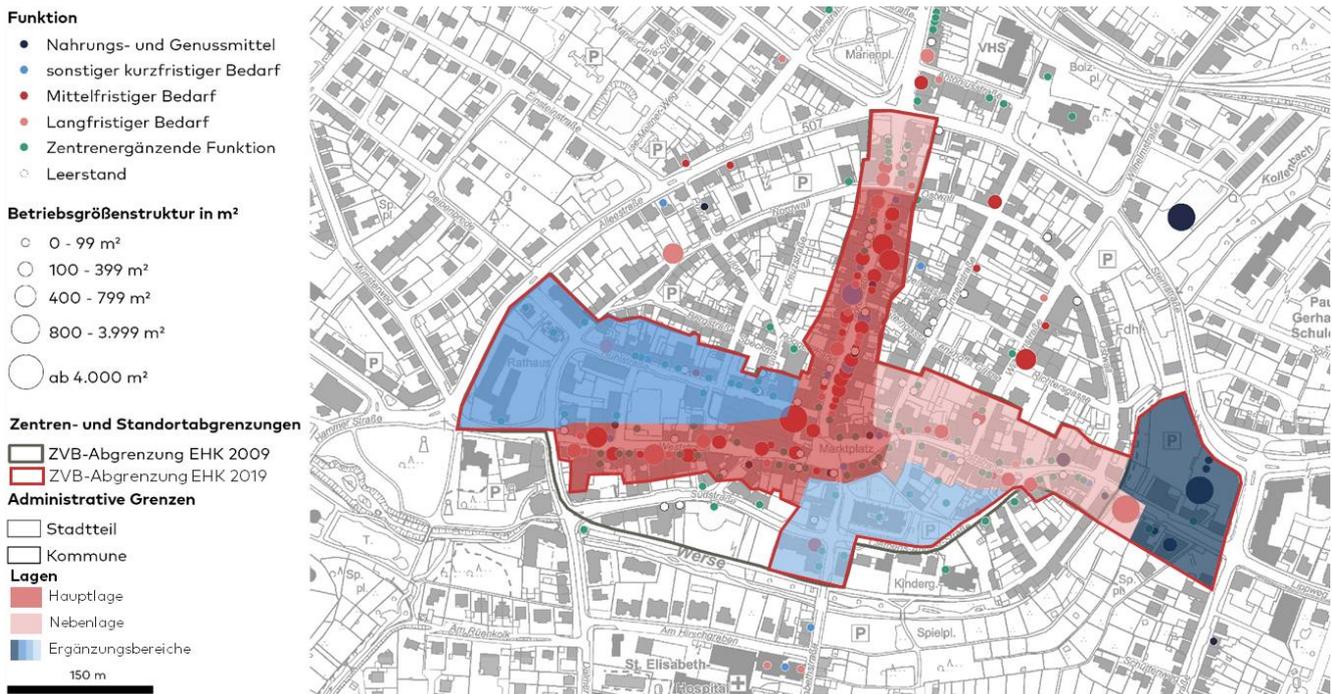


Abbildung 45: Innere Organisation des Hauptgeschäftszentrum Beckum

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Beckum 2009; Kartengrundlage: Stadt Beckum.

Die **Hauptlage** des Beckumer Hauptgeschäftszentrums erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Nordstraße ausgehend vom Kreuzungsbereich Nordstraße/Ostwall über den Marktplatz weiter entlang der Weststraße bis zum Kreuzungsbereich Westwall/Weststraße. Vor allem die Nordstraße ist die Lage mit der höchsten Einzelhandelsdichte und Passantenfrequenz im Beckumer Hauptgeschäftszentrum. Die Hauptlage in Beckum weist den höchsten Filialisierungsgrad

im Hauptgeschäftszentrum auf mit einer überwiegend durchschnittlichen bis höherwertigen Angebotsstruktur. Als Magnetbetriebe, vorrangig aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, sind vorrangig Woolworth und Schuhpark, sowie dm als Drogeriefachmarkt in der Hauptlage verortet. Es zeigt sich eine nicht vernachlässigbare Leerstandquote insbesondere entlang der Nordstraße. Positiv hervorzuheben ist die städtebauliche Gestaltung des öffentlichen Raums entlang der Nord- und Weststraße mit einer ansprechenden Pflasterung, vereinzelt Sitzmöglichkeiten und Stadtgrün, welche die Aufenthaltsqualität in der Hauptlage ergänzen.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: HAUPTLAGE

- Hauptlage als primärer Ansiedlungsraum für zentrenrelevante (und nahversorgungsrelevante) Sortimente im Hauptgeschäftszentrum Beckum
- Sicherung und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsfunktion sowie der Vielfalt kleiner Fachgeschäfte
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch städtebauliche Aufwertung des Zentrums
- Aufwertung des Marktplatzes als zentrale Platzanlage im ZVB
- Profilierung der Hauptlage durch zielgruppenspezifische Angebote
- Stärkung und Entwicklung von frequenzabhängigen und frequenzerzeugenden Gastronomiebetrieben, insbesondere am und in räumlicher Nähe zum Marktplatz
- Prüfung der Möglichkeit von Flächenzusammenlegungen zur Herstellung marktgängiger Ladenlokalgrößen
- **Zielperspektive:** Schwerpunktum für klassische Handelsnutzungen, Nutzung des Potenzials des Marktplatzes als Ankerpunkt im ZVB

Die **Nebenlage** des Beckumer Hauptgeschäftszentrums gliedert sich in zwei räumlich voneinander getrennte Abschnitte. Ein Abschnitt erstreckt sich im nördlichen Bereich der Nordstraße zwischen Ostwall und Alleestraße. Der zweite Abschnitt befindet sich im östlichen Bereich des Hauptgeschäftszentrums entlang der Oststraße zwischen Marktplatz und der Askania Filiale. Der nördliche Abschnitt der Nebenlage weist aktuell nur eine geringe Einzelhandelsprägung auf. Hier konzentrieren sich vermehrt zentrenergänzende Funktionen. Zusätzlich ist in diesem Abschnitt eine abnehmbare Passantenfrequenz in Richtung Neubeckumer Straße wahrzunehmen. Der östliche Abschnitt der Nebenlage ist vornehmlich geprägt durch inhabergeführte Fachgeschäfte und arrondierenden Angeboten. Aufgrund des ausgeprägten Kurvenverlaufs der Oststraße ergeben sich fehlende Sichtbeziehungen zum Marktplatz. Die städtebauliche Gestaltung der Oststraße ist als attraktiv zu bezeichnen. Vor allem eine ansprechende Pflasterung und straßenbegleitendes Stadtgrün werten die Aufenthaltsqualität diesen Abschnitt der Nebenlage auf.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: NEBENLAGE

- Sicherung und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsfunktion
- Erhalt und Stärkung von zentrenergänzenden Funktionen beziehungsweise beziehungsweise der Funktionsvielfalt
- Ansiedlungsraum für arrondierende Nutzungen und Angeboten als funktionale Ergänzung zur Hauptlage

- Stärkung der Verbindungsfunktion der Oststraße insbesondere zwischen Edeka-Markt und Marktplatz
- Betonung der nördlichen Nordstraße als Eingangstor in das Hauptgeschäftszentrum von Beckum
- Potenzialbereich für Neuansiedlungen von ergänzenden Funktionen bei gleichzeitiger Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Hauptlage
- **Zielperspektive „Eingangsbereich und Dienstleistung“:** Lagebereich mit frequenzunabhängigen Nutzungen, Eingangs- und Verbindungsfunktion

Insgesamt werden im Hauptgeschäftszentrum Beckum drei Ergänzungsbereiche mit unterschiedlicher Zweckbestimmung ausgewiesen. **Der Ergänzungsbereich I** erstreckt sich ausgehend von Endpunkt der Nebenlage an der Askania Filiale bis zum Kreuzungsbereich Oststraße/Stromberger Straße und befindet sich damit am östlichsten Abschnitt des ZVB. Im Ergänzungsbereich I ist mit dem Edeka Markt der einzige strukturprägende Lebensmittelanbieter im Hauptgeschäftszentrum verortet. Der Ergänzungsbereich I dient eher einer funktionalen Ergänzung des Hauptgeschäftszentrums und besitzt damit eine deutlich untergeordnete Zentrenfunktion. Zusätzlich besteht aktuell nur ein schwach ausgeprägter städtebaulicher-funktionaler Zusammenhang des Ergänzungsbereiches zum Hauptgeschäftszentrum, was unter anderem durch fehlende Sichtbeziehungen und Wegeleitsysteme in das Hauptgeschäftszentrum hervorgeht.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: ERGÄNZUNGSBEREICH I

- funktionale Stärkung und Ergänzung des Innenstadtzentrums
- Sicherung der Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich
- Erhalt der Pkw-Stellplätze und Stärkung der Verbindungsfunktion zur Hauptlage (Oststraße)
- Zurückhaltender Umgang mit Ansiedlungsvorhaben im zentrenrelevanten Bedarfsbereich
- Stärkung der Integration des Standortbereiches zur Hauptlage durch Optimierung des Wegeleitsystems und Akzentuierung der Sichtachsen
- Verbesserung der fußläufigen Anbindung des Edeka-Marktes durch Trennung der Fuß- und Fahrwege
- **Zielperspektive:** Schwerpunktraum für nahversorgungsrelevante Betriebe inklusive arrondierender Nutzungen; Nutzen der Magnetfunktion des großflächigen Lebensmittelanbieters

Der **Ergänzungsbereich II** umfasst im Wesentlichen die vom Marktplatz nach Westen verlaufenden Hühlstraße mit der nördlich und südlich angrenzender Bebauung sowie den Rathausplatz mit den umgebenden Nutzungen im westlichsten Abschnitt des ZVB. Im Bereich der Hühlstraße sind überwiegend zentrenergänzende Funktionen sowie eine sehr geringe Zahl an Einzelhandelsbetrieben ohne größere Magnetwirkung verortet. Die zentrenergänzenden Funktionen werden in diesem Abschnitt vor allem durch öffentliche und gastronomische Nutzungen geprägt. Aufgrund der Mindernutzungen und der geringen Aufenthaltsqualität sind im Ergänzungsbereich II nur eingeschränkte Kundenläufe und Wechselwirkungen mit den östlich anschließenden Geschäftslagen der Nordstraße und des Marktplatzes festzustellen.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: ERGÄNZUNGSBEREICH II

- Entwicklung und Stärkung von frequenzerzeugenden Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben
- Entwicklung frequenzunabhängiger Nutzungen im Bereich des Einzelhandels
- Sicherung der bestehenden Stellplatzanlagen für den motorisierten Individualverkehr (MIV)
- Sicherung als ergänzender Lagebereich des Zentrums im Bereich einzelhandelsferner Nutzungen (insbesondere Ärztinnen und Ärzte, Dienstleister)

Der **Ergänzungsbereich III** umfasst den südlichsten Abschnitt des ZVB mit dem Kreuzungsbereich Kirchplatz, Elisabethstraße, Südstraße und Clemens-August-Straße. Dieser Abschnitt stellt sich als Transitlage mit einem Nutzungsmix aus Dienstleistungsangeboten aus dem öffentlichen Bereich und nachgeordneten Einzelhandelsnutzungen dar. Aufgrund der nur sehr schwach ausgeprägten Einzelhandelsfunktion dieses Abschnitts können nur geringe Passantenfrequenzen generiert werden. Gleichzeitig wirkt der Ergänzungsbereich III als südlicher Eingangsbereich zur Hauptlage und besitzt damit einen wichtigen städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zum ZVB.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: ERGÄNZUNGSBEREICH III

- Entwicklung von ergänzenden frequenzerzeugenden klassischen Transitnutzungen
- Stärkung des Lagebereichs als Eingangsbereich in die Hauptlage

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Beckumer Hauptgeschäftszentrums für die Gesamtstadt ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer mittelzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Beckum, die einen Bezug zum Hauptgeschäftszentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGSZIELE HAUPTGESCHÄFTSZENTRUM BECKUM

- Sicherung und Erhöhung der Funktionsvielfalt des Hauptgeschäftszentrums
- Sicherung und Stärkung der kleinen Fachgeschäfte
- Schaffung von marktadäquaten Flächen (zum Beispiel durch Flächenzusammenlegungen)
- Aktivierende Zentrenentwicklung des Hauptgeschäftszentrums im Rahmen einer Positionierungs- und Profilierungsstrategie beziehungsweise eines Stärkungskonzeptes (hier insbesondere Berücksichtigung der Wettbewerbssituation Beckums gegenüber Nachbarkommunen, Fachmarktzentren und dem Online-Handel)
- Präsentation der Qualitäten des Hauptgeschäftszentrums im Zuge von bedeutenden Veranstaltungen (zum Beispiel in Form von verkaufsoffenen Sonntagen)
- Entgegenwirken einer Ausbreitung der zum Teil erkennbaren Mindernutzungen (insbesondere im Bereich der nördlichen Nordstraße), gegebenenfalls auch verstärkt durch attraktive Nutzungen jenseits des Einzelhandels (Dienstleistungen und vor allem Gastronomie)

Flächenzusammenlegung

Die Entwicklungsziele umfassen auch die Empfehlung zur Prüfung von Möglichkeiten zur Flächenzusammenlegung von getrennten Ladenlokalen. Das Hauptgeschäftszentrum in Beckum ist geprägt durch überwiegend kleinteilige Verkaufsflichengrößen der einzelnen Ladenlokale. Aktuelle Betriebskonzepte fragen regelmäßig deutlich größere Ladenflächen nach. Um hier marktadäquate und moderne Verkaufsflicheneinheiten zu schaffen und somit das Hauptgeschäftszentrum entsprechend der ausgesprochenen Empfehlungen nachhaltig zu stärken, sollte das Zusammenlegen von Ladenlokalen geprüft und umgesetzt werden. Infolge dieser Maßnahmen sind größere Ladeneinheiten für gängige Filialkonzepte nutzbar. Voraussetzung ist jedoch eine Sensibilisierung von Immobilieneigentümerinnen und Immobilieneigentümern von geeigneten Objekten. Die Stadtverwaltung selbst kann in solchen Prozessen lediglich unterstützend steuernd und gegebenenfalls moderierend tätig sein.

Als Beispiel für eine erfolgreiche Flächenzusammenlegung sei auf zwei in der nachfolgenden Abbildung 46 dargestellten Projekten aus der Stadt Plauen verwiesen. Dort sind jeweils zwei zuvor getrennte Ladenflächen zusammengelegt worden, sodass ein zusammenhängendes größeres Ladenlokal entstanden ist. Er-sichtlich wird, dass eine Flächenzusammenlegung sowohl von nebeneinander als auch hintereinander gelegenen Verkaufsräumen erfolgen kann. In Beckum bieten sich insbesondere Immobilien in der Nordstraße für diese Maßnahme an.

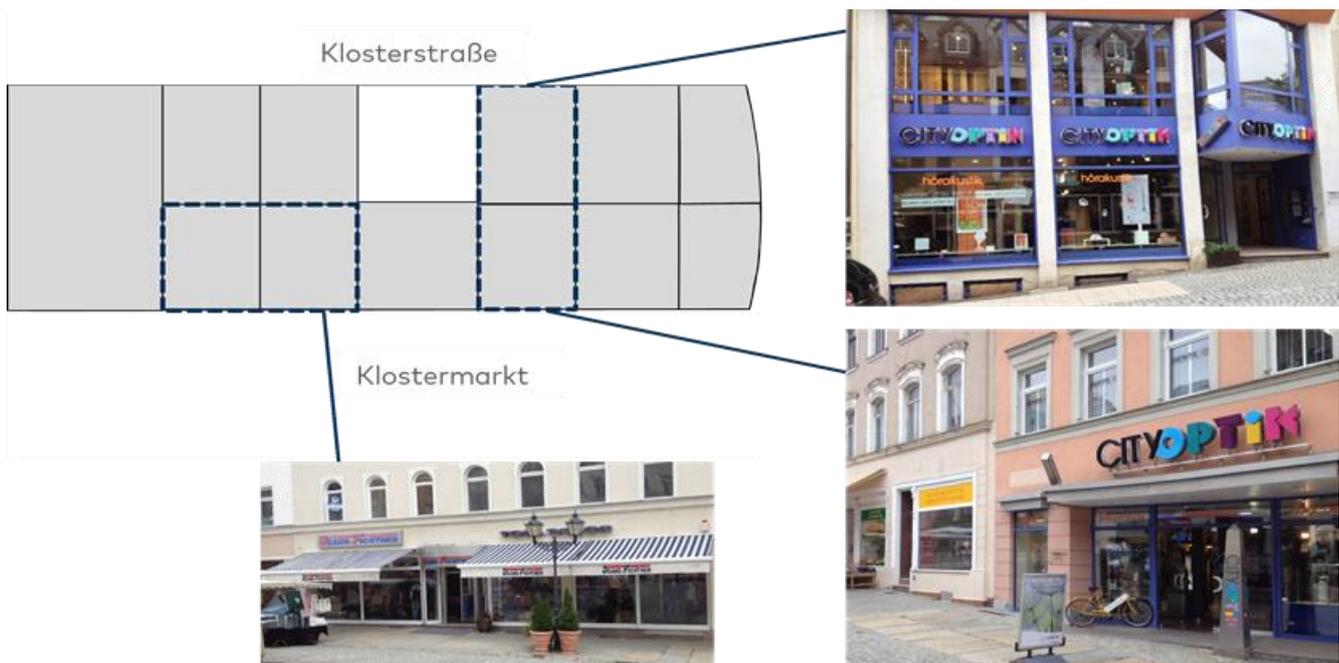


Abbildung 46: Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen
Quelle: Darstellung und Fotos Stadt + Handel.

Verkaufsoffene Sonntage

In den Stadtteilen der Stadt Beckum finden sich verschiedenste Gewerbe³⁶ und Kulturgemeinschaften, welche sich aktiv für ihre Zentren engagieren. Eine wichtige Bedeutung haben hierbei insbesondere die örtlichen Märkte und Feste, wel-

³⁶ unter anderem: City-Initiative Beckum, Gewerbeverein Neubeckum, Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) „Wir von der Oststraße“

che Einzugsgebiete aufweisen, welches deutlich über den täglichen Einzugsbereich des Einzelhandels hinausgehen. Die Pütt-Tage, das Stadtfest Neubeckum, der Rosenmontagszug sowie die Weihnachtsmärkte bilden jährliche Fixpunkte in den Veranstaltungskalendern.

Diese bedeutenden Veranstaltungen können auch für den örtlichen Einzelhandel eine Chance darstellen, sich dem erweiterten Publikum zu präsentieren. Hier bieten aus gutachterlicher Sicht verkaufsoffene Sonntage eine Möglichkeit die Besonderheiten der lokalen Einzelhandelslagen im Rahmen der Veranstaltungen den Besuchern und Gästen in Beckum vorzustellen. Im Hauptgeschäftszentrum von Beckum bieten sich insbesondere die kleinteiligen Lagen am Markt sowie in der Nord-, West- und Oststraße für verkaufsoffene Sonntage an. Die Veranstaltung von verkaufsoffenen Sonntagen ist dabei an die Regelungen des Ladenöffnungsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen geknüpft, welches klare Sachgründe definiert, welche die Veranstaltung von verkaufsoffenen Sonntagen begründen können. Hier gilt es vor allem den räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den lokalen Veranstaltungen darzulegen. Um einen rechtssicheren Umgang mit den Anforderungen des Ladenöffnungsgesetz zu ermöglichen, empfiehlt sich eine dezidierte Auseinandersetzung mit den möglichen Anlässen und den formulierten Sachgründen der Gesetzgebung.

Empfehlungen für eine aktivierende Zentrenentwicklung

Die Digitalisierung als Grundlage einer völlig veränderten Konsumkultur greift in vielerlei Hinsicht in die städtischen Entwicklungen in den Beckumer Zentren ein – sowohl ökonomisch als auch gesellschaftlich. Das Hauptgeschäftszentrum Beckum als urbanes Zentrum mit Identität und Aufenthalts- sowie Lebensqualität steht vor der Herausforderung, sich neu zu positionieren. Die „begehbare und anfassbare“ Stadt hat dabei auch in Zeiten von Touchscreens und virtuellen Realitäten eine ganz eigene Anziehungskraft, die genutzt werden will. In der heutigen Zeit basiert eine attraktive Innenstadt nicht nur aus einem breiten Einzelhandelsangebot. Vielmehr spielt ein ausgewogener Nutzungsmix eine besondere Rolle. Gastronomische Betriebe erzeugen Aufenthaltsqualität und gerade in besonderen Platzlagen wie dem Marktplatz ein spezielles Flair. Gleichzeitig erhöhen zentrenergänzende Funktionen die Kundenfrequenz im Zentrum. Dazu können neben Dienstleisterinnen und Dienstleistern wie Fotostudios oder Friseurinnen und Frisören auch kulturelle, soziale oder öffentliche Einrichtungen beitragen. Die Förderung dieses Nutzungsmix im Zusammenspiel mit einer ansprechenden Gestaltung der Innenstadt bilden wichtige Grundlagen für die **Offline-Strategie einer Innenstadt**.

Auf Basis der Ergebnisse der Bestandserhebung, der Befragungen, der Abstimmungstermine sowie der städtebaulichen Analysen ergeben sich für das Hauptgeschäftszentrum Beckum verschiedene Möglichkeiten zur:

- Funktionalen Profilierung
- Städtebaulichen Profilierung
- Marken-Profilierung

Angesichts des Strukturwandels im Einzelhandel wird ein besonderer Fokus auf Offline- und Online-Themen gelegt, die je nach Zentrum und Zentrumslage differieren:



Abbildung 47: Empfehlungen für eine aktivierende Zentrenentwicklung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Großformatige Darstellung im Anhang.

Zur Weiterentwicklung des **Hauptgeschäftszentrums von Beckum** empfehlen sich aus gutachterlicher Sicht verschiedene Instrumente aus dem „Werkzeugkasten“ der Offline-Strategien:

Um die Besonderheiten und die Außenwirkung des eigenen Zentrums herauszuarbeiten, bietet eine **Image- und Konkurrenzanalyse** die Möglichkeit die Innenstadt aus der Sicht der Kundinnen und Kunden kennenzulernen. So kann das Image des Zentrums bei den Bewohnerinnen und Bewohnern der Stadt sowie auswärtigen Besucherinnen und Besuchern herausgearbeitet und die Wirkung auf verschiedene Bevölkerungsgruppen analysiert werden. Gleichzeitig können mithilfe dieses Tools die Vorzüge der Wettbewerbsstandorte identifiziert werden. So kann die Image- und Konkurrenzanalyse für die Beckumer Innenstadt wichtige Aufschlüsse über ihre Zielgruppen und Wettbewerber liefern, um dadurch die eigenen Stärken auszubauen und gezielt an zielgruppenspezifischen Angeboten und Anforderungen arbeiten zu können. Dies gilt sowohl für die Einzelhändlerinnen und Einzelhändler, Gastronominnen und Gastronomen und Dienstleisterinnen und Dienstleister als private Akteurinnen und Akteure welche ihre Angebote zielgerichteter ausrichten können, als auch für die öffentlichen Institutionen, welche städtebauliche und marketingbezogene Maßnahmen durchführen vorantreiben können.

Der **Potenzialfinder** kann speziell im Innenstadtzentrum von Beckum zur Identifikation von Schlüsselimmobilien und Ansiedlungspotenzialen für wichtige frequenzerzeugende Betriebe beitragen und Entwicklungsempfehlungen für bedeutende Immobilien in Lagen mit höchster Sichtbarkeit liefern. Dazu werden im Zuge von Ortsbegehungen die Schlüsselimmobilien der Innenstadt identifiziert und anhand verschiedener Kriterien (unter anderem Zuschnitt, Deckenhöhe, Außengastronomiepotenzial) bewertet. In Gesprächen mit der Verwaltung und Immobilieneigentümerinnen und Immobilieneigentümern können im Anschluss daran Entwicklungsmöglichkeiten für ebendiese Ladenlokale und Immobilien geprüft werden, um an den wichtigen Schlüsselstellen der Innenstadt (insbesondere dem Marktplatz) attraktive Nutzungen zu implementieren.

Neben dem Umgang mit den zentralen Schlüsselimmobilien ist auch die Pflege des Bestandes an innerstädtischen Nutzungen und der Dialog mit den Eigentümerinnen und Eigentümern leerstehender Ladenlokale eine wichtige Aufgabe der aktivierenden Zentrenentwicklung. In diesem Zusammenhang empfiehlt sich eine

(Weiter-)Entwicklung des Citymanagements. Derzeit zeigt sich in diversen Kommunen, dass eine aktive Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer durch ein Citymanagement und eine wöchentliche Präsenz in einem Innenstadtbüro direkt zur Aufwertung der Innenstadt beitragen kann. Oftmals können so Kontakte zwischen Einzelhänderinnen und Einzelhändlern und Eigentümerinnen und Eigentümern geknüpft werden, sodass neue Ideen und gemeinsame Projekte entstehen, welche durch das Citymanagement als zentralem Kümmerer betreut und angeleitet werden können. So können nachhaltig Strukturen und regelmäßige Veranstaltungen gefördert werden, welche das Innenstadtzentrum nachhaltig stärken.

Neben dem Dialog mit den Eigentümerinnen und Eigentümern ist auch die Aufwertung diverser Ladenlokale eine wichtige zukünftige Herausforderung für die Beckumer Innenstadt. Insbesondere in einigen Bereichen der Nordstraße zeigen sich Defizite in der Ausgestaltung und Nutzungsqualität der Erdgeschosslagen. Im Zuge einer **Qualitätsoffensive Einzelhandel/Gastronomie** können die Einzelhändlerinnen und Einzelhändler und Gastronominnen und Gastronomen für einen zukunftsorientierten Marktauftritt sensibilisiert werden. Dazu zählen neben der Gestaltung von Werbeanlagen auch die Präsentation der Waren oder die Zugänglichkeit der Ladenlokale. Anhand von Best Practice Beispielen erhalten die Akteurinnen und Akteure der Innenstadt dadurch Ideen und Handlungsansätze zur Verbesserung des gesamten Auftritts des Beckumer Zentrums.

Die genannten Maßnahmen sind auf Basis der genannten Erhebungen als **wichtige Maßnahmen zur Zentrenentwicklung** aufgenommen worden, können jedoch auch in Kombination mit weiteren Tools eine positive Entwicklung des Hauptgeschäftszentrums Beckum fördern.

6.2.2 Stadtteilzentrum Neubeckum

Das Stadtteilzentrum Neubeckum ist nach dem Hauptgeschäftszentrum Beckum hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Beckum. Das Stadtteilzentrum weist dabei städtebauliche Zentrenmerkmale wie zum Beispiel eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5. Das Stadtteilzentrum Neubeckum übernimmt für den Stadtteil Neubeckum eine Versorgungsfunktion für den qualifizierten Grundbedarf und darüber hinaus noch in geringfügigem Maß für den mittelfristigen Bedarfsbereich.

Räumliche Ausprägung

Das Stadtteilzentrum Neubeckum umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Beckum. Die Abgrenzung des ZVB Stadtteilzentrum Neubeckum aus dem Einzelhandelskonzept 2009 erweist sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen als weitestgehend sachgerecht und wird mit drei Modifikationen fortgeschrieben:

- Das Stadtteilzentrum Neubeckum erstreckt sich überwiegend entlang den angrenzenden Flurstücken an der Hauptstraße als Hauptverkehrsachse ausgehend vom Kreuzungsbereich Turmstraße/Hauptstraße über den Kreisverkehr mit westlich angrenzendem Rathaus bis zum Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Ennigerloher Straße inklusive der dort umliegenden Nutzungen.
- Im Norden des ZVB orientiert sich die Erweiterung im Bereich der westlich von der Hauptstraße angrenzenden Bahnhofstraße und schließt nun somit den Bahnhof Neubeckum in den zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums mit ein. Die Erweiterung begründet sich durch das Entwicklungspotenzial dieses Areals aufgrund der Bedeutung des Bahnhofs als Eingangstor zum Stadtteil Neubeckum.
- Eine zweite Erweiterung der bestehenden ZVB Abgrenzung erfolgt im Bereich des Edeka-Marktes in Verbindung mit den an den Markt westlich angrenzenden Stellplatzflächen. Der Edeka-Markt nimmt eine wichtige Magnetfunktion für den ZVB Stadtteilzentrum Neubeckum ein.
- Eine dritte Modifikation ergibt sich aus der Einkürzung des ZVB entlang des östlichen Verlaufs der Hauptstraße. Insbesondere erfolgt die Einkürzung hier im Bereich der Spiekersstraße und im Bereich der Kirchstraße in Verbindung mit dem Platz der Städtepartnerschaften.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 48 für das Stadtteilzentrum Neubeckum dargestellt.

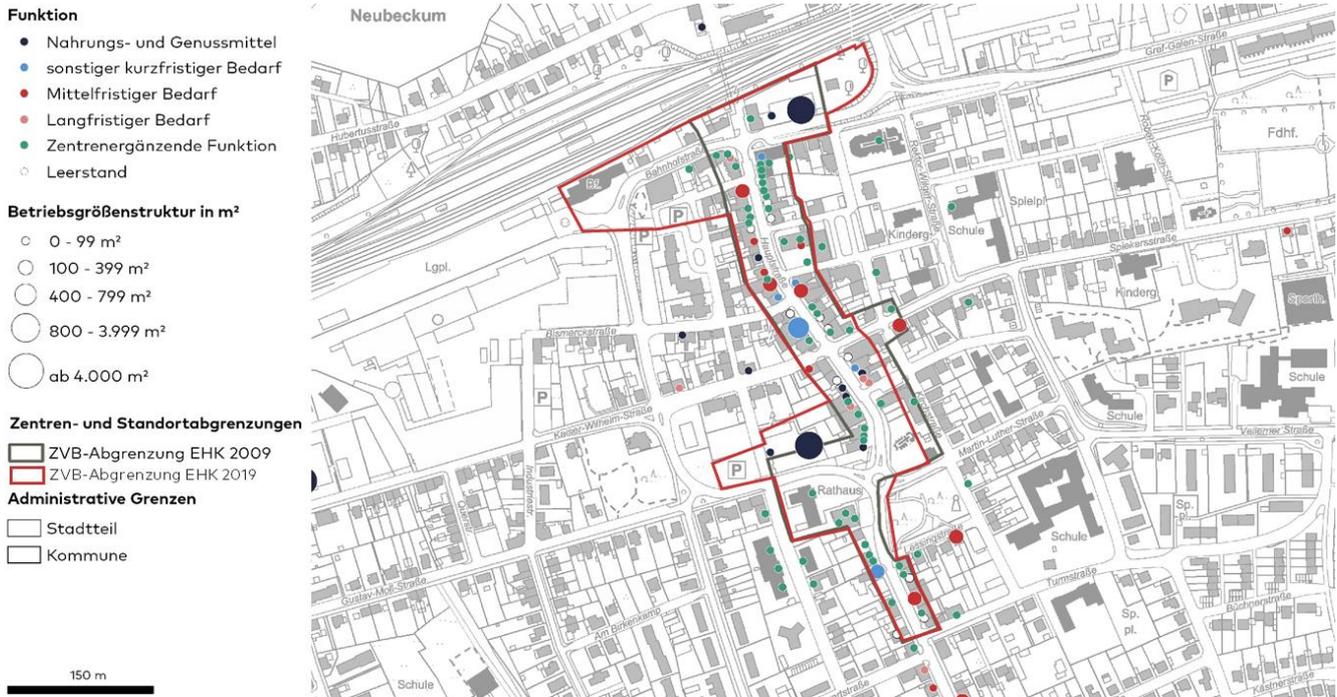
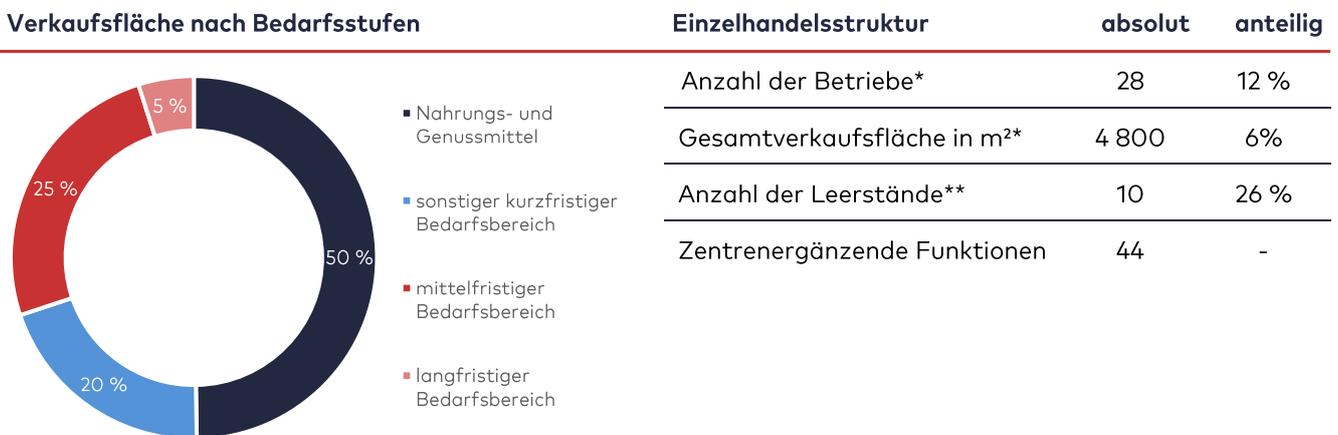


Abbildung 48: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Neubeckum

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Beckum 2009; Kartengrundlage: Stadt Beckum. Großformatige Karte im Anhang.

Auf Basis der angepassten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ergeben sich folgenden Ausstattungskennwerte für das Stadtteilzentrum Neubeckum:

Tabelle 18: Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Neubeckum



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

Innere Organisation

Der zentrale Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Neubeckum kann hinsichtlich seiner einzelhandelsprägenden und funktionalen Struktur in verschiedene Teillaugen differenziert werden. Die innere Gliederung des Stadtteilzentrums Neubeckum wird gemäß Zielperspektive in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 49: Innere Organisation des Stadtteilzentrums Neubeckum

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Beckum 2009; Kartengrundlage: Stadt Beckum.

Die **Hauptlage** des Stadtteilzentrums erstreckt sich entlang der Hauptstraße ausgehend von den ersten Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben nach dem Kreisverkehr bis zum Kreuzungsbereich der Hauptstraße mit der Bahnhofstraße und der Ennigerloher Straße als nördliche Begrenzung. Dabei weist dieser Teilabschnitt der Hauptstraße als Hauptlage die höchste Einzelhandelsdichte und Passantenfrequenz innerhalb des Stadtteilzentrums auf. Die frequenzerzeugenden Betriebe konzentrieren sich innerhalb der dargestellten Hauptlage vornehmlich auf den mittleren Bereich mit einer Angebotsprägung im kurz- sowie mittelfristigen Bedarfsbereich mit Rossmann als Magnetbetrieb. Darüber hinaus stellen sich die vorhandenen Betriebsstrukturen in der Hauptlage überwiegend kleinteilig dar. Zukünftig soll die **Hauptlage weiterhin als primärer Ansiedlungsraum für den zentrenrelevanten Einzelhandel** des ZVB dienen.

Im Stadtteilzentrum Neubeckum erstrecken sich zwei **Nebenlagen**. Eine Nebenlage bildet den nördlichen Abschluss des ZVB (Gelände des K+K-Marktes) und grenzt an das Ende der Hauptstraße. Die andere Nebenlage wird durch das Areal des Edeka-Marktes abgebildet. Beide Nebenlagen sind durch eine niedrige Einzelhandelsdichte gekennzeichnet. Jedoch befinden sich in beiden Nebenlagen die größten Magnetbetriebe des Stadtteilzentrums im kurzfristigen Bedarfsbereich. Die Magnetbetriebe bilden dabei zwei bedeutende Pole des Stadtteilzentrums wodurch wichtige Kundenläufe entlang der Hauptstraße erzeugt werden. Zukünftig stehen die **Sicherung, Stärkung und Qualifizierung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen, insbesondere der vorhandenen Magnetbetriebe zur Profilierung der Nebenlagen** im Fokus der Entwicklung. Dabei sollte vor allem eine städtebauliche Aufwertung der nördlichen Nebenlage priorisiert werden.

Der **Ergänzungsbereich** des Stadtteilzentrums erstreckt sich vornehmlich im Süden des ZVB ausgehend vom Kreuzungsbereich Hauptstraße/Turmstraße bis zum Kreisverkehr und umfasst damit auch den vorgelagerten Platzbereich des Rat-

hauses als einzige Platzsituation im ZVB. Der Besatz an Nutzungen ist im Ergänzungsbereich überwiegend durch zentrenergänzende Funktionen geprägt. Zudem findet hier der Wochenmarkt des Stadtteils Neubeckum statt. Mit Blick auf die zukünftige Entwicklung des Ergänzungsbereichs wird eine **Sicherung und Stärkung durch den Erhalt von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben und den Ausbau von zentrenergänzenden Funktionen** empfohlen.

Der **Potenzialbereich** des Stadtteilzentrums befindet sich im Norden des ZVB und umfasst vornehmlich das Bahnhofgelände von Neubeckum entlang eines Teilschnitts der Bahnhofstraße. Im Potenzialbereich sind aktuell keine Einzelhandelsbetriebe verortet. Des Weiteren besitzt der Potenzialbereich im Vergleich zu den restlichen Abschnitten des ZVB eine nur sehr geringe städtebauliche Qualität. Zukünftig soll der Potenzialbereich durch **eine Ansiedlung von „bahnhofaffinen“ Nutzungen weiter profiliert und insbesondere durch eine städtebauliche Aufwertung als Eingangstor zum Zentrum Neubeckum wahrnehmbar gemacht** werden.

ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN ZVB STADTTEILZENTRUM NEUBECKUM

- Sicherung und Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt und der Bedeutung des Stadtteilzentrums unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion für Neubeckum
- Entwicklungsmöglichkeiten im Kontext der Zentrenhierarchie beziehungsweise der ausgewiesenen Versorgungsfunktion
- Erhalt und Stärkung der Magnetbetriebe sowie der Fachgeschäftsstruktur insbesondere in der Hauptlage und Nebenlage des Stadtteilzentrums
- Aufwertung des öffentlichen Raumes und der Außendarstellung der Ladenlokale im Zuge eines Innenstadtqualitätschecks
- Entwicklung eines attraktiven Schwerpunktes mit Erhalt und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen beziehungsweise deren Funktionsvielfalt
- Präsentation des lokalen Einzelhandels im Rahmen von bedeutenden Veranstaltungen im Stadtteilzentrum (zum Beispiel in Form von verkaufsoffenen Sonntagen)
- Anpassungsbedarf des städtebaulichen Erscheinungsbildes insbesondere in nördlichen Bereichen des Zentrums und des Bahnhofsbereiches

Innenstadtqualitätscheck

Die stabile Entwicklung des **Stadtteilzentrums Neubeckum** mit einem deutlich geringen Anteil leerstehender Ladenlokale erfordert anderweitige Maßnahmen zur Aufwertung des Zentrums. Neben städtebaulichen Maßnahmen zur Aufwertung des Bahnhofs ergibt sich aus den Befragungen vor allem ein Bedarf zur Aufwertung des öffentlichen Raumes entlang der Hauptstraße. Hier kann ein **Innenstadtqualitätscheck** wichtige Rückschlüsse über die atmosphärischen (zum Beispiel Beleuchtung, Verweilqualität) und baulich-gestalterischen (zum Beispiel Stadtmöbiliar, Begrünungselemente) Stärken und Schwächen des öffentlichen Raumes liefern. Aus diesen Ergebnissen lassen sich klare Handlungsempfehlungen in Form von Entwicklungszielen und Maßnahmen ableiten, um eine nachhaltige Entwicklung des Stadtteilzentrums Neubeckum voranzubringen.

7

Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.6 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Beckum ausgesprochen.

7.1 NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird in Beckum die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe dazu auch Kapitel 6.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Beckum dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln. Zur Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes müssen dabei die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein.

KRITERIEN FÜR DIE AUSWEISUNG NEUER NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Städtebauliche Integration:** Der Standort steht im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung beziehungsweise ist idealerweise von dieser umgeben.
- **ÖPNV-Erreichbarkeit:** Der Standort ist an das Netz des ÖPNV angebunden.
- **Schutz zentraler Versorgungsbereiche:** Sofern sich der Standort nicht an einen zentralen Versorgungsbereich „anschmiegt“ (siehe Steuerungsleitsätze), ist er ausreichend weit vom jeweiligen zentralen Versorgungsbereich entfernt.
- **Sicherung/Optimierung der Nahversorgung:** Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der (räumlichen, quantitativen oder qualitativen) Nahversorgungssituation bei.

Städtebauliche Integration

Der Standort soll überwiegend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sein beziehungsweise in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu diesen stehen. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn der Vorhabenstandort mindestens von zwei Seiten (besser drei Seiten oder mehr) von Wohnbebauung umgeben ist.

Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (zum Beispiel Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren).

Ein nur teilweise städtebaulich integrierter Standort (zum Beispiel bei umgebender Wohnbebauung an nur zwei Seiten und Lage an stark befahrener Straße ohne Querungshilfe) erfährt bei der Bewertung eine entsprechende Abwertung. Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (zum Beispiel Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt ein Ausschlusskriterium dar.

ÖPNV-Erreichbarkeit

Der Standort ist in das Netz des ÖPNV eingebunden und verfügt über einen regelmäßig frequentierten Haltepunkt in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort. Von einer immer noch ausreichenden ÖPNV-Anbindung ist bis zu einer Luftlinienentfernung von 300 Meter zwischen Prüfstandort und ÖPNV-Haltepunkt auszugehen. Bei einer Entfernung von mehr als 300 Meter Luftlinie stellt sich die ÖPNV-Anbindung als nicht mehr ausreichend dar. Das Kriterium gilt in diesem Fall in der Regel als nicht erfüllt.

Schutz zentraler Versorgungsbereiche

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll sich der situative Nahbereich des Vorhabens nicht mehr als unwesentlich mit dem Nahbereich der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche überschneiden. Die Abgrenzung des situativen Nahbereiches wird dabei wie folgt durchgeführt:

Von einer mehr als unwesentlichen **Überschneidung** der Nahbereiche ist in der Regel dann auszugehen, wenn die Einwohnerzahl im Überschneidungsbereich zwischen dem Nahbereich des Vorhabenstandortes und dem Nahbereich des zentralen Versorgungsbereiches mehr als 10 Prozent der Einwohnerzahl im gesamten Nahbereich des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches entspricht. Als Nahbereich des zentralen Versorgungsbereiches kann vereinfachend und in einem ersten, überschlägigen Schritt eine Pufferzone von mindestens 500 Meter um die räumliche Abgrenzung des ZVB angenommen werden. Der Nahbereich zentraler Versorgungsbereiche sollte jedoch ebenfalls situativ unter Berücksichtigung der wettbewerblichen, siedlungsräumlichen und topografischen Gegebenheiten abgegrenzt werden (siehe oben). Gegebenenfalls ist eine gutachterliche Unterstützung bei der Bewertung angeraten.

Eine Überschneidung von bis zu 20 Prozent wird im Rahmen der Standortbewertung zwar nicht mehr als unwesentliche, jedoch lediglich als „leichte“ Überschneidung gewertet und erfährt demnach bei der Bewertung eine entsprechende Abwertung. Eine noch deutlichere Überschneidung ist ein deutliches Indiz dafür, dass der betrachtete Standort nicht als Nahversorgungsstandort zu empfehlen ist, sofern kein besonderer, städtebaulicher Begründungszusammenhang (zum Beispiel „Anschmiegen“ an ZVB) vorliegt.

Sicherung/Optimierung der Nahversorgung

Der Standort soll zudem einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung oder Optimierung der räumlichen, qualitativen und/oder quantitativen Nahversorgung liefern.

Zur Sicherung oder Optimierung der **räumlichen Nahversorgungssituation** soll sich der Nahbereich des Standortes nicht mehr als 50 Prozent mit den Nahbereichen von Betrieben anderer Standorte und des zentralen Versorgungsbereiches überschneiden. Vereinfachend kann auch ein Radius von 500 bis 700 Meter Luftlinie angenommen werden. In diesem Falle sollten jedoch städtebauliche und/oder naturräumliche Barrieren berücksichtigt werden.

Die Sicherung oder Optimierung der **quantitativen Nahversorgung** ist gegeben, wenn der Betrieb am Vorhabenstandort einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung beziehungsweise Zentralität im Stadtteil liefert. Dies kann der Fall sein, wenn der Stadtteil über eine unterdurchschnittliche

Verkaufsflächenausstattung verfügt. Eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist hingegen ein Hinweis darauf, dass kein weiterer Bedarf an einer quantitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation besteht.

Sofern der Betrieb am Vorhabenstandort einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes im Stadtteil liefert beziehungsweise zum Erhalt attraktiver und vielfältiger Nah Versorgungsstrukturen beiträgt, ist eine Sicherung oder Optimierung der **qualitativen Nahversorgung** gegeben. So kann zum Beispiel die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters bei einem fehlenden vollsortimentierten oder nicht mehr markt gängigen Angebot zur Optimierung der qualitativen Nahversorgung beitragen.

Sofern im Nahbereich eine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden ist, kann zum Beispiel ein Lebensmittelvollsortimeter im Standortverbund mit einem Lebensmittel-discounter aufgrund der möglichen Komplettierung beziehungsweise Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (leichter) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nah Versorgungsstruktur liefern.³⁷

Exkurs: Nahbereiche von Nahversorgungsbetrieben

Für den **situativen Nahbereich** wird kein fester Radius vorgegeben.³⁸ Stattdessen ist der situative Nahbereich im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungs-räumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten abzuleiten und soll sich an einer Gehzeit von rund 10 Minuten orientieren. Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können jedoch zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende Nah Versorgungsangebote und qualitativ hochwertige Fußwegeverbindungen auch eine Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen. Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungs-räumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren. Ein deutlich über den **wohnnahen Bereich** (rund 10 Minuten Gehzeit) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um bislang und auch zukünftig Siedlungslagen mit nicht optimal fußläufig erreichbarer Nahversorgung (zum Beispiel aufgrund eines zu geringen Bevölkerungspotenzials) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **wohnnahen Bereiche** umfassen beispielsweise bis zu 10 Minuten Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 Kilometer Radfahrtdistanz und orientieren sich an siedlungs-räumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren.

³⁷ Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem in der Regel im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

³⁸ Als erster Anhaltswert für eine Abgrenzung des Nahbereichs kann jedoch die Gehzeit-Isochrone von 10 Gehminuten angenommen werden.

Nahversorgungsstandorte in Beckum

Aktuell erfüllen in Beckum verschiedene Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die oben genannten Kriterien (siehe Kapitel 7.3). Entsprechend sind im Rahmen des stadtteilspezifischen Nahversorgungskonzeptes Bestandsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich der vier Kriterien geprüft worden, sodass auch unter Beachtung der Inhalte des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2009 Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden können. Für zukünftige (nicht in diesem Konzept betrachtete) Vorhabenstandorte sind ebenfalls die oben aufgeführten Prüfkriterien anzuwenden.

7.2 GESAMTSTÄDTISCHE HANDLUNGSPRIORITÄTEN

Die Ergebnisse der Markt- und Standortanalyse sowie des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens haben gezeigt, dass bezüglich der Nahversorgung quantitativ kein umfassender Handlungsbedarf besteht. Vielmehr stehen qualitative und räumliche Fragestellungen im Vordergrund der zukünftigen Entwicklung der Nahversorgung. Bei möglichen Erweiterungs- oder Ansiedlungsvorhaben sind unter Umständen Umsatzumverteilungen zu erwarten, welche eine städtebaulich relevante Größenordnung erreichen können. Um die Nahversorgungsbetriebe der Zentren und die bestehenden Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion zu stärken sowie möglichen Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten entgegen zu können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Beckum aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN BECKUM

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

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

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (gegebenenfalls auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben
- Orientierung an den Kriterien für Nahversorgungsstandorte bei betrieblichen Neuansiedlungen an konzeptionell wünschenswerten Standorten

Ziel 3: 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 (zum Beispiel mobiler Handel, Dorfläden in privater Initiative)
- ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Für diese Empfehlungen gelten zugleich das Prüfschema zur standortgerechten Dimensionierung (siehe Kapitel 7.4) und die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 10.2), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

7.3 STADTTEILSPEZIFISCHES NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Das stadtteilspezifische Nahversorgungskonzept stellt die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen aus quantitativer, qualitativer und räumlicher Sicht übersichtlich dar, bewertet Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und leitet die Entwicklungsempfehlungen der Nahversorgung auf Ebene der Beckumer Stadtteile ab.

7.3.1 Beckum

Die Kernstadt Beckum weist mit rund 0,59 Quadratmeter Verkaufsfläche pro Einwohner eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf. Dabei zeigt sich in der in Rede stehenden Warengruppe ein ausgewogener Betriebstypenmix, gleichwohl ist ein Großteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche an nicht integrierten Standorten verortet (rund 60 Prozent). In der Warengruppe Drogeriewaren weist die Kernstadt Beckum eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (0,09 Quadratmeter Verkaufsfläche pro Einwohner) auf. Positiv hervorzuheben ist dabei der verhältnismäßig hohe Anteil in den zentralen Versorgungsbereichen (rund 43 Prozent). Jedoch sind auch in der Warengruppe Drogeriewaren deutliche Verkaufsflächenanteile in städtebaulich nicht integrierten Lagen zu konstatieren (rund 35 Prozent).

Tabelle 19: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation Beckum

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohnerinnen und 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		1x	Drogeriefachmarkt	
	3x	Lebensmittelsupermarkt		3x	sonstige Drogeriewarengeschäfte	
	4x	Lebensmitteldiscounter		7x	Apotheke	
	35x	sonstige Lebensmittelmärkte				

Quantitative Nahversorgungssituation



Qualitative Nahversorgungssituation



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

In Beckum lassen sich aktuell insbesondere im Lagebereich Beckum Süd Siedlungsbereiche mit nicht optimal fußläufig erreichbarer Nahversorgung identifizieren (siehe Abbildung 50). Darüber hinaus können in der Kernstadt Beckum Siedlungsbereiche mit nicht optimal fußläufig erreichbarer Nahversorgung vornehmlich in Randlagen identifiziert werden. Diese weisen durch eine geringe Mantelbevölkerung jedoch kein signifikantes Ansiedlungspotenzial für marktgängige Neuan siedlungen auf (siehe nachfolgender Absatz zum Lagebereich Beckum Süd).

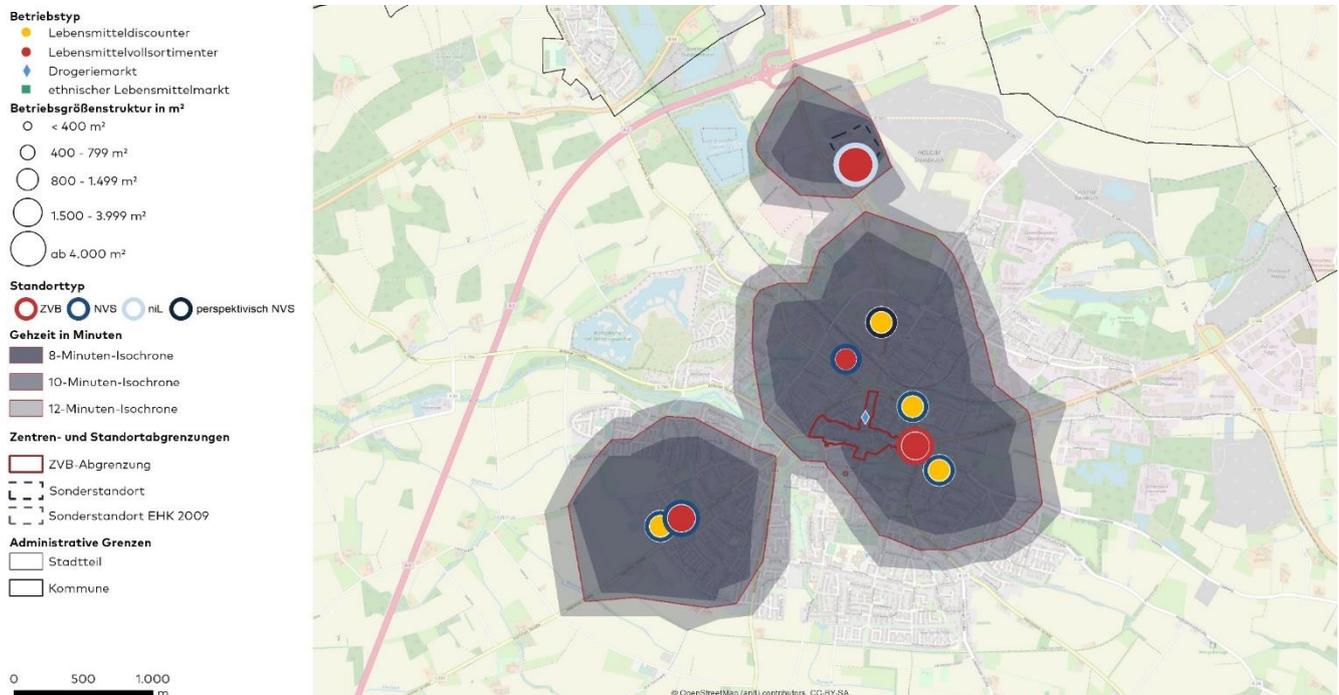


Abbildung 50: Räumliche Nahversorgungssituation Beckum

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

Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und der damit einhergehenden Anpassung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftszentrum Beckum wurde der Lebensmittelsupermarkt an der Sternstraße (Edeka) in den

ZVB integriert. Neben diesem Betrieb bestehen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sechs weitere Einzelhandelslagen im Stadtteil Beckum im Zusammenhang mit Wohnsiedlungsbereichen.

Es zeigt sich hierbei, dass die strukturprägenden Lebensmittelmärkte an der **Vorhelmer Straße (K+K-Markt)** sowie der **Sternstraße (Lidl)** in der Bestandssituation in hinreichendem Maße die Kriterien für Nahversorgungsstandorte erfüllen.

Der Lebensmittelmarkt an der **Neubeckumer Straße (Netto-Markt)** wird vor dem Hintergrund der geplanten Wohnbauentwicklungen im nördlichen Bereich der Innenstadt als perspektivischer Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Weitere Entwicklungen in diesem Lagebereich sind an einen deutlichen Zuwachs der Mantelbevölkerung sowie eine Verbesserung der städtebaulichen Integration gebunden. Die weiteren Standorte haben in Teilen eine Versorgungsfunktion für die unterversorgten Lagebereiche im Beckumer Süden und werden nachfolgend genauer beleuchtet.

Lagebereich Beckum Süd

Die vorhergehenden stadtteilspezifischen Analysen für den Stadtteil Beckum zeigen, dass im südlichen Bereich größere Wohnbereiche keine unmittelbare fußläufige Nahversorgung erfahren. Dies gilt für die weiteren Bereiche des Stadtteils nur bedingt. Die folgende Karte gibt einen Überblick über die Bereiche im Stadtteil Beckum, welche aktuell keine fußläufige Versorgung innerhalb von 10-Gehminuten erfahren.

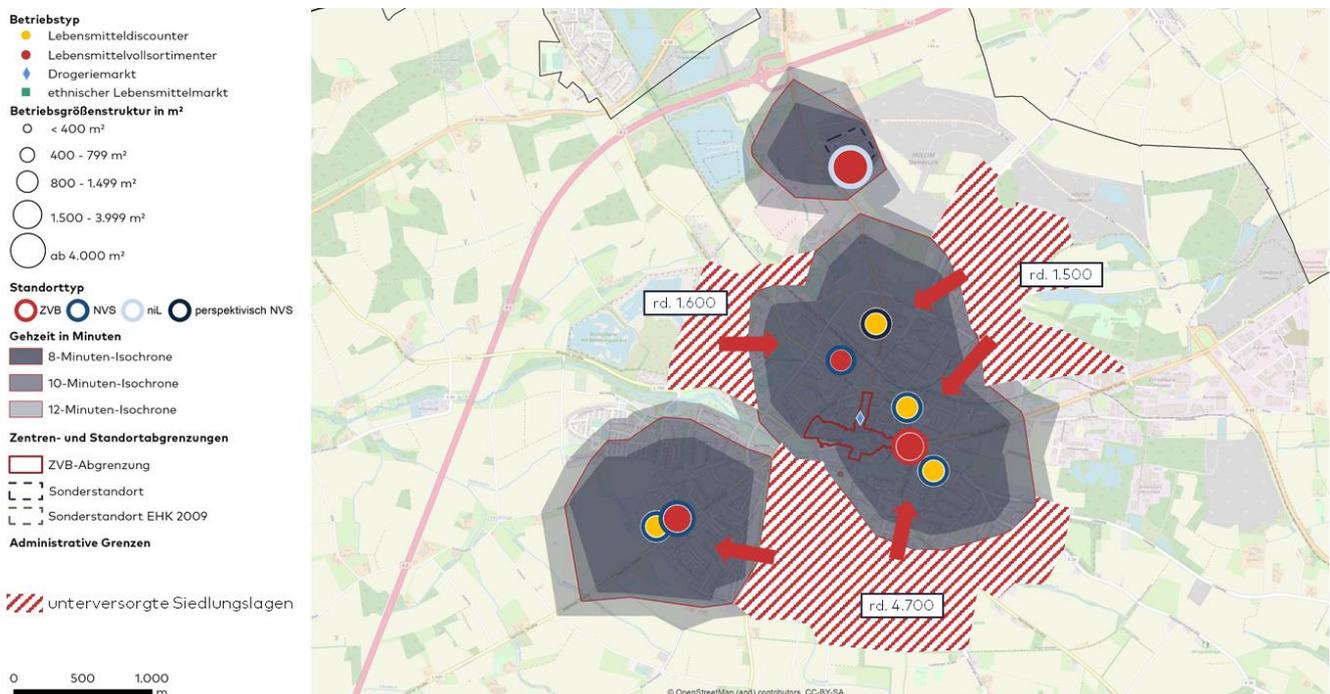


Abbildung 51: Unterversorgte Siedlungslagen im Stadtteil Beckum

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

Die Abbildung zeigt, dass in den nordwestlichen und nordöstlichen Bereichen des Stadtteils unterversorgte Siedlungslagen mit rund 1 500 beziehungsweise 1 600 Einwohnerinnen und Einwohner bestehen. Diese Mantelbevölkerung ermöglicht jedoch keine Ansiedlung eines weiteren strukturprägenden Lebensmittelbetriebes, sodass davon auszugehen ist, dass sich die Bewohnerinnen

und Bewohner überwiegend zu den umliegenden Anbieterinnen und Anbietern orientieren. Im südlichen Bereich sind rund 4 700 Einwohnerinnen und Einwohner in den unterversorgten Siedlungslagen wohnhaft. Diese Zahl würde die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgung rechtfertigen und entspricht auch den Expansionsanforderungen gängiger Lebensmittelbetreiber. Vor diesem Hintergrund ist in diesem Konzept eine priorisierte Vorgehensweise zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im Beckum Süden verankert worden.

HANDLUNGSOPTIONEN FÜR DEN BECKUM SÜDEN

Priorität 1: Potenzialflächen im südlichen Stadtgebiet identifizieren und aktivieren (sofern Kriterien eines Nahversorgungsstandortes erfüllt sind)

Priorität 2: **bestehenden** Nahversorgungsstandorte im südlichen Bereich des Stadtteils eine **besondere Versorgungsfunktion** zuweisen und diesbezüglich bedarfsgerecht weiterentwickeln

Weitere Empfehlungen

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

Die Stadt Beckum hat in der Vergangenheit intensive Gespräche und Bemühungen betrieben, um einen Lebensmittelmarkt im südlichen Gebiet des Stadtteils Beckum zu etablieren. Dabei sind verschiedene Potenzialflächen identifiziert und diskutiert worden. Zuletzt stand eine Freifläche am Dalmerweg in der Diskussion, welche jedoch nun durch den Eigentümer anderweitig genutzt wird. Perspektivisch stehen im südlichen Bereich somit aktuell keine Flächen für die Ansiedlung eines gängigen Lebensmittelmarktes zur Verfügung, sodass sich die Bewohnerinnen und Bewohner auch zukünftig in den umliegenden Märkten versorgen werden.

Um die Kaufkraft des südlichen Bereiches binden zu können und erhöhte Fahrtwege für die Bevölkerung in andere Kommunen oder entferntere Standorte im Stadtgebiet zu vermeiden gilt es somit die umliegenden Nahversorgungsstandorte und die Betriebe im zentralen Versorgungsbereich zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Insbesondere der Lebensmittelmarkt im zentralen Versorgungsbereich sowie die Märkte am Lippweg sowie an der Cheruskerstraße spielen eine wichtige Rolle bei der Versorgung der Bevölkerung im südlichen Stadtgebiet. Diese können somit eine **besondere Nahversorgungsfunktion** für den südlichen Bereich des Stadtteils übernehmen, sofern Sie den konzeptionellen Anforderungen entsprechen.

NAHVERSORGUNGSSTANDORTE MIT BESONDERER VERSORGUNGSFUNKTION

- **Nahversorgungsstandort mit besonderer Versorgungsfunktion** haben eine besondere Bedeutung für die Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten, die über den **wohnungsnahen Bereich** (rund 10 Minuten Gehzeit) des Standortes hinausgehen. Solche **wohnstandortnahen Bereiche** umfassen in der Regel bis zu 10 Minuten Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 Kilometer Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren. Entsprechende Siedlungslagen sind im Rahmen der Analyse im südlichen Bereich des Stadtteils identifiziert worden. Zukünftigen **Nahversorgungsstandorten mit besonderer Versorgungsfunktion** ein begründeter wohnstandortnaher Bereich zuzuweisen.

Standort Lippweg (Aldi)

Der Standort Lippweg (Aldi) ist in Wohnbebauung eingebettet und über die über die ÖPNV-Haltestelle Osttor unmittelbar an den stadtweiten Busverkehr angebunden. Der Standort liegt rund 150 Meter östlich des zentralen Versorgungsbereiches, weist durch die gute Anbindung über den Lippweg in östliche Richtung sowie die Lippborger Straße in südliche Richtung einen eigenen Nahbereich auf, welcher sich jedoch in Teilen mit dem Nahbereich des Edeka-Marktes im Zentrum überlagert. Der Standort liefert somit einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung im östlichen und südlichen Gebiet des Stadtteils.

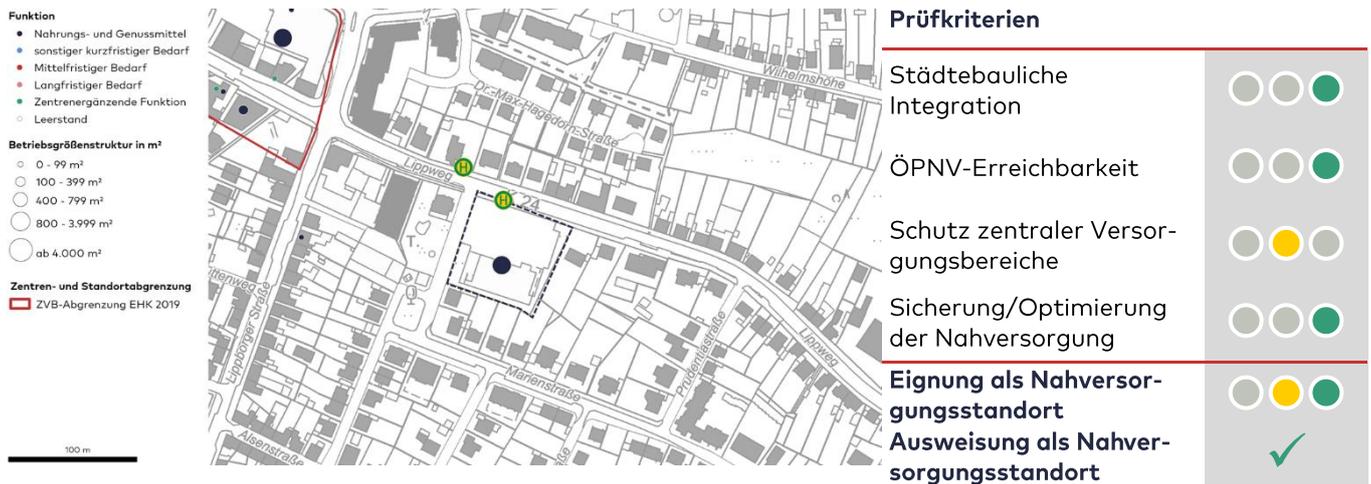


Abbildung 52: Bewertung des Standortes Lippweg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019; Kartengrundlage: Stadt Beckum.

Der Markt am **Lippweg (Aldi)** übernimmt durch die sehr gute verkehrliche Anbindung die Funktion eines **Nahversorgungsstandortes mit besonderer Nahversorgungsfunktion** für die südöstlichen Wohnsiedlungsbereiche der Beckumer Kernstadt, welche über keinen fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt verfügen. Dazu trägt insbesondere die gute Erreichbarkeit mit dem Radverkehr bei, da der Standort über die Magaretenstraße und die Lippborger Straße an den südlichen Stadtteilbereich angebunden ist.

Für den Standort **Lippweg** werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Sicherung der Nahversorgungsfunktion
- bedarfs- und funktionsgerechter Ausbau zur Erfüllung der zugesprochenen Versorgungsfunktion
- Weiterentwicklung der Standortrahmenbedingungen (insbesondere Vermeidung von Lärmimmissionen durch Anlieferverkehr durch bauliche Maßnahmen)
- keine weiteren Ansiedlungen von zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Standort Cheruskerstraße (Rewe und Aldi)

Der Standort Cheruskerstraße übernimmt mit den bestehenden Lebensmittelmärkten eine wichtige Versorgungsfunktion im südwestlichen Bereich des Stadtteils Beckum. Die derzeitige Ausstattungssituation erzeugt eine Magnetwirkung

auf das gesamte Stadtgebiet. Die städtebauliche Situation des Standortes bedingt gleichzeitig eine starke Autokundenorientierung aufgrund der rückgelagerten Lage zum Straßenverlauf der Hammer Straße und der in Teilen fehlenden städtebaulichen Integration. Die Anbindung an den ÖPNV ist über die Haltestelle Evangelischer Friedhof gewährleistet, jedoch durch die begrenzten Wegebeziehungen rund 250 Meter entfernt. Die Lage im südwestlichen Bereich des Stadtteils impliziert eine angemessene Entfernung zum ZVB Hauptgeschäftszentrum Beckum (rund 1,2 Kilometer)

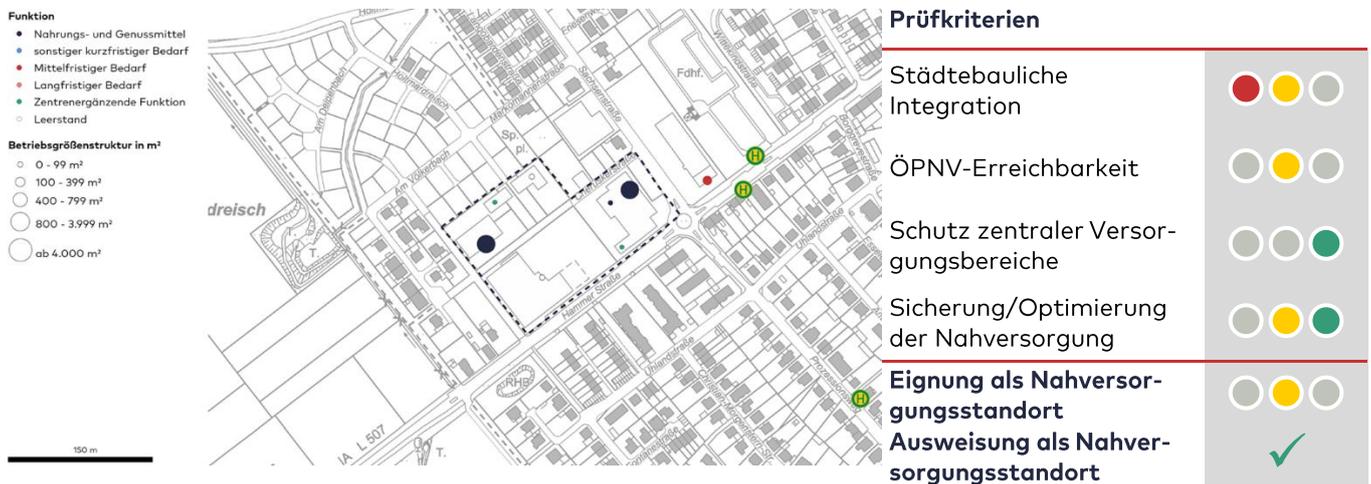


Abbildung 53: Bewertung des Standortes Cheruskerstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019; Kartengrundlage: Stadt Beckum.

Der Standort Cheruskerstraße wird als **Nahversorgungsstandort** ausgewiesen. Perspektivisch kann dem Standort eine besondere Nahversorgungsfunktion für den südwestlichen Bereich des Stadtteils Beckum zugesprochen werden. Diese mögliche Ausweisung als Nahversorgungsstandort mit besonderer Nahversorgungsfunktion ist jedoch an eine Verbesserung der Standortrahmenbedingungen, wie einem deutlichen Zuwachs der Mantelbevölkerung sowie einer Verbesserung der städtebaulichen Integration, geknüpft, welche sich an den nachfolgenden Entwicklungszielen und -empfehlungen orientieren sollten.

Für den Standort **Cheruskerstraße** werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Sicherung der Nahversorgungsfunktion
- Bündelung von Verkaufsflächen sowie Rückbau von Leerstandimmobilien und Zuführung der Freiflächen für anderweitige Nutzungen (zum Beispiel Wohnbauflächen)
- Orientierung der Eingangsbereiche zu den bestehenden Wohnlagen im südlichen Bereich
- Abbau der bestehenden Barrieren (Zäune) zur Schaffung einer Durchgängigkeit in südliche Richtung
- Schaffung von Querungsmöglichkeiten entlang der Hammer Straße
- keine weiteren Ansiedlungen von zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Speziell der Standort Lippweg als **Nahversorgungsstandort mit besonderer Versorgungsfunktion** erfährt aufgrund der direkten Wegeverbindung zum südöstlichen Gebiet eine erhöhte Frequentierung und übernimmt somit eine besondere

Versorgungsfunktion. Dem Nahversorgungsstandort Cheruskerstraße ist aufgrund der städtebaulichen Defizite und der geringeren Mantelbevölkerung aus gutachterlicher Sicht aktuell keine hervorgehobene Versorgungsfunktion zuzusprechen. Entsprechend können den beiden Standorten die in Abbildung 54 dargestellten Bereiche als planerische Orientierungsgröße zur Konkretisierung möglicher Versorgungsgebiete zugesprochen werden. **Dabei handelt es sich jedoch keinesfalls um eine „harte Grenze“, sondern vielmehr um einen eine planerische Annäherung.** Für die Standorte und Versorgungsbereiche gelten dabei die Prüfkriterien zur standortgerechten Dimensionierung (siehe Kapitel 7.4) sowie die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 10.2).

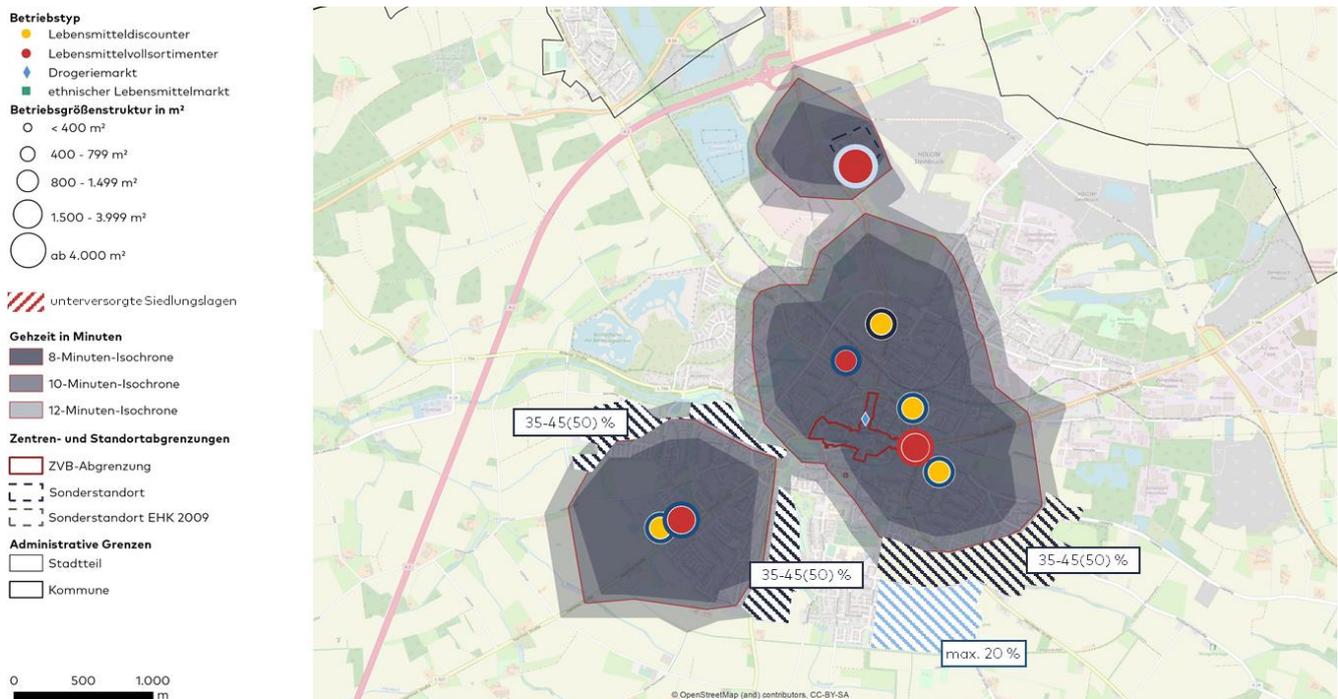


Abbildung 54: Versorgungsbereiche der Nahversorgungsstandorte im Beckumer Süden

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL. 20 % bzw. 35-45 (50) % als Annäherungswerte für mögliche Spanne der Kaufkraftabschöpfungsquoten

7.3.2 Neubeckum

Der im Norden der Stadt Beckum liegende Stadtteil Neubeckum verfügt über eine quantitative leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (0,48 Quadratmeter Verkaufsfläche pro Einwohner). Dabei befindet sich ein Großteil der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen, rund die Hälfte davon im zentralen Versorgungsbereich. Zudem zeigt sich in der in Rede stehenden Warengruppe eine diversifizierte und ausgewogene Angebotsstruktur.

In der Warengruppe Drogeriewaren weist Neubeckum eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (0,08 Quadratmeter Verkaufsfläche pro Einwohner) auf. Positiv hervorzuheben ist der hohe Verkaufsflächenanteil im zentralen Versorgungsbereich.

Tabelle 20: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation Neubeckum

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohnerinnen und 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 Lebensmittel-supermarkt	3x Lebensmittel-discounter		1x Drogeriefachmarkt	18x sonstige Lebensmittel-märkte	
				3x Apotheke		

Quantitative Nahversorgungssituation



Qualitative Nahversorgungssituation



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

Der Stadtteil Neubeckum weist eine weitestgehend flächendeckende fußläufige Nahversorgung auf. Lediglich in einzelnen kleineren Randsiedlungslagen eine eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit festzustellen (siehe Abbildung 55).

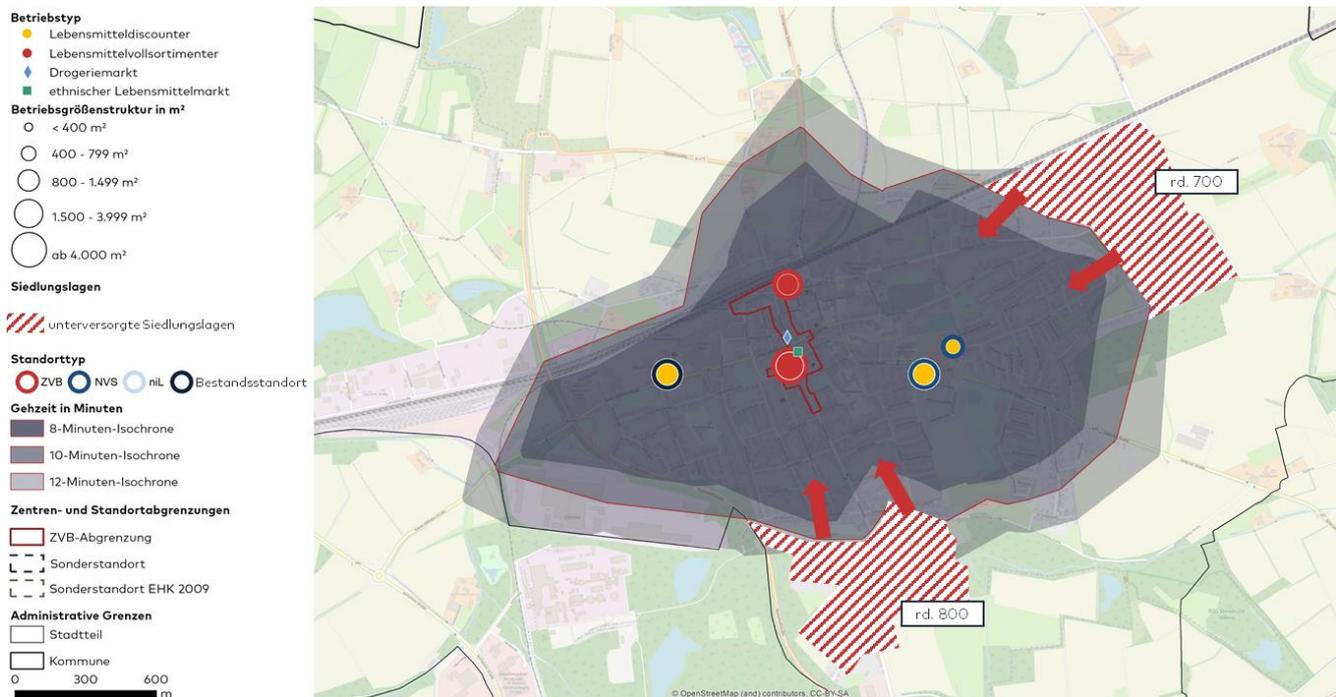


Abbildung 55: Räumliche Nahversorgungssituation Neubeckum

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

Neben den Einzelhandelsbetrieben im Stadtteilzentrum bestehen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches drei weitere Einzelhandelslagen im Stadtteil, welche in städtebaulich integrierten Lagen verortet sind.

Es zeigt sich hierbei, dass die strukturprägenden Lebensmittelmärkte

- **Haselnussweg (Aldi)**
- **Breslauer Straße (Netto)**

in der Bestandssituation in hinreichendem Maße die Kriterien für Nahversorgungsstandorte erfüllen. Der **Nahversorgungsstandort Haselnussweg** nimmt insbesondere im Zuge der aktuellen Wohnbauentwicklungen südlich des Standortes eine Versorgungsfunktion für den östlichen und südöstlichen Bereich des Stadtteils Neubeckum ein und sollte entsprechend funktionsgerecht entwickelt werden.

Der Lebensmittelmarkt am Standort **Mark I (Lidl)** erfüllt insbesondere das Kriterium der städtebaulichen Integration nur bedingt. Vor diesem Hintergrund wird der Standort als Bestandsstandort ausgewiesen und ist in seinem Bestand zu sichern, wobei Erweiterungen zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des Marktes nach im Einzelfall geprüft werden müssen. Da der Standort in dem geltenden Regionalplan Münsterland als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausgewiesen ist, ist weiterhin festzuhalten, dass im Sinne des Ziels 6.5-1 des LEP NRW eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels hier ausgeschlossen ist.

Für den quantitativ und qualitativ leicht überdurchschnittlich ausgestatteten Stadtteil Neubeckum, der einen hohen Anteil an Versorgungsangeboten im zentralen Versorgungsbereich sowie in städtebaulich integrierten Lagen sowie eine weitestgehend fußläufige Nahversorgung im gesamten Stadtteil aufweist, werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgewiesen

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Bedarfs- und funktionsgerechter Verkaufsflächenausbau im zentralen Versorgungsbereich und an den Nahversorgungsstandorten
- Weiterentwicklung der einzelnen Nahversorgungsstandorte im Hinblick auf Andienung, Service und Marktauftritt

7.3.3 Roland/Vellern

Die Stadtteile Roland und Vellern weisen aktuelle keine strukturprägenden Lebensmittelbetriebe auf. Bedingt durch die siedlungsräumliche Lage der Stadtteile ist die Einkaufsorientierung abhängig von der Lage im jeweiligen Stadtteil. So bestehen aufgrund von Wegebeziehungen in beiden Stadtteilen erhöhte Einkaufsbeziehungen zum Sonderstandort Grevenbrede. Hinzu kommen Einkaufsbeziehungen zu Standortbereichen im Osten (Vellern) beziehungsweise beziehungsweise Westen (Roland) von Neubeckum. In Vellern wird die Grundversorgung zusätzlich durch einen Frischemarkt gewährleistet. In Roland fungiert ein Tankstellenshop als ergänzendes Angebot. Diese übernehmen wichtige Nahversorgungsfunktionen für die örtliche Bevölkerung. Die für die Ansiedlung von marktüblichen, strukturprägenden Lebensmittelmärkten notwendige Mantelbevölkerung von rund 3 000 Einwohnerinnen und Einwohnern (in Abhängigkeit von den örtlichen Strukturen) besteht jedoch in keinem der beiden Stadtteile, so dass diese kaum rentabel betrieben werden könnten.

Empfehlungen für die kleineren Stadtteile Roland und Vellern

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. Außerhalb der Stadtteile Beckum und Neubeckum bestanden zur Zeit der Bestandserhebung im Februar und März 2019 keine fußläufig erreichbaren, strukturprägenden Nahversorgungsangebote mit ei-

ner Verkaufsfläche von mehr als 400 Quadratmeter. Die Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes erscheint aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials in den Stadtteilen Roland und Vellern auch perspektivisch als unrealistisch.

Kleinflächenkonzepte beispielsweise ergänzende Angebotsstrukturen bieten Angebote, die insbesondere für mobil eingeschränkte Personen wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen und in den Stadtteilen sowie den angrenzenden Siedlungslagen zumindest eine gewisse Grundversorgung gewährleisten. Die Etablierung von zusätzlichen Nahversorgungsmärkten beziehungsweise Dorfläden (siehe unten) ist wünschenswert, erscheint jedoch aufgrund des begrenzten Einwohnerpotenzials nur bedingt und nur mit hohem Engagement der örtlichen Bevölkerung möglich.

In Zukunft sollte deshalb der Fokus in diesen Lagen auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

- mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieterinnen und Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden
- Dorfläden

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum eine Alternative, die Nahversorgung sicherzustellen – entweder als Spezialanbieter (zum Beispiel Eier, Fleisch) oder mit einem breit gefächerten Sortiment als mobiler Laden. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigen Angebotsspektrum.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ort ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keine bundesweit tätigen Anbieterinnen und Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.

Eine weitere Alternative, die Nahversorgung im ländlichen Raum sicherzustellen, sind Hofläden, welche meist als Direktverkauf landwirtschaftlicher Betriebe dienen. Gemeinsam oftmals genossenschaftlich oder mit engagierten, lokalen Akteurinnen und Akteuren betriebene Dorfläden bieten zudem die Möglichkeit, durch eine Erweiterung einen Multifunktionsladen mit vielfältigen Kopplungsmöglichkeiten (ähnlich zu Nahversorgungsagglomerationen oder Zentren) zu bieten. Die Bandbreite an Kopplungsmöglichkeiten ist dabei sehr groß und jeweils auf die lokale Nachfrage und zielgruppenspezifische Bedürfnisse anzupassen (zum Beispiel Post/Bank-Service, Wäscherei/Bügelservice, Gastronomie/Mittagstisch, Verwaltungsleistungen, kulturelle/soziale Angebote).

7.4 PRÜFSHEMA ZUR STANDORTGERECHTEN DIMENSIONIERUNG

Aufgrund der hohen Bedeutung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem **zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment** vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nachgeordnet soll das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere an Nahversorgungsstandorten) gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Zur Abschätzung einer standortgerechten Dimensionierung sind im Rahmen zukünftiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** folgende Prüfkriterien anzuwenden, welche als Prüfschema in der folgenden Abbildung 56 dargestellt sind. Dabei gilt, dass eine entsprechende konzeptionelle Konformität der Planungen stets mit einer vorhabenbezogenen Prüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen verbunden werden sollte.

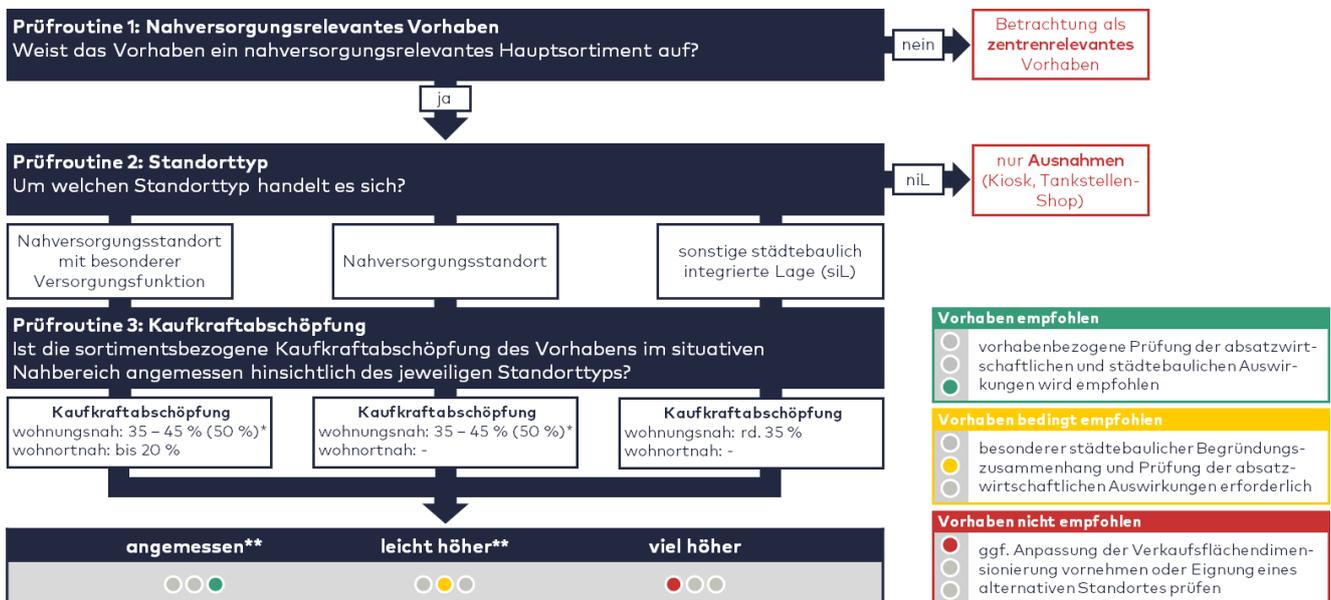


Abbildung 56: Prüfkriterien zur standortgerechten Dimensionierung bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Großformatige Darstellung im Anhang; * bis zu 50 % bei einem besonderen, städtebaulich-funktionalen Begründungszusammenhang.

Die Prüfkriterien zur standortgerechten Dimensionierung für die Stadt Beckum dienen zur Ersteinschätzung von Nahversorgungsvorhaben. Dabei sind die einzelnen Prüfroutinen wie folgt anzuwenden:

Prüfroutine 1: Nahversorgungsrelevantes Vorhaben

Nahversorgungsrelevante Vorhaben sind in der Regel nur Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben deren Hauptsortiment als zentren- und nahversorgungsrelevant einzuordnen ist. Ist der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente höher als der Anteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, ist ein entsprechendes Vorhaben als zentrenrelevantes Vorhaben zu betrachten.

Prüfroutine 2: Standorttyp

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes soll aus dem situativen Nahbereich abgeschöpft werden können. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht in der Regel gegeben, wenn die Umsatzerwartung je nach Standorttyp einen gewissen Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird. Dabei wird nach den Standorttypen Nahversorgungsstandort, Nahversorgungsstandort mit besonderer Versorgungsfunktion³⁹ sowie sonstigen städtebaulich integrierten Standorten unterschieden. In Abhängigkeit vom Standorttyp wird in Prüfroutine 3 ein Orientierungswert für die jeweilige Kaufkraftabschöpfung gegeben.

Prüfroutine 3: Kaufkraftabschöpfung⁴⁰

Nahversorgungsstandorte leisten einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgungssituation. Daher ist für Nahversorgungsstandorte in der Regel eine Kaufkraftabschöpfungsquote zwischen 35 und 45 beziehungsweise 50 Prozent anzusetzen.

Nahversorgungsstandorte mit besonderer Versorgungsfunktion haben eine besondere Bedeutung für die Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten, die über den wohnungsnahen Bereich hinausgehen. Während für den wohnungsnahen Bereich eine Kaufkraftabschöpfungsquote zwischen 35 und 45 ausnahmsweise 50 Prozent anzusetzen ist, soll für die konzeptionell den jeweiligen Standorten zugeordneten wohnstandortnahen Versorgungsbereiche aufgrund der nicht mehr fußläufigen Entfernung und der Nähe zu Wettbewerbsstandorten (inklusive zentrale Versorgungsbereiche) eine Kaufkraftabschöpfungsquote von nicht mehr als 20 Prozent Berücksichtigung finden.

Sonstige städtebaulich integrierte Standorte verfügen über eine gegenüber den vorgenannten Standorttypen nachrangige Bedeutung für die Nahversorgung. Daher soll bei Kongruenzprüfungen für diese Standorte in der Regel eher der untere Bereich der oben dargestellten Spannweite (rund 35 Prozent) angesetzt werden.

Spannweite der Kaufkraftabschöpfung: Die jeweilige Abschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich soll abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei unter anderem die Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, die Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes, räumlich unterversorgte Bereiche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von annähernd 35 Prozent** ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in höher verdichteten Siedlungslagen (zum Beispiel Geschosswohnungsbau, dichte Reihenhausbau) liegt,

³⁹ Das Nahversorgungskonzept definiert den Standort am Lippweg als Nahversorgungsstandort mit besonderer Versorgungsfunktion. Der Standort Cheruskerstraße kann perspektivisch diese Funktion wahrnehmen, sofern die Standortbedingungen verbessert werden.

⁴⁰ Die Spannweite der Kaufkraftabschöpfung basiert auf einer Konsensentscheidung des konzeptbegleitenden Arbeitskreises. Die Werte können als Orientierungswerte verstanden werden und sind im Zuge einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse bei Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben zu konkretisieren.

- ein stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (das heißt mehrere Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (zum Beispiel Verkaufsflächenausstattung, Betriebstypenmix) als stark überdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- eine deutliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben (zum Beispiel an einem Kopplungsstandort) vorliegt.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von bis zu 45 (ausnahmsweise 50 Prozent)**⁴¹ ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in deutlich ländlich geprägten und/oder gering verdichteten Siedlungslagen (zum Beispiel abgesetzte, dörflich strukturierte Ortsteile, Einfamilienhausgebiete) liegt,
- ein eher schwach ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (das heißt keine oder sehr wenige Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (zum Beispiel Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Betriebstypenmix) als stark unterdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- keine oder nur eine unwesentliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben vorliegt.

Abgrenzung des situativen Nahbereichs: Für den situativen Nahbereich wird kein fester Radius vorgegeben.⁴² Der situative Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten abzuleiten und soll sich an einer Gehzeit von rund 10 min orientieren. Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können jedoch zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende Nahversorgungsangebote und qualitativ hochwertige Fußwegeverbindungen auch eine Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen. Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren. Ein deutlich über den **wohnungsnahe Bereich** (rund 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (zum Beispiel aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **wohnortnahen Bereiche** umfassen in der Regel bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 Kilometer Radfahrdistanz, liegen räumlich näher zum Vorhabenstandort als zum nächsten zentralen

⁴¹ Die Spannweite der Kaufkraftabschöpfung basiert auf einer Konsensentscheidung des konzeptbegleitenden Arbeitskreises. Die Werte können als Orientierungswerte verstanden werden und sind im Zuge einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse bei Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben zu konkretisieren. Die ausnahmsweise geltende Kaufkraftabschöpfung von 46 bis 50 % ist i. d. R. lediglich durch Vorliegen eines besonderen, städtebaulich-funktionalen Begründungszusammenhangs plausibel begründbar.

⁴² Als erster Anhaltswert für eine Abgrenzung des Nahbereichs kann jedoch eine Luftlinienentfernung von 500 bis 700 Meter beziehungsweise rund 1.000 Meter Fußwegedistanz angenommen werden. Dies entspricht (je nach körperlicher Verfassung) in etwa einer Gehzeit von rund 10 Minuten

Versorgungsbereich und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegennetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren. Für die wohnortnahen Bereiche ist von einer deutlich niedrigeren Kaufkraftabschöpfung (in der Regel bis zu 20 Prozent) auszugehen. Der für den Vorhabenbetrieb im Rahmen dieser Prüfroutine zugrunde gelegte situative Nahbereich dient auch als Bemessungsgrundlage für den Schutz zentraler Versorgungsbereiche (siehe Prüfroutine 4).

Abschließende Gesamtbewertung

Die Gesamtbewertung ergibt sich aus der Umsatzerwartung des Vorhabens je nach Standorttyp und dem damit verbundenen Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft, der im situativen Nahbereich gebunden wird. Bei einer insgesamt **positiven Einschätzung** („Grüne Ampel“) ist das Vorhaben als grundsätzlich konform zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu bewerten. Es wird zusätzlich empfohlen, die Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer einzelfallbezogenen Wirkungsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt.

Insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (unter anderem Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen, Veränderungen der Betriebstypen) ist die empfohlene Kaufkraftabschöpfung somit als Richtwert – und nicht als fixer Wert – zu verstehen. Eine geringfügige Überschreitung um bis zu 5 Prozent-Punkte wird im Rahmen der Prüfkriterien zur standortgerechten Dimensionierung zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leicht höhere“ Abschöpfungsquote gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („Gelbe Ampel“). Eine noch höhere Abschöpfungsquote stellt in der Regel ein Ausschlusskriterium dar („Rote Ampel“).

Eine Bewertung mit einer „Gelben Ampel“ kann zu dem Gesamtergebnis führen, dass das Vorhaben als **bedingt empfohlen** im Sinne des Einzelhandelskonzeptes einzustufen ist. Eine Ansiedlung/Erweiterung sollte in diesem Fall jedoch mit situationsabhängigen Empfehlungen (zum Beispiel Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, leichte Reduzierung der Verkaufsfläche) verknüpft werden. Die genauen Auswirkungen des Planvorhabens sind zudem im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt. Eine **negative Bewertung** („Rote Ampel“) führt stets auch zu einer negativen Gesamteinschätzung des Vorhabens. Eine Konformität zum Einzelhandelskonzept liegt damit nicht vor und es wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzeptes notfalls bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung beziehungsweise Änderung eines Bebauungsplans zu fördern.

Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende **maximale Flächenproduktivitäten** zu verwenden.

Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall vor allem eine **städtebaulich begründete**

Analyse und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung.

Die vieldiskutierte **10 Prozent-Schwelle**⁴³ sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

⁴³ Zur städtebaulichen Bewertung der Umsatzumverteilungen ist es weder sachgerecht noch rechtlich geboten, einen pauschalen Schwellenwert (bspw. 10 %) heranzuziehen. Vielmehr müssen die einzelnen Umsatzumverteilungen anhand der städtebaulich-funktionalen Ausgangslage bewertet werden. So können schon Umsatzumverteilungen unter 10 % in einem zentralen Versorgungsbereich mehr als unerhebliche negative städtebaulich-funktionale Auswirkungen zur Folge haben, umgekehrt können jedoch auch höhere Umsatzumverteilungen – je nach Ausgangslage – nur unerhebliche Auswirkungen zur Folge haben.

8

Sonderstandortkonzept

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Beckum weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem gewissen Standortgewicht. Dazu zählt neben dem Sonderstandort Grevenbrede auch der Standortbereich Cheruskerstraße.

Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend werden die einzelnen Sonderstandorte analysiert und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben.

8.1 ÜBERGEORDNETE ZIELSTELLUNGEN ZU SONDERSTANDORTEN

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Beckum (siehe Kapitel 5.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden.

Sonderstandorte sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in der Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, zum Beispiel in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreiszug, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden.

Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, aber dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Kongruenzraum interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Die Sonderstandorte sollen, im Rahmen der Steuerungsleitsätze und des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens, zur Angebotsergänzung durch (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Da Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment im Allgemeinen auch zur Angebotsverbesserung in Zentren beiträgt, ist ergänzend zu Ansiedlungen in den Sonderstandorten jedoch stets auch zu prüfen, inwieweit eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten alternativ in den zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden könnte.

Nachfolgend finden sich, aufbauend auf den vorhergehenden Ausführungen, die Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Umgang mit Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Fokussierung von klein- und (wenn möglich) großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auf die zentralen Versorgungsbereiche.
- Fokussierung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auf den ausgewiesenen Sonderstandort (Grevenbrede).
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

8.2 SONDERSTANDORTE IN DER STADT BECKUM

Im Zuge des vorliegenden Konzeptes werden der Sonderstandort Grevenbrede sowie der Standort Cheruskerstraße, entsprechend dem Konzept aus dem Jahr 2009, anhand der Merkmale von Sonderstandorten überprüft. Die Analyse der Standorte nach ihrer Verkaufsfläche und ihrer Sortimentsstruktur im Sinne der Zentrenrelevanz von Sortimenten zeigt erhebliche Ausstattungsunterschiede, welche einen differenzierten Umgang mit den Standortbereichen nahelegen (siehe Abbildung 57).

Der Standortbereich Grevenbrede verfügt absolut gesehen über die höchste Verkaufsflächenausstattung und über einen erheblichen Anteil zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente. Auch wenn diese relativ

gesehen den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten deutlich untergeordnet sind, so handelt es sich nach dem Hauptgeschäftszentrum Beckum um den größten Einzelhandelsstandort mit zentrenrelevanten Sortimenten im gesamten Stadtgebiet. Damit verfügt der Standortbereich Grevenbreite über ein erhebliches Standortgewicht in diesen Sortimentsbereichen. Die beiden weiteren Standortbereiche verfügen über eine deutlich nachgeordnete Verkaufsflächenausstattung (unter 2 500 Quadratmeter) beziehungsweise weisen aktuell keine Verkaufsfläche auf.

Aufgrund der deutlichen Prägung des Standortes Cheruskerstraße durch nahversorgungsrelevante Warengruppen (rund 86 Prozent der Gesamtverkaufsfläche aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel) hat sich das Konzept bereits im Zuge des Nahversorgungskonzeptes dezidiert mit dem Standort befasst (siehe Kapitel 7). Auch der Standort Daimlerring wird entsprechend der Ergebnisse der Bestandserhebung (siehe Kapitel 4.5) nicht als Sonderstandort fortgeschrieben, da keine Einzelhandelsfunktion mehr vorhanden ist..

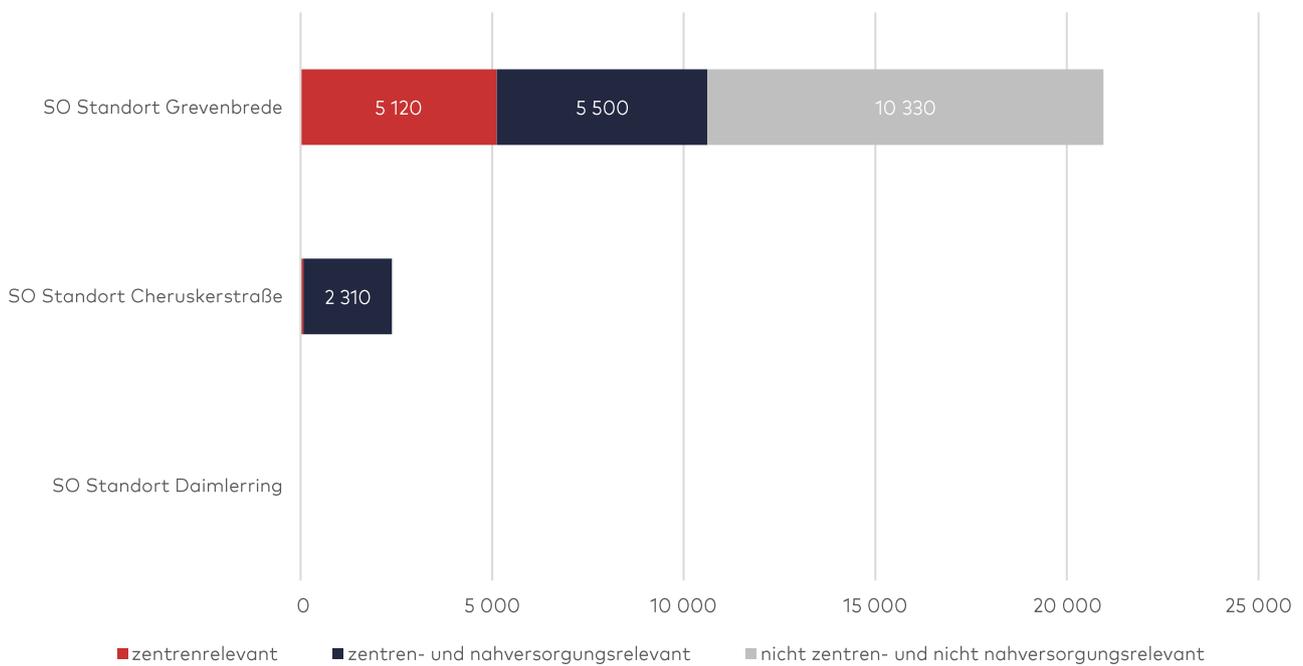
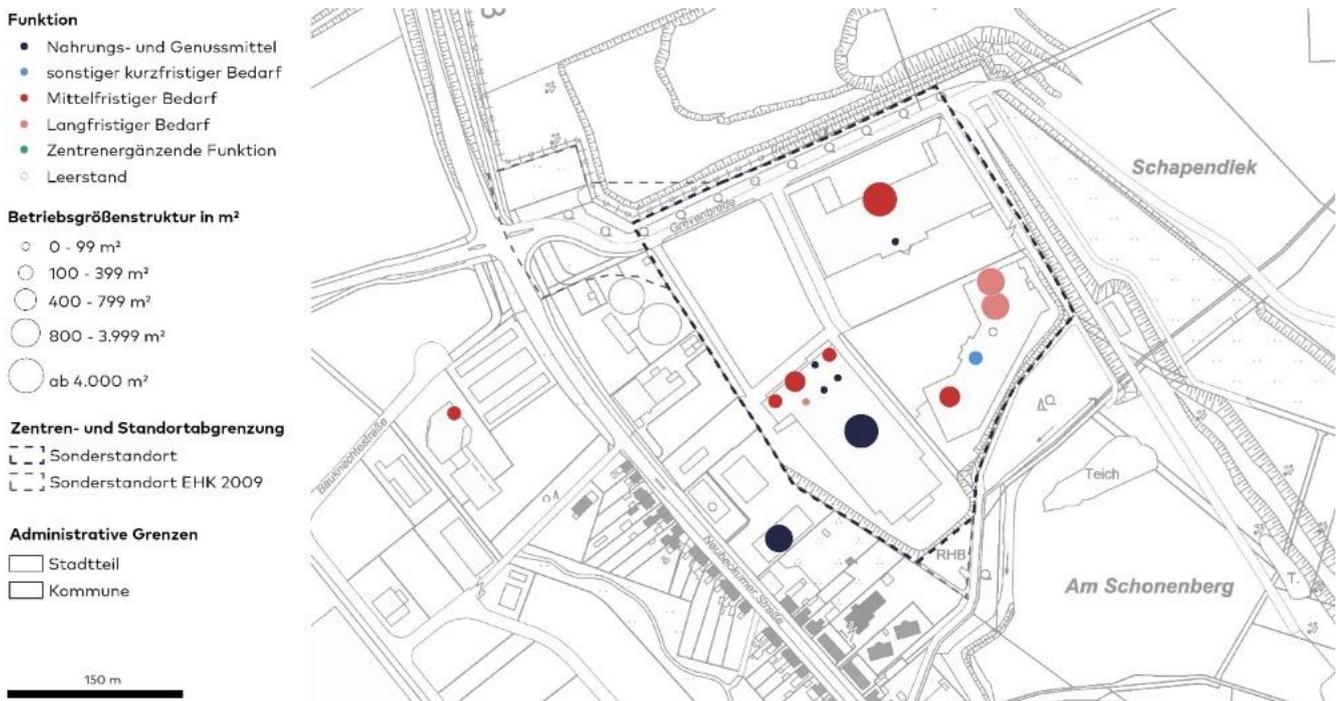


Abbildung 57: Verkaufsflächenausstattung und Sortimentsstruktur von Sonderstandorten

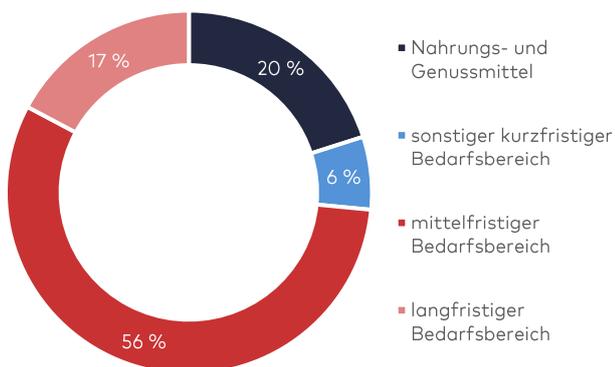
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019.

Sonderstandort Grevenbrede

Der im Einzelhandelskonzept 2009 als Sonderstandort ausgewiesene Standortbereich Grevenbrede weist insbesondere durch die Verortung des Baumarktes Hellweg und den Fachmarkt Dänisches Bettenlager einen erheblichen Anteil an nicht zentren- sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel auf (siehe Abbildung 58). Im westlichen Bereich des Standortbereiches sind zum Teil eher Einzelhandelsbetriebe mit zentren- beziehungsweise zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment verortet, wie unter anderem ein Kaufland SB-Warenhaus, ergänzt um weitere Fachmarktkonzepte, wie zum Beispiel Takko, KIK, Deichmann und Medimax. Zudem weist der Standortbereich bedingt durch den Wegfall eines ehemaligen Möbelmarktes einen strukturprägenden Leerstand auf.



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	14	6 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	21 000	28 %
davon zentrenrelevant	5 100	
davon zentren- und nahversorgungsrelevant	5 500	
davon nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant	10 300	
Anzahl der Leerstände**	1	7 %
Zentrenergänzende Funktionen	-	-

Abbildung 58: Einzelhandelsstruktur Standort Grevenbrede

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019; Kartengrundlage: Stadt Beckum; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung werden für den Standortbereich **Grevenbrede** folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Fortschreibung als Sonderstandort
- Positivstandort für den groß- und kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten
- Keine Ausweitung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen insbesondere durch Vermeidung von Ansiedlungen weiterer Betriebe mit entsprechendem Hauptsortiment
- Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten (Rand-) Sortimenten (siehe Steuerungsleitsatz III)
- Betriebsinterne Umstrukturierungen ermöglichen, sofern die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente reduziert (nicht gesteigert) wird

Standort Cheruskerstraße

Wie bereits dargestellt verfügt der Standort an der Cheruskerstraße vornehmlich über Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Entsprechend wird der Standort zukünftig als Nahversorgungsstandort behandelt. Die frühere Funktion als Sonderstandort ist vornehmlich auf die leerstehende Immobilie eines ehemaligen Baumarktes im südwestlichen Bereich zurückzuführen.

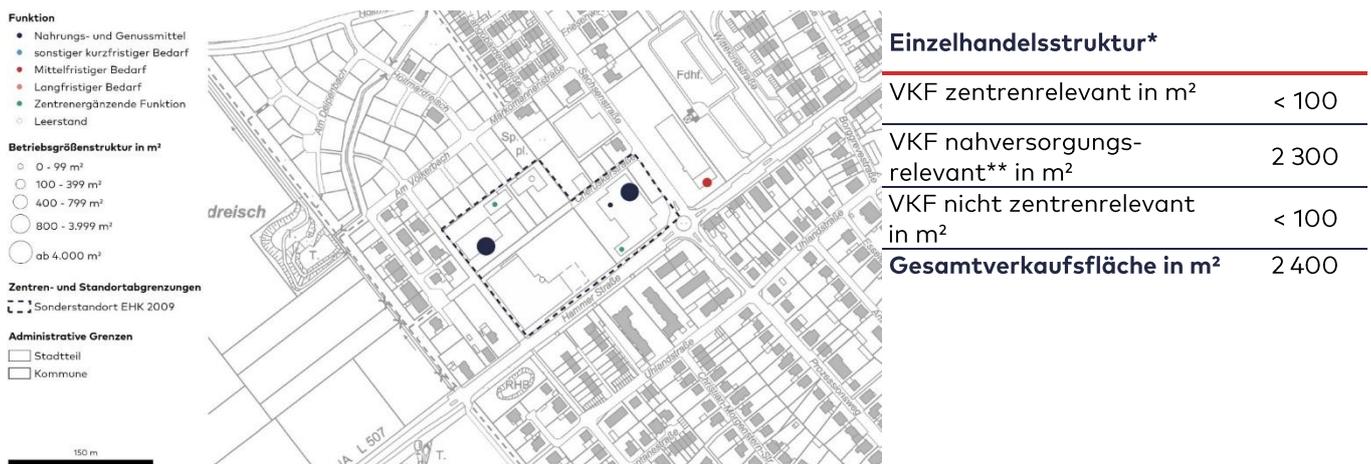


Abbildung 59: Einzelhandelsstruktur Standort Cheruskerstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019; Kartengrundlage: Stadt Beckum; *auf 100 m² gerundet; **gleichzeitig auch zentrenrelevant. VKF = Verkaufsfläche

Für den Standort werden im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes (siehe Kapitel 7.3.1) folgende Empfehlungen getroffen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Sicherung der Nahversorgungsfunktion
- Bündelung von Verkaufsflächen sowie Rückbau von Leerstandimmobilien und Zuführung der Freiflächen für anderweitige Nutzungen (zum Beispiel Wohnbauflächen)
- Orientierung der Eingangsbereiche zu den bestehenden Wohnlagen im südlichen Bereich
- Abbau der bestehenden Barrieren (Zäune) zur Schaffung einer Durchgängigkeit in südliche Richtung
- Schaffung von Querungsmöglichkeiten entlang der Hammer Straße
- keine weiteren Ansiedlungen von zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Beckum als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht. Dabei wird die Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept 2009 in modifizierter Form fortgeschrieben.

9.1 METHODISCHE HERLEITUNG

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die von Kundinnen und Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden beziehungsweise sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Im Folgenden werden die im Rahmen der Bestandserhebung erfassten Sortimente hinsichtlich ihrer städtebaulich-funktionalen Prägung untersucht. Dazu wird der Verkaufsflächenanteil nach Lage innerhalb und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Eine überwiegende Verortung der Verkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen ist ein Hinweis dafür, dass diese auch durch das entsprechende Sortiment strukturell geprägt werden.

Tabelle 21: Städtebauliche Verortung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen in Beckum

Sortiment	Innerhalb ZVB in %	Außerhalb ZVB in %	Summe in m ²
Augenoptik	86	14	500
Baumarktsortiment i. e. S.*	4	96	8 600
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	58	42	6 800
Bettwaren	21	79	800
Bücher	80	20	300
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	0	100	< 100
Computer/-peripherie und -zubehör (PC)	19	81	1 800
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	55	45	3 100

Fortführung von Tabelle 20

Sortiment	Innerhalb ZVB in %	Außerhalb ZVB in %	Summe in m ²
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	33	67	2 300
Elektrogroßgeräte	8	92	1 300
Elektrokleingeräte	10	90	500
Fahrräder und Zubehör	1	99	800
Gardinen/Dekostoffe/Sicht - und Sonnenschutz	7	93	300
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	1	99	3 900
Glas/Porzellan/Keramik (GPK)	70	30	500
Haus-/Bett-/Tischwäsche (HBT)	61	39	700
Haushaltswaren (Hausrat)	30	70	1 400
Kfz-Zubehör	0	100	200
Kinderwagen	0	0	0
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inklusive	90	10	300
Lampen/Leuchten	2	98	500
Medizinische und orthopädische Geräte (inklusive Hörgeräte)	68	32	200
Möbel (inklusive Garten- und Campingmöbel)	6	94	10 000
Musikinstrumente und Musikalien	9	91	300
Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Reformwa- ren)	22	78	19 700
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	70	30	700
Pflanzen/Pflanzartikel	4	96	2 700
(Schnitt-)Blumen	39	61	200
Schuhe, Lederwaren	71	29	2 100
Spielwaren/Bastelbedarf	76	24	1 300
Sportartikel (inklusive Sportbekleidung)	76	24	300
Teppiche (Einzelware)	14	86	100
Uhren/Schmuck	10	90	300
Unterhaltungselektronik und Zubehör	28	72	4 100
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	0	100	< 100
Zeitungen/Zeitschriften	22	78	300
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	36	64	700

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich; * umfasst: Baustoffe, Baelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen

9.2 SORTIMENTSLISTE FÜR BECKUM

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und der dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich folgende zu empfehlende Liste zentren-beziehungsweise nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Stadt Beckum:

Tabelle 22: Sortimentsliste für die Stadt Beckum (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	Drogeriewaren (inklusive Wasch- und Putzmittel)	Baummarktsortiment i. e. S.
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Reformwaren)	Elektrogroßgeräte
Bettwaren	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Erotikartikel
Bücher	(Schnitt-)Blumen	Fahrräder und Zubehör
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	Tierfutter	Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	Zeitungen/Zeitschriften	Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)
Elektrokleingeräte		Kfz-Zubehör (inklusive Motorrad-Zubehör)
Glas/Porzellan/Keramik		Kinderwagen
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Lampen/Leuchten
Haushaltswaren (Hausrat)		Matratzen
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inklusive Wolle)		Möbel (inklusive Garten- und Campingmöbel)
Medizinische und orthopädische Geräte (inklusive Hörgeräte)		Pflanzen/Pflanzartikel
Musikinstrumente und Musikalien		Reitsportartikel (ohne Reitsportkleidung)
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		Sonstiger zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (ohne Tierfutter)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren		Sportgroßgeräte
Parfümerieartikel und Kosmetika		Teppiche (Einzelware)
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sportartikel (inklusive Sportbekleidung) (ohne Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)		
Uhren/Schmuck		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln		

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

Gegenüber der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2009 ergeben sich mit der vorliegenden Fortschreibung somit folgende Änderungen:

- Einstufung des Sortiments **Parfümerieartikel und Kosmetika** als zentrenrelevant (bisher zentren- und nahversorgungsrelevant).
- Einstufung der Sortimente **Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz, Lampen/Leuchten** sowie **Teppiche** als nicht-zentrenrelevant (bisher zentrenrelevant).
- Differenzierung der Sortimente **Bettwaren** (zentrenrelevant) und **Matratzen** (nicht-zentrenrelevant) gemäß der Zuordnung im WZ 2008.

- Differenzierung des Sortiments zoologischer Bedarf (bisher zentrenrelevant) in **Tierfutter** (zentren- und nahversorgungsrelevant) und **Sonstiger zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (ohne Tierfutter)** (nicht-zentrenrelevant).
- Differenzierung des Sortiments Campingartikel (bisher nicht-zentrenrelevant) in **Campingartikel (ohne Campingmöbel)** (zentrenrelevant) und Einbettung des Teilsortiments Campingmöbel in das Sortiment **Möbel (inklusive Garten- und Campingmöbel)** (nicht-zentrenrelevant).
- Die Sortimente Angler- und Jagdbedarf und Waffen werden in das Sortiment **Waffen/Jagdbedarf/Angeln** zusammengefasst.
- Zusammenfassung der Sortimente Hörgeräte und Sanitätsbedarf in das Sortiment **Medizinische und orthopädische Geräte (inklusive Hörgeräte)**.
- Zusammenfassung der Sortimente Back- und Fleischwaren, Getränke und Nahrungs- und Genussmittel in das Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Reformwaren)**.
- Zusammenlegung der Sortimente Computer und Zubehör, Bild- und Tonträger, Büromaschinen, Foto, Telekommunikation und Zubehör sowie Unterhaltungselektronik und Zubehör aufgrund des geringen Differenzierungsgrades zu einer Warengruppe **Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inklusive Tonträger)**.
- Die Sortimente Bauelemente, Baustoffe, Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware), Eisenwaren/Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben/Lacke, Fliesen, Kamine/Kachelöfen, Maschinen/Werkzeuge sowie Sanitärartikel werden zu einer Warengruppe **Baumarktsortiment im engeren Sinne** zusammengefasst.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (beziehungsweise Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Beckum und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

10.1 EINORDNUNG UND BEGRÜNDUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, der Zentren- und Standortsteuerung des künftigen Einzelhandelskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig gegebenenfalls erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Beckum insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

10.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR BECKUM

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Beckum empfohlen:

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll nur in den zentralen Versorgungsbereichen vorgesehen werden.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig ohne Verkaufsflächenbegrenzung⁴⁴ auf den **ZVB Hauptgeschäftszentrum Beckum** fokussiert werden, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung der Einzelhandelslage zu begünstigen.
- Im **ZVB Stadtteilzentrum Neubeckum** hinsichtlich der Verkaufsfläche leicht untergeordnet (kleinflächig) und zur Ergänzung der Versorgung im gesamten Stadtteil.
- In **sonstigen Lagen** sollen in der Regel keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden.
- In **nicht integrierten Lagen** erfolgt ein restriktiver Umgang mit Einzelhandelsbetrieben, die ein zentrenrelevantes Sortiments aufweisen

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im ZVB Hauptgeschäftszentrum Beckum als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für die Beckumer Innenstadt daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Die Begrenzung der Ansiedlung beziehungsweise des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auf kleinflächige Betriebe im ZVB Stadtteilzentrum Neubeckum begründet sich aus dem Schutz des Hauptgeschäftszentrums Beckum vor einem zu deutlichen Standortgewicht in dem hierarchisch nachgeordneten zentralen Versorgungsbereich. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche angemessener Entwicklungsrahmen für das Stadtteilzentrum Neubeckum erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs dient und daraus keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Beckum oder in den Nachbarkommunen resultieren.

Zusätzlich zu den genannten Regelungen sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in der Regel in sonstigen Lagen nicht vorgesehen werden. Sie können jedoch in städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise, in stark begrenztem Maße und deutlich untergeordnet zulässig sein, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment eine strukturprägende Größenordnung nicht überschreiten und überwiegend das auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell im „engeren Gebiet“ begrenzt ergänzen.

⁴⁴ sofern nicht landesplanerische und/oder städtebauliche Gründe eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär in zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär auf die **zentralen Versorgungsbereiche** fokussiert werden (klein- und großflächig). Dabei sollen Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment aufgrund der hohen Bedeutung als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz vorrangig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung⁴⁵ im ZVB Hauptgeschäftszentrum vorgesehen werden. Im ZVB Stadtteilzentrum sollen entsprechende Betriebe hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche leicht untergeordnet (groß- und kleinflächig) als Ergänzung zum ZVB Hauptgeschäftszentrum vorgesehen werden.

Zur Sicherung beziehungsweise Optimierung der Nahversorgung können sekundär auch an **Nahversorgungsstandorten** (siehe Kriterien zu Nahversorgungsstandorten und Standortbewertungen im Nahversorgungskonzept) im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden, sofern negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden und das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist. Hierbei sind **Nahversorgungsstandorte mit besonderer Versorgungsfunktion**⁴⁶ entsprechend ihrer Versorgungsfunktion für den südlichen Bereich des Stadtteils Beckum funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, um eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu ermöglichen. Die **bestehenden Nahversorgungsstandorte** sind **entsprechend ihrer Entwicklungsziele (siehe Kapitel 7.3)** weiterzuentwickeln.

Unabhängig davon kann **in städtebaulich integrierten Lagen** und deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient.

In städtebaulich nicht integrierten Lagen ist zukünftig kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise können in Gewerbe- und Industriegebieten Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist primär am Sonderstandort Grevenbreite vorzusehen. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung oder Erweiterung grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten

⁴⁵ sofern nicht landesplanerische und/oder städtebauliche Gründe eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

⁴⁶ Das Nahversorgungskonzept definiert den Standort am Lippweg als Nahversorgungsstandort mit besonderer Versorgungsfunktion. Der Standort Cheruskerstraße kann perspektivisch diese Funktion wahrnehmen, sofern die Standortbedingungen verbessert werden.

Stadtgebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen.

Gewerbe- und Industriegebiete, die keine Einzelhandelsvorprägung aufweisen, sind von Einzelhandel freizuhalten. Dies dient maßgeblich der weiteren Verfügbarkeit von Gewerbe- und Industrieflächen.

Bei Ansiedlungen oder Verlagerungen von großflächigen Betrieben im nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich ist eine Realisierung am **Sonderstandort Grevenbrede** zu prüfen.

Dabei ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente⁴⁷ auf bis **zu 10 Prozent beziehungsweise maximal 800 Quadratmeter der Gesamtverkaufsfläche** je Betrieb zu begrenzen. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zudem soll stets **eine deutliche Zuordnung** des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (zum Beispiel Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundinnen und Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

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

Im Sinne des Bestandsschutzes soll auch der wirtschaftliche Fortbestand von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet werden, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen. Eine solche geringfügige Verkaufsflächenerweiterung bedarf einer Einzelfallprüfung anhand folgender Anforderungen, um geringfügige Verkaufsflächenanpassungen zu begründen:

- städtebauliche/gemeindeentwicklungspolitische (Ziele/Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes),
- auswirkungsbezogene (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen),
- landesplanerische (LEP NRW),
- rechtliche (siehe Urteil OVG NRW vom 08.10.2018, AZ.: 10 D 56/18.NE)
- und betreiberseitige Aspekte.

Dabei dürfen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.

⁴⁷ Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

Leitsatz V: Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in die zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden. („Anschmiegen an zentrale Versorgungsbereiche“)

Dieser Sachverhalt ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten soll und weiterhin durch Ratsbeschluss der Stadt Beckum politisch legitimiert werden muss:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im ZVB nachweislich **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung.
- Die Entwicklungsfläche befindet sich in einer **städtebaulich integrierten Lage**.
- 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.

Darüber hinaus wird empfohlen, die Anpassung der räumlichen Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Vorfeld mit den Trägern öffentlicher Belange und den relevanten Fachbehörden abzustimmen.

Leitsatz VI: 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,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht. Eine Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente 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 sowie im Falle eines Handwerksbetriebs solche Waren, welche die Kundschaft des jeweiligen Gewerks als **branchenübliches Zubehör** betrachtet oder die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ beziehungsweise als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Absatz 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vergleiche OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE).

Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Beckum künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

11

Schlussfolgerung

Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes verfügt die Stadt Beckum einerseits über eine aktualisierte Datenbasis sowie andererseits über ein stringentes Handlungskonzept zur Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur im gesamten Stadtgebiet. Dazu zählen insbesondere die Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben, sowie die Ergänzung durch Standorte mit klaren Entwicklungszielstellungen. In der Fortschreibung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

Durch den Beschluss der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 und § 9 Absatz 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 60).

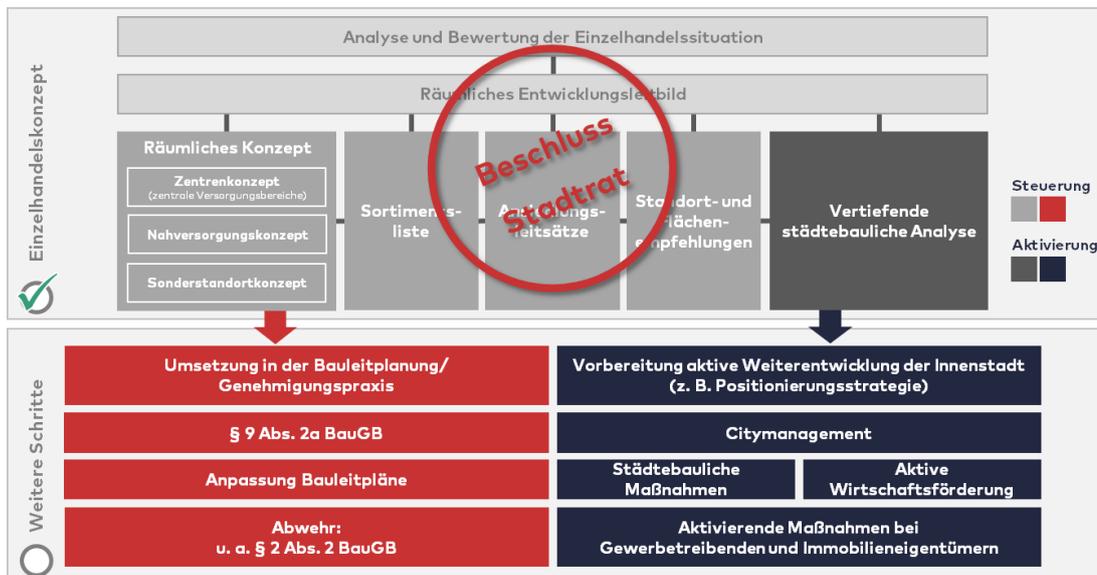


Abbildung 60: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon diese Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen beziehungsweise die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümerinnen und Immobilieneigentümer in

die Maßnahmen zur Standortstärkung. In Anbetracht der bestehenden Strukturen und Handlungserfordernisse ergibt sich zukünftig durch folgende Instrumente – eingeordnet nach Handlungserfordernis – die Chance zur Weiterentwicklung des Einzelhandels in Beckum mit besonderem Fokus auf das Hauptgeschäftszentrum Beckum sowie das Stadtteilzentrum Neubeckum:

Tabelle 23: Handlungserfordernisse zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Beckum

Handlungsmöglichkeiten	Handlungserfordernis
Offline-Strategien für die Innenstadt	■ ■ ■
Aktivierende Zentrenentwicklung	■ ■ ■
Gutachten zu Verkaufsoffenen Sonntagen	■ ■ □
Deziierte Auseinandersetzung mit Spielhallen und Wettbüros (Vergnügungstättenkonzept)	■ ■ □
Betrachtung der verkehrlichen Erreichbarkeit der Innenstadt (Verkehrskonzept)	■ □ □
Konzept für gastronomische und weitere frequenzerzeugende innerstädtische Funktionen	■ ■ □
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept	Beckum – 2012 (2017) Neubeckum – 2020 (in Erarbeitung)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Insbesondere für das Hauptgeschäftszentrum Beckum besteht aufgrund der Ausstattungs- und Leerstandsituation Handlungsbedarf, um die Einzelhandelslagen und den historischen Stadtkern nachhaltig zu stärken. Dazu hat die Stadt Beckum bereits im Jahr 2012 ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet und im Jahr 2017 ergänzt. Um das Innenstadtzentrum aus Einzelhandels-sicht zukunftsfähig aufstellen zu können empfiehlt es sich, aus gutachterlicher Sicht, eine Positionierungsstrategie beziehungsweise ein Stärkungskonzept zu erarbeiten. So können im Sinne einer aktivierenden Zentrenentwicklung lagebezogene, konkrete Handlungsfelder und -empfehlungen für die Themen Branchen-/ Nutzungsmix, Funktionsstruktur, Leerstand/Mindernutzungen, Städtebau/Stadtgestaltung und Digitale Sichtbarkeit erarbeitet werden.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept – inklusive einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und gegebenenfalls einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bezirksregierung Münster/Regionalplanungsbehörde (Hrsg.) (2014): Regionalplan Münsterland. Münster.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

Junker & Kruse (Hrsg.) (2009): Einzelhandelskonzept für die Stadt Beckum. Dortmund.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2017): Retail Real Estate Report Germany 2017/2018. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE)/IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Online-Monitor 2017. Berlin.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2016): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2016/2017. München.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2017): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017. Köln.

Kuschnerus, Ulrich/Bischopink, Olaf/Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2019): Landesentwicklungsplan NRW. Düsseldorf

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

DATENBANKEN

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): wegweiser-kommune.de

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): it.nrw.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes.....14
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse.....20
Abbildung 3:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 22
Abbildung 4:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten..... 25
Abbildung 5:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz 26
Abbildung 6:	Zentralörtliche Funktion Beckum.....28
Abbildung 7:	Konkurrenzsituation zu angrenzenden Mittelzentren 29
Abbildung 8:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Beckum und Umgebung 32
Abbildung 9:	Herkunft der Teilnehmenden der Passantenbefragung (Beckum)..... 33
Abbildung 10:	Herkunft der Teilnehmenden der Passantenbefragung (Neubeckum)..... 33
Abbildung 11:	Einschätzung der Händler zur Kundenherkunft..... 34
Abbildung 12:	Ergebnisse der Kundenherkunftserfassung 34
Abbildung 13:	Einzugsgebiet der Stadt Beckum..... 35
Abbildung 14:	Veränderung im Einkaufsverhalten 37
Abbildung 15:	Einzelhandelsbestand in Beckum nach Warengruppen und Lagebereichen 38
Abbildung 16:	Sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von Beckum .. 43
Abbildung 17:	Wirtschaftliche Situation der Händler 44
Abbildung 18:	Umsatzentwicklung der Händler 45
Abbildung 19:	Online-Präsenz der Händler 46
Abbildung 20:	Online-Check Hauptzentrum Beckum..... 47
Abbildung 21:	Online-Check Stadtteilzentrum Neubeckum..... 47
Abbildung 22:	Verkehrsmittelwahl Beckum.....51
Abbildung 23:	Bewertung Hauptgeschäftszentrum Beckum (Passantenbefragung)..... 52
Abbildung 24:	Bewertung Hauptgeschäftszentrum Beckum (Haushaltsbefragung) 52
Abbildung 25:	Bewertung Hauptgeschäftszentrum Beckum (Händlerbefragung) 53
Abbildung 26:	Verkehrsmittelwahl Neubeckum 56
Abbildung 27:	Bewertung Stadtteilzentrum Neubeckum (Passantenbefragung)..... 57

Abbildung 28:	Bewertung Stadtteilzentrum Neubeckum (Haushaltsbefragung)	57
Abbildung 29:	Bewertung Stadtteilzentrum Neubeckum (Händlerbefragung)	58
Abbildung 30:	Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt	62
Abbildung 31:	Räumliche Nahversorgungssituation von Beckum	64
Abbildung 32:	Einkaufsorte Nahrungs- und Genussmittel (Haushaltsbefragung)	65
Abbildung 33:	Einkaufsorte Nahrungs- und Genussmittel (Beckum-Süd).....	66
Abbildung 34:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens.....	72
Abbildung 35:	Einwohnerprognose für Beckum	73
Abbildung 36:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland....	74
Abbildung 37:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz	75
Abbildung 38:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2018 und 2025 (Prognose).....	75
Abbildung 39:	Sortimentspezifische Zentralität und Entwicklungsimpulse...	77
Abbildung 40:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Beckum.....	81
Abbildung 41:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft).....	83
Abbildung 42:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen	85
Abbildung 43:	Zentrenstruktur Beckum	88
Abbildung 44:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftszentrum Beckum	89
Abbildung 45:	Innere Organisation des Hauptgeschäftszentrum Beckum.....	90
Abbildung 46:	Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen.....	94
Abbildung 47:	Empfehlungen für eine aktivierende Zentrenentwicklung	96
Abbildung 48:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Neubeckum.....	99
Abbildung 49:	Innere Organisation des Stadtteilzentrums Neubeckum.....	100
Abbildung 50:	Räumliche Nahversorgungssituation Beckum.....	107
Abbildung 51:	Unterversorgte Siedlungslagen im Stadtteil Beckum.....	108
Abbildung 52:	Bewertung des Standortes Lippweg.....	110
Abbildung 53:	Bewertung des Standortes Cheruskerstraße.....	111
Abbildung 54:	Versorgungsbereiche der Nahversorgungsstandorte im Beckumer Süden	112
Abbildung 55:	Räumliche Nahversorgungssituation Neubeckum.....	113

Abbildung 56:	Prüfkriterien zur standortgerechten Dimensionierung bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	116
Abbildung 57:	Verkaufsflächenausstattung und Sortimentsstruktur von Sonderstandorten.....	123
Abbildung 58:	Einzelhandelsstruktur Standort Grevenbrede.....	124
Abbildung 59:	Einzelhandelsstruktur Standort Cheruskerstraße.....	125
Abbildung 60:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	137
Abbildung 61:	Räumliche Nahversorgungssituation von Beckum – Großformat –	147
Abbildung 62:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftszentrum Beckum – Großformat –	148
Abbildung 63:	Empfehlungen für eine aktivierende Zentrenentwicklung – Großformat –	149
Abbildung 64:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Neubeckum – Großformat –	150
Abbildung 65:	Prüfkriterien zur standortgerechten Dimensionierung bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment – Großformat –	151

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....	15
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Beckum....	30
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreises Warendorf	30
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....	31
Tabelle 5:	Kennziffern der Umlandkommunen.....	36
Tabelle 6:	Einzelhandelsbestand in Beckum	38
Tabelle 7:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Beckum.....	41
Tabelle 8:	Gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich.....	44
Tabelle 9:	Innenstadtrelevante Kennwerte im Vergleich.....	50
Tabelle 10:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Beckum.....	62
Tabelle 11:	Nahversorgungsrelevante Kennwerte im Vergleich.....	63
Tabelle 12:	Relevante Kenndaten im Vergleich	67
Tabelle 13:	Relevante Kenndaten des ZVB Hauptgeschäftszentrum Beckum im Vergleich	68
Tabelle 14:	Relevante Kenndaten des ZVB Stadtteilzentrum im Vergleich	68
Tabelle 15:	Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Beckum.....	77
Tabelle 16:	Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt Beckum bis 2024.....	78
Tabelle 17:	Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftszentrum Beckum.....	90
Tabelle 18:	Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Neubeckum.....	99
Tabelle 19:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation Beckum.....	107
Tabelle 20:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation Neubeckum.....	113
Tabelle 21:	Städtebauliche Verortung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen in Beckum	127
Tabelle 22:	Sortimentsliste für die Stadt Beckum (Kurzfassung)	129
Tabelle 23:	Handlungserfordernisse zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Beckum	138
Tabelle 24:	Sortimentsliste für die Stadt Beckum (Langfassung).....	145

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NRW	Nordrhein-Westfalen
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	NuG	Nahrungs- und Genussmittel
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof	NVZ	Nahversorgungszentrum
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
Drog	Drogeriewaren	OVG	Oberverwaltungsgericht
EH	Einzelhandel	siL	städtebaulich integrierte Lage
EHK	Einzelhandelskonzept	VG	Verwaltungsgericht
EuGH	Europäischer Gerichtshof	VKF	Verkaufsfläche
EW	Einwohner	ZVB	zentraler Versorgungsbereich
GVKF	Gesamtverkaufsfläche		
IZ	Hauptgeschäftszentrum		
MIV	motorisierter Individualverkehr		

Anhang

Tabelle 24: Sortimentsliste für die Stadt Beckum (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche und Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen o. ä.)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inklusive Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Lederwaren
Medizinische und orthopädische Geräte (inklusive Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inklusive Tonträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln)
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schuhe	47.72	Einzelhandel mit Schuhen
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inklusive Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln und Anglerbedarf)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)

(Fortsetzung von Tabelle 24)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Drogeriewaren (inklusive Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wach- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Tierfutter	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Tierfutter)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Gardinen und Sicht-/Sonnenschutz)
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inklusive Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Möbel (inklusive Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reitsportartikel (ohne Reitsportkleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportartikeln)
Sonstiger Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (ohne Tierfutter)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NICHT: Tierfutter)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräte)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; *WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; **Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Beckum als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; ***umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

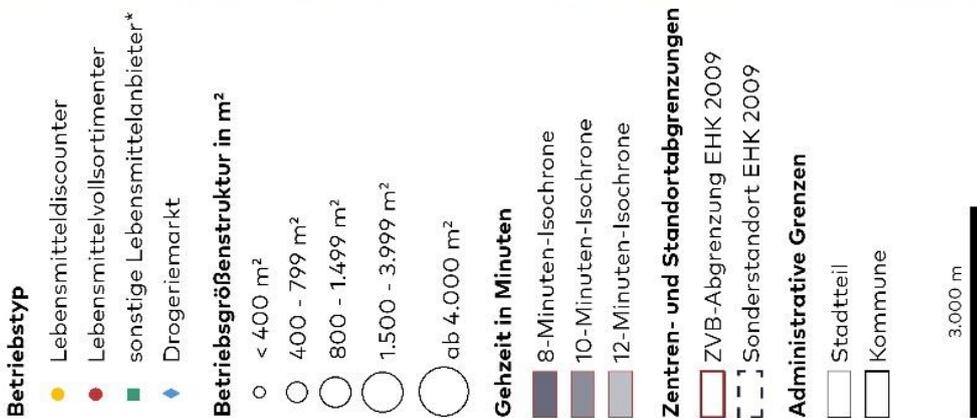
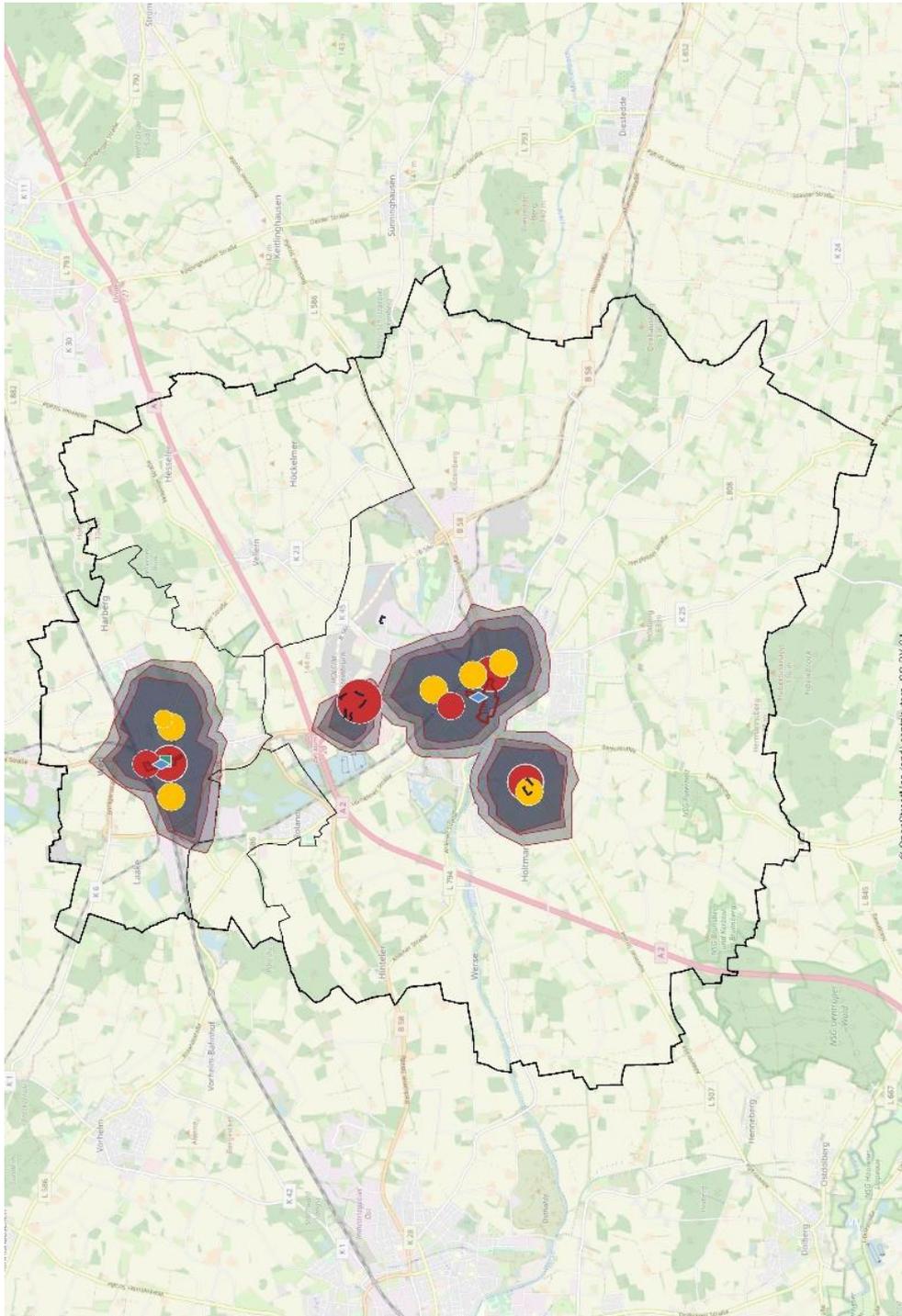


Abbildung 61: Räumliche Nahversorgungssituation von Beckum – Großformat –

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 02-03/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

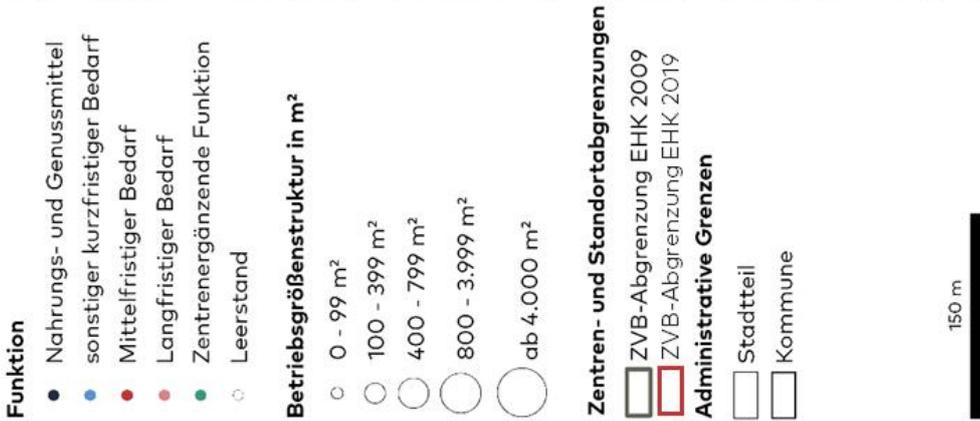
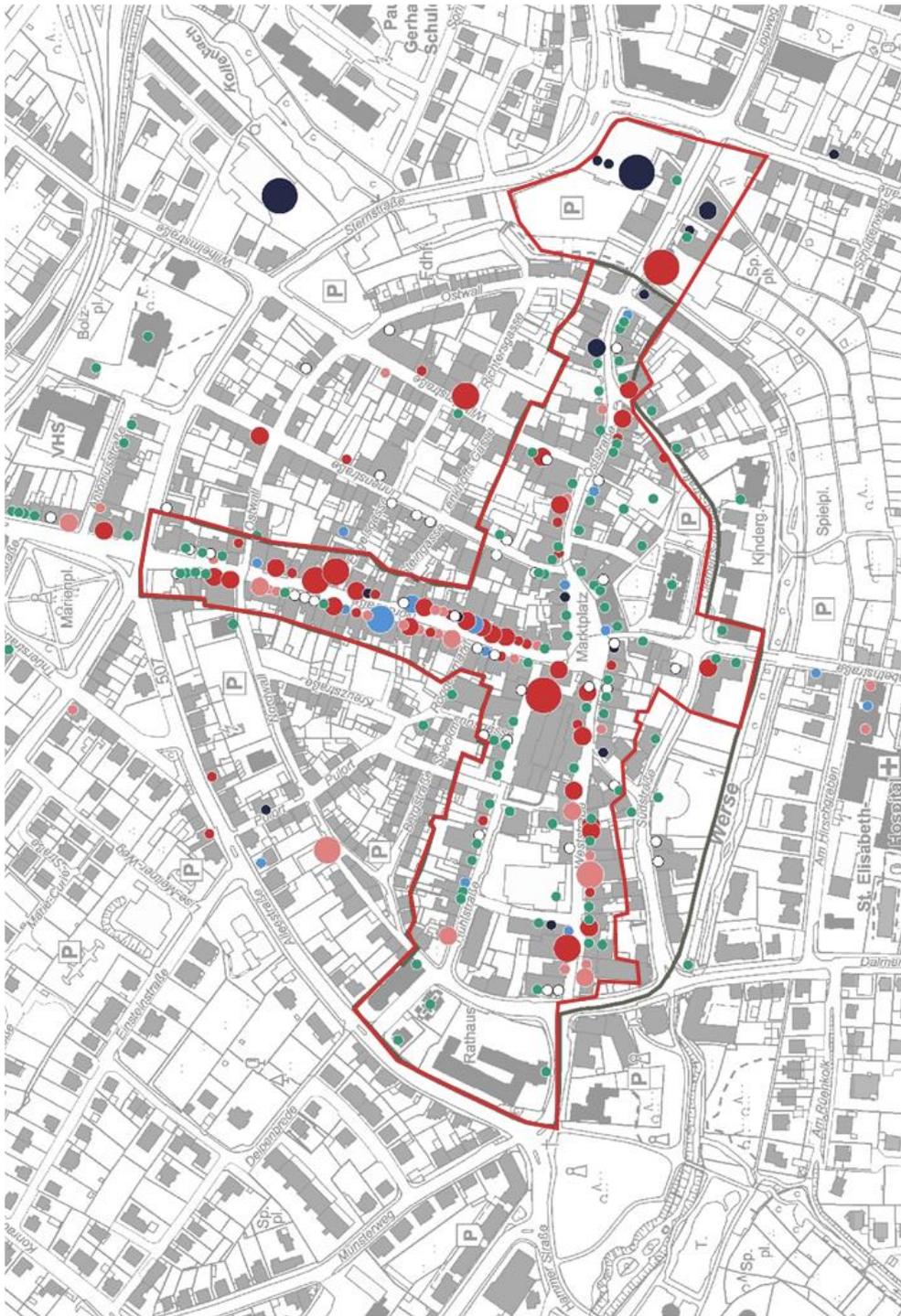
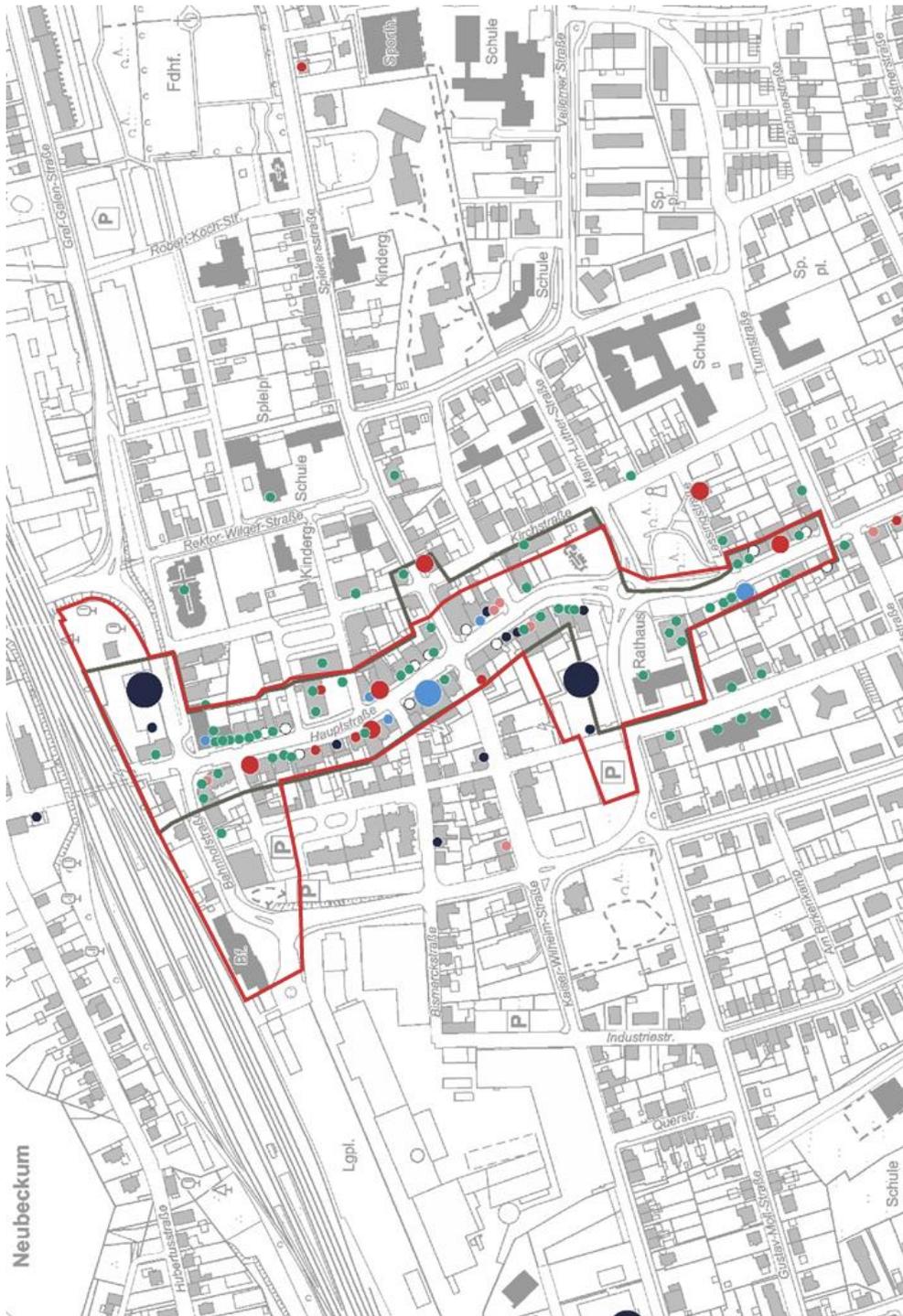


Abbildung 62: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftszentrum Beckum – Großformat –

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Beckum 2009; Kartengrundlage: Stadt Beckum.



Abbildung 63: Empfehlungen für eine aktivierende Zentrenentwicklung – Großformat –
Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Großformatige Darstellung im Anhang



Neubeckum

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

150 m

Abbildung 64: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Neubeckum – Großformat –

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Beckum 2009; Kartengrundlage: Stadt Beckum.

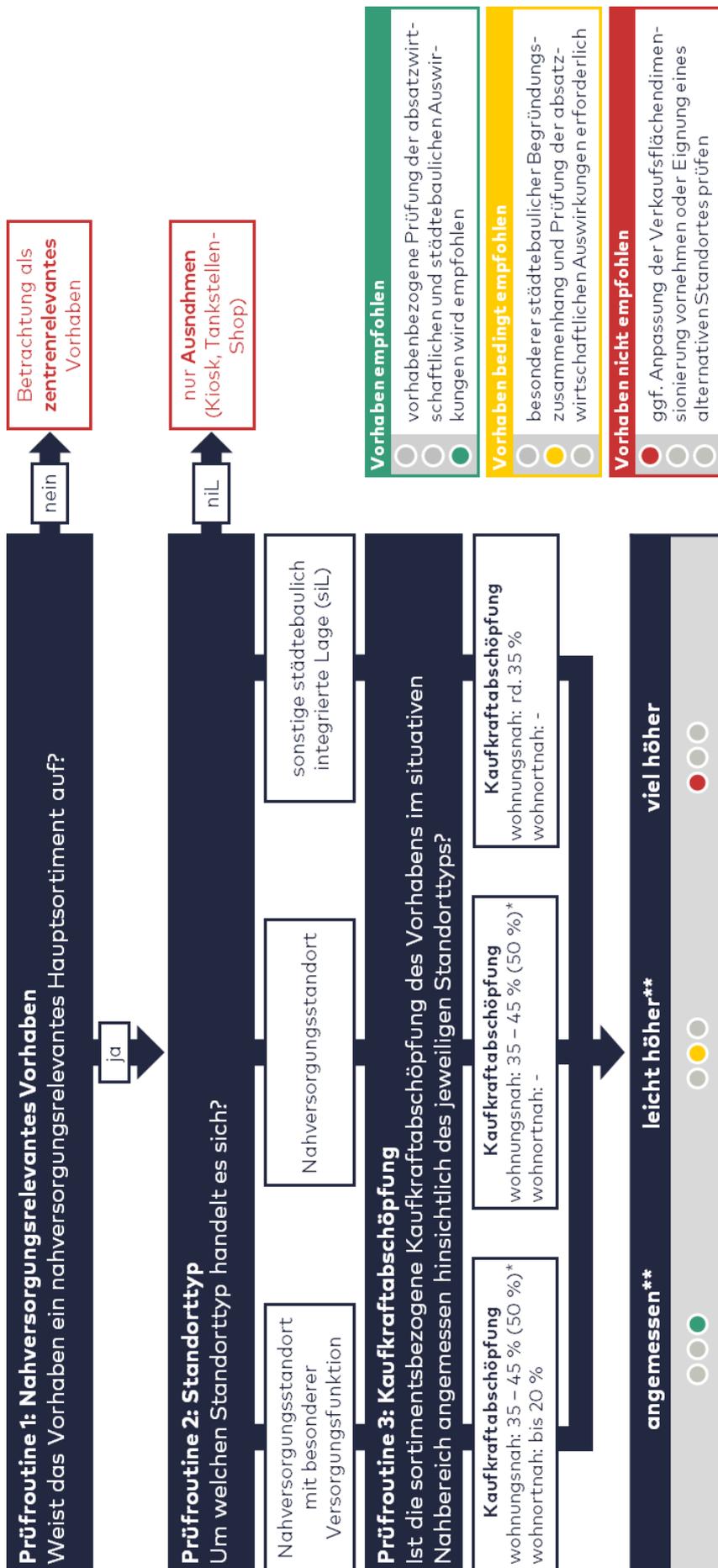


Abbildung 65: Prüfkriterien zur standortgerechten Dimensionierung bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment – Großformat –

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; *bei bis zu 50 % besonderer städtebaulich-funktionaler Begründungszusammenhang erforderlich.

KONTAKT

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 46

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



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung
Beteiligte(r): Büro des Rates und des Bürgermeisters
Auskunft erteilt: Herr Denkert
Telefon: 02521 29-170

Vorlage

zu TOP
2020/0302
öffentlich

Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gelände des ehemaligen Schlachthofes – Antrag der SPD-Fraktion vom 19.08.2020

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie
06.10.2020 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

ohne

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen und Satzungen nach den §§ 34 und 35 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit nach den Vorschriften des BauGB.

Demografischer Wandel

Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung ist die Planung und Erschließung von Wohnbauflächen erforderlich, um die Wohnraumbedarfe abdecken zu können.

Erläuterungen

Mit Schreiben vom 19.08.2020 beantragt die SPD-Fraktion für das Gelände des ehemaligen Schlachthofes einen Bebauungsplan aufzustellen, der als Planungsziel die Errichtung einer Wohnbebauung vorsieht. Zur weiteren Begründung wird auf den Antrag der SPD-Fraktion verwiesen (siehe Anlage 1 zur Vorlage).

Die unter anderem mit der Liegenschaftsbetreuung der Grundstücke der Tönnies Grundbesitz GmbH & Co. KG aus Rheda-Wiedenbrück betraute Asset Immobilien GmbH & Co. KG aus Rheda-Wiedenbrück wird im Haupt- und Finanzausschuss am 29.09.2020 das sogenannte „Wohnraumprojekt der Firma Tönnies“ vorstellen. Dieses versteht sich als Gesamtperspektive für zahlreiche Standorte in der Region, darunter auch mehrere in Beckum. Es dient auch der Einordnung der Entwicklungsperspektive des ehemaligen Schlachthofgeländes in Beckum. Eine Entscheidung, ob und gegebenenfalls in welcher Form (Angebotsbebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan) ein Bebauungsplan für das Gelände aufzustellen ist, sollte in Abhängigkeit der weiteren Projektentwicklung beziehungsweise der noch zu konkretisierenden städtebaulichen Planung erfolgen.

Das Gelände des bisherigen Schlachthofes hat sich in dieser gewachsenen städtischen Lage sukzessive auf der Basis von § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) entwickelt. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Im Flächennutzungsplan der Stadt Beckum ist die Fläche als gemischte Baufläche (MI) dargestellt.

Anlage(n):

- 1 Antrag der SPD-Fraktion vom 19.08.2020
- 2 Überblick Standort



Die Zukunft im Blick.

Herrn Bürgermeister
Dr. Karl-Uwe Strothmann
Stadt Beckum
Weststr. 46
59269 Beckum

Beckum, 19. August 2020

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gelände des ehemaligen Schlachthofes zwischen dem Holtmarweg und dem Werseweg

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die SPD-Fraktion stellt hiermit den Antrag, für das Gelände des ehemaligen Schlachthofes zwischen dem Holtmarweg und dem Werseweg einen Bebauungsplan aufzustellen, der als Planungsziel die Errichtung einer Wohnbebauung vorsieht. Der genaue Geltungsbereich und die Ausformulierung der Planungsziele für das Areal und bei Bedarf auch für darüberhinausgehende Flächen sollen mit dem Aufstellungsbeschluss final definiert werden.

Begründung:

Der Schlachthof ist Geschichte und soll auch nicht mehr in Betrieb gehen. Die unmittelbaren Nachbarn und das gesamte Wohnumfeld haben es nach jahrzehntelangen Belastungen verdient, dass nun eine qualitätsvolle Entwicklung stattfindet. Wir wollen auf keinen Fall eine auf § 34 BauGB basierende Lösung, die in Wirklichkeit nur ein „verschönertes Matratzenlager“ für Mitarbeiter anderer Schlachtbetriebe ist.

Fraktionsvorsitzender:
Karsten Koch
Fraktionsgeschäftsstelle:
Vorhelmer Straße 3
59269 Beckum

Briefadresse:
Postfach 24 65
59257 Beckum
Telefon: 02521/17384
Fax: 02521/16934

Internet:
www.spd-fraktion-beckum.de
E-Mail:
vorsitzender@spd-fraktion-beckum.de

Bankverbindung:
Sparkasse Beckum-Wadersloh
Bankleitzahl 412 500 35
Konto-Nummer 75 359 17

Nur über einen qualifizierten Bebauungsplan lassen sich die angestrebten Planungsziele nachhaltig erreichen. Gerade die innenstadtnahe Lage des Areals stellt einen attraktiven Pluspunkt für ein neues Wohnquartier dar.

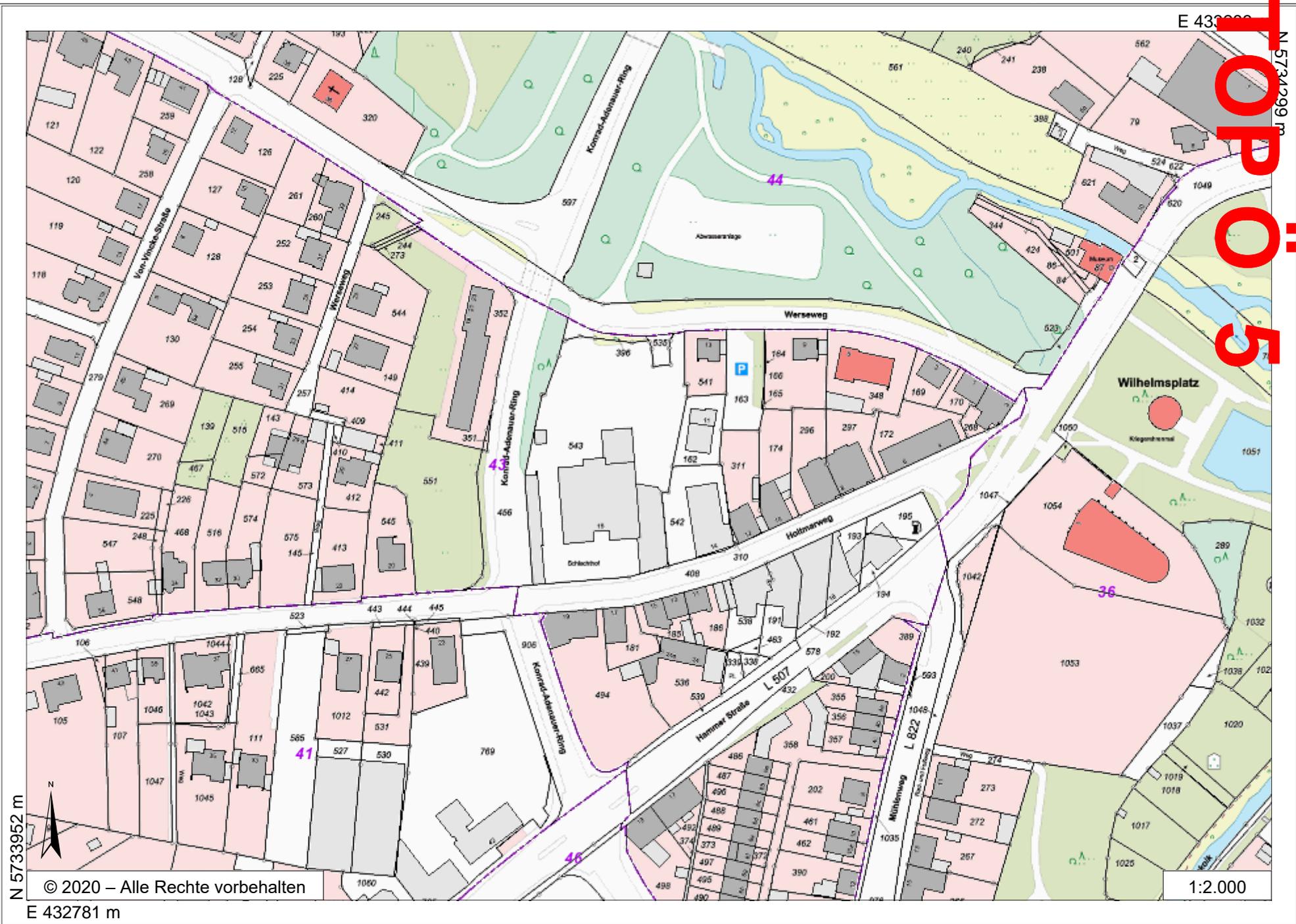
Mit freundlichen Grüßen

gez. Volker Nussbaum
Sachkundiger Bürger



Karsten Koch
Fraktionsvorsitzender

TOP 5



© 2020 – Alle Rechte vorbehalten

1:2.000



Federführung: Fachbereich Umwelt und Bauen
Beteiligte(r): Fachbereich Finanzen und Beteiligungen
Fachbereich Stadtentwicklung
Auskunft erteilt: Herr Schenkel
Telefon: 02521 29-310

Vorlage

zu TOP
2020/0308
öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Everkeweg" – Abschluss des Durchführungsvertrages

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie

06.10.2020 Beratung

Rat der Stadt Beckum

08.10.2020 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, den als Anlage zur Vorlage beigefügten Durchführungsvertrag abzuschließen.

Kosten/Folgekosten

Die für den Vertragsabschluss anfallenden Sach- und Personalkosten sind dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen.

Finanzierung

Es entstehen keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Der Abschluss des Durchführungsvertrages erfolgt auf der Grundlage von § 12 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Demografischer Wandel

Aspekte des demografischen Wandels sind nicht zu berücksichtigen.

Erläuterungen

Die WGW Grundstücks GbR Everkeweg hat am 02.01.2019 für Ihr Vorhaben zur Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern die Änderung des Bebauungsplanes Nummer 42 „Everkeweg“ beantragt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie hat in seiner Sitzung am 29.10.2019 (siehe Vorlage 2019/0233) die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben schaffen. Das Satzungsverfahren steht nun vor dem Abschluss.

Vor dem Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat sich die Vorhabenträgerin gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen. Vertragspartnerin ist die WGW Grundstücks GbR Everkeweg.

Die Verhandlungen sind abgeschlossen. Der Durchführungsvertrag ist mit der Vorhabenträgerin unterschriftsreif ausgehandelt. Der Vertrag ist als Anlage zur Vorlage beigefügt.

Die für die Erschließung des Vorhabens herzustellenden Anlagen bleiben private Erschließungsanlagen. Erforderliche Maßnahmen zum Anschluss an die öffentliche Infrastruktur werden von der Vorhabenträgerin auf eigene Kosten durchgeführt.

Im Übrigen wird auf die einzelnen Regelungen im Durchführungsvertrag verwiesen.

Nach der vorgesehenen Planung wird der Verwaltung zum Zeitpunkt der Beratungen im Fachausschuss ein von der Vorhabenträgerin bereits unterzeichnetes Vertragsexemplar vorliegen, sodass die abschließende Unterzeichnung des Durchführungsvertrages nur noch von der Entscheidung des Rates abhängt. Damit ist den gesetzlichen Anforderungen des § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB genüge getan.

Anlage(n):

Durchführungsvertrag

Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Everkeweg“ nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadt Beckum
vertreten durch den Bürgermeister, Weststraße 46, 59269 Beckum
– nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

Dr. Wendelin Wiedeking, Wendelin Frederik Wiedeking und Günter Wiedeking
in Gesellschaft bürgerlichen Rechts als WGW Grundstücks GbR Everkeweg
Moltkeweg 43, 74321 Bietigheim-Bissingen
– nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt –

schließen folgenden Vertrag:

Teil I Allgemeines

§ A 1 Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand dieses Vertrages ist die Durchführungsverpflichtung und die Kostentragung für das Vorhaben „Everkeweg“ sowie die Erschließung und Gestaltung des Grundstückes im Vertragsgebiet.
2. Das Vertragsgebiet (Vorhabenbereich) umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einer Grundstücksgröße von 0,51 ha, damit vollumfänglich das Grundstück Gemarkung Beckum, Flur 35, Flurstück 595.

Teil II Vorhaben

§ V 1 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 40 Wohnungen. Die vier Baukörper werden optisch in jeweils zwei Hauptkörper gegliedert, die mittig über ein Treppenhaus miteinander verbunden sind. Die beiden nördlichen Gebäude beinhalten jeweils acht Wohnungen, die beiden südlichen Gebäude jeweils zwölf Wohnungen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gilt eine Grundflächenzahl von 0,4. Für die beiden nördlichen Gebäude gilt an der Nordseite eine maximale Traufhöhe von 3,70 Meter und an der Südseite von maximal 6,20 Meter. Die maximale Firsthöhe für die beiden nördlichen Gebäude beträgt 10,00 Meter. Für die beiden südlichen Gebäude gelten geringfügig höhere Traufhöhen von maximal 6,55 Meter und maximale Firsthöhen von 12,55 Meter. Die beiden nördlichen Gebäude haben maximal zwei die beiden südlichen maximal drei Vollgeschosse.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine private Zuwegung von der Straße „Everkeweg“ und verläuft geradlinig in östliche Richtung in den Vorhabenbereich. Etwa mittig auf dem Grundstück ist eine T-förmige Wendemöglichkeit vorgesehen. Insgesamt werden 57 Stellplätze angelegt, wovon 26 oberirdisch entlang der Erschließungsachse und der zentralen südlichen Stellplatzfläche sowie 31 in der im westlichen Gebäudeteil unter den beiden östlichen Gebäuden zusammenhängend geplanten Tiefgarage entstehen.

Gebäudebezogen werden vier Standorte für Müllboxen als spezifische Flächen für Nebenanlagen („Na“) hergestellt. Die Abfallabholung erfolgt über die private Erschließung.

Im Übrigen wird hinsichtlich der einzuhaltenden Art und der Maße der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Flächen für Stellplätze, der Flächen für Bepflanzungen, der Fußwegeverbindung sowie der baugestalterischen Festsetzungen ausdrücklich auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Everkeweg“ und seine Begründung hingewiesen.

§ V 2

Durchführungsverpflichtung

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen, spätestens ein Jahr nach Bestandskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von drei Jahren fertig zu stellen.
3. Der für die Realisierung des Vorhabens anfallende Baustellenverkehr erfolgt ausschließlich über den „Everkeweg“.

§ V 3

Abnahme des Vorhabens

Nach abschließender Fertigstellung zeigt die Vorhabenträgerin der Stadt die vertragsgemäße Herstellung des Vorhabens schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Das Vorhaben ist von der Stadt und der Vorhabenträgerin gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese von der Vorhabenträgerin unverzüglich zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen. Die Regelungen zu den Teilabnahmen in dem Teil IV dieses Vertrages bleiben hiervon unberührt.

Teil III Erschließung des Vorhabens

§ E 1

Gegenstand und Umfang der Erschließung

Die äußere Erschließung des Vorhabens erfolgt für den motorisierten Verkehr vom „Everkeweg“ aus. Von dort aus erfolgt die Zu- und Abfahrt vom und auf das Grundstück der Vorhabenträgerin. Für den Fußgängerverkehr wird zusätzlich ein Auslass in nördliche Richtung an die Straße „Im Lehmkühlchen“ angelegt, dessen Nutzung auf die Anlieger des Vorhabenbereiches beschränkt ist. Die innere Erschließung des Vertragsgebietes erfolgt nach Maßgabe der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ E 2

Haftung und Verkehrssicherung

1. Soweit die Vorhabenträgerin im Rahmen der Baumaßnahme öffentliche Verkehrsflächen in Anspruch nehmen muss, trägt sie vom Tage des Beginns der Bauarbeiten bis zur mängelfreien Abnahme der betroffenen öffentlichen Fläche für den gesamten Baustellenbereich die Verkehrssicherungspflicht. Die Vorhabenträgerin hat eine Inanspruchnahme drei Wochen vorher bei der Stadt schriftlich zu beantragen sowie vor Baubeginn einen gemeinsamen Termin zur bildtechnischen Dokumentation der öffentlichen Verkehrsflächen zu vereinbaren.
2. Die Vorhabenträgerin haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihr obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Baumaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die Schäden sind unverzüglich der Stadt zu melden und durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von allen etwaigen Schadensersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Die Vorhabenträgerin erklärt, dass sie über eine in jeder Hinsicht ausreichende Haftpflichtversicherung verfügt.
3. Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, im Innenverhältnis die Verkehrssicherungspflicht auf Dritte zu übertragen.

Teil IV

Innere Erschließung und Entwässerung

§ I 1

Gegenstand und Umfang der inneren Erschließung

1. Auf dem Vorhabengrundstück selbst erfolgt keine Festsetzung von Flächen im Sinne des § 9 Absatz 1 Ziffer 11 BauGB. Die für die innere Erschließung des Vertragsgebietes erforderlichen Anlagen bleiben private Erschließungsanlagen.
2. Die innere Erschließung erfolgt über die private Erschließungsanlage mitsamt der Zu- und Abfahrt und den Stellplatzanlagen auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Zu- und Abfahrt vom „Everkeweg“ auf das Grundstück der Vorhabenträgerin nach Maßgabe der von der Stadt zuvor ge-

nehmigten Ausführungsplanung. Dabei ist der am „Everkeweg“ vorhandene Fußweg in Abstimmung mit der Stadt wieder herzustellen. Die Bordsteinabsenkungen im Bereich der bestehenden Zu- und Abfahrten werden in Abstimmung mit der Stadt angepasst.

4. Die Vorhabenträgerin stellt den Auslass für den Fußgängerverkehr in die Straße „Im Lehmkühlchen“ nach Maßgabe der von der Stadt zuvor genehmigten Ausführungsplanung her. Auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin soll der Auslass mit einem zugangsbeschränkten Gartentor versehen werden.
5. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger sind durch die Vorhabenträgerin dinglich im Grundbuch zu sichern. Für die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie zugunsten der Stadt für die Abfallentsorgung wird sie die Eintragungen von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten in das Grundbuch veranlassen.
6. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt beziehungsweise den jeweils für die Abfallentsorgung verantwortlichen Entsorgungsunternehmen eine dauerhafte Erlaubnis für die Befahrung der privaten Erschließungsanlage sowie eine Haftungsfreistellung für mögliche Schäden an der Straßenfläche (einschließlich Unterbau), die durch die Befahrung mit den Müllfahrzeugen entstanden sind, zu erteilen und legt diese der Stadt vor. Ferner stellt die Vorhabenträgerin die Befahrbarkeit am Abfuhrtag sicher.
7. Für eine Bewertung der Belange des Immissionsschutzes wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter anderem ein schalltechnisches Gutachten von der Firma Akus GmbH (Stand 14. August 2019) erstellt. Damit beim Überfahren der Entwässerungsrinne vor der Einfahrt der Tiefgarage die Spitzenpegel von 90 db(A) tags und 65 db (A) nachts nicht überschritten werden, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zu einer lärmarmen Herstellung der Entwässerungsrinne und weist dieses anhand von geeigneten Unterlagen (z.B. Produktzertifikat des Herstellers) gegenüber der Stadt nach.

§ 12

Entwässerung des Vorhabens, Kanalanschlussbeiträge

1. Die Gesamtentwässerung des Vorhabens (Schmutz- und Niederschlagswasser) erfolgt über einen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal im „Everkeweg“. Für die Niederschlagswasserentwässerung wird die Vorhabenträgerin auf ihrem Grundstück vor Einleitung in die öffentliche Mischwasserkanalisation einen Rückhaltekanal mit einem auf 30,9 Liter pro Sekunde gedrosselten Abfluss vorsehen. Das erforderliche Leitungsrecht zur bestehenden Mischwasserkanalisation ist dinglich im Grundbuch durch die Vorhabenträgerin zu sichern.
2. Für das Grundstück der Vorhabenträgerin sind keine Kanalanschlussbeiträge mehr zu erheben.

§ 13

Planung und Bau der Erschließungsanlagen

1. Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so auszuführen, wie dies den anerkannten Regeln der Technik und der werkgerechten Ausführung entspricht. Bei der Erstellung der Zu- und Abfahrten ist die Anbindung des vorhandenen Gehweges zu berücksichtigen. Die drei Wochen vor Ausführung von der Vorhabenträgerin zur Genehmigung vorzulegende und durch ein leistungsfähiges Planungsbüro erstellte Ausführungsplanung muss eine Beschreibung der Ausführung, einen Lageplan sowie Längs- und Ausbauquerschnitte mit Bemaßung enthalten.
2. Die Vorhabenträgerin reicht die erforderliche Entwässerungsanzeige inklusive Ausführungsplanung, Berechnung der Regenrückhaltung und Überflutungsnachweis drei Wochen vor Baubeginn zur Genehmigung bei der Stadt ein. Maßgebend ist die zum Zeitpunkt der Herstellung der Entwässerungsanlage gültige Entwässerungssatzung der Stadt.
3. Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
4. Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung und Koordination mit den Versorgungs- und sonstigen Leitungsträgern sicher zu stellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Kabel für Telekommunikation, Antennenanschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitung) rechtzeitig verlegt werden. Die Verlegung der Kabel und Leitungen der Versorgungs- und Leitungsträger muss unterirdisch erfolgen.
5. Die Vorhabenträgerin hat eventuell notwendige bau-, wasserrechtliche und sonstige Genehmigungen beziehungsweise Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen beziehungsweise erforderliche Anzeigen zu tätigen und der Stadt vorzulegen. Die hierin gemachten Vorgaben sind von der Vorhabenträgerin einzuhalten.
6. Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei einer Verbringung und Verwertung außerhalb des Vertragsgebietes hat die Vorhabenträgerin vorher die erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen einzuholen und der Stadt vorzulegen.

§ 14

Fertigstellung der Anlagen

1. Die für die innere Erschließung und Grundstücksentwässerung erforderlichen Maßnahmen müssen innerhalb der in § V 2 Nr. 2 genannten Frist erfolgen. Spätestens müssen sie mit Aufnahme der Nutzung der Hochbauten fertig gestellt sein.
2. Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Vorhabenträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin ausführen zu lassen.

§ 15

Gewährleistung und Abnahme

1. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Gewähr, dass die Zu- und Abfahrt von beziehungsweise zum „Everkeweg“ und der Auslass an der Straße „Im Lehmkühlchen“ die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und einer werkgerechten Ausführung entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach diesem Vertrag vorgesehenen Zweck aufheben oder mindern. Die Frist für die Gewährleistung für die Zu- und Abfahrten sowie den Auslass wird auf vier Jahre festgesetzt
2. Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt die jeweilige vertragsgemäße Herstellung der Maßnahmen zur Entwässerung und inneren Erschließung schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und der Vorhabenträgerin und von dem Kreis Warendorf, soweit als Genehmigungsbehörde tätig, gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese von der Vorhabenträgerin unverzüglich zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen. Dies setzt voraus, dass die Vorhabenträgerin –nach schriftlicher Aufforderung und angemessener Fristsetzung durch die Stadt – der Ausführung der Arbeiten nicht nachgekommen ist. Bei Gefahr im Verzug ist die Fristsetzung entbehrlich. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sich ein Mangel bis zur Behebung gegebenenfalls negativ auf die Sicherstellung der entwässerungstechnischen Erschließung und somit auf die Nutzung des Vorhabengrundstückes auswirken kann.
3. Mit Anzeige der vertragsgemäßen Herstellung der Maßnahmen zur Entwässerung reicht die Vorhabenträgerin die dazugehörigen Bestandspläne, Dichtheitsnachweise und Kanalbefilmungen ein.

§ 16

Haftung und Verkehrssicherung

1. Die Vorhabenträgerin trägt für den Vorhabensbereich die Verkehrssicherungspflicht.
2. Die Vorhabenträgerin haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihr obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Baumaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die Schäden sind unverzüglich der Stadt zu melden und durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von allen etwaigen Schadensersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Die Vorhabenträgerin erklärt, dass sie über eine in jeder Hinsicht ausreichende Haftpflichtversicherung verfügt.
3. Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, im Innenverhältnis die Verkehrssicherungspflicht auf Dritte zu übertragen.

§ 17

Übernahme der Erschließungsanlage

Die für die innere Erschließung und Grundstücksentwässerung durchzuführenden Maßnahmen bleiben private Erschließungsanlagen. Eine Übernahme seitens der Stadt erfolgt nicht.

Teil V

Schlussbestimmungen

§ S 1

Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die Durchführung des Vertrages.

§ S 2

Sicherheitsleistungen

1. Zur Sicherung aller sich aus dem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen leistet sie Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens insgesamt in Höhe von 15.000,- € (in Worten: fünfzehntausend Euro), davon entfallen auf Verpflichtungen aus
 - dem Teil III 15.000,-€,
2. Die Bürgschaft wird mit Vertragsabschluss vorgelegt.
3. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist die Stadt auch berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
4. Nach Abnahme der gesamten Verpflichtungen aus diesem Vertrag wird die Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben. Bei Abnahme einzelner Teilleistungen kann die Vertragserfüllungsbürgschaft in entsprechender Höhe freigegeben werden. Soweit zum Zeitpunkt der Abnahme oder Teilabnahme noch Gewährleistungsfristen laufen, wird der entsprechende Teil der Vertragserfüllungsbürgschaft in eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Abrechnungssumme umgewandelt. Anstelle der Umwandlung der Bürgschaften ist die Vorhabenträgerin berechtigt, den Gewährleistungsanspruch dadurch zu sichern, dass sie ihre durch Bankbürgschaften abgesicherten Gewährleistungsansprüche gegen die von ihr mit der Ausführung der Arbeiten beauftragten Dritten an die Stadt abtritt, sofern der Dritte in gleicher Weise Gewähr zu leisten hat wie die Vorhabenträgerin. Die Gewährleistungsansprüche der Stadt bleiben hiervon unberührt. Nimmt die Vorhabenträgerin den Dritten auf Gewährleistung in Anspruch, ist die Stadt verpflichtet, ihr die Gewährleistungsansprüche zur Ausübung rückabzutreten.

§ S 3

Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben, wenn das Vertragsgebiet als Ganzes oder in Teilen übertragen wird. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der

Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Tritt der Fall der Rechtsnachfolge ein, so entscheidet die Stadt nach Ablauf der Gewährleistungsfristen nach pflichtgemäßem Ermessen, ob die heutige Vorhabenträgerin aus der Haftung entlassen werden kann.

§ S 4

Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt oder getätigt hat, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dieses gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
3. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt von sämtlichen Ansprüchen Dritter (z.B. wegen etwaiger Beeinträchtigungen des Eigentums) frei, die ihr gegenüber im Zusammenhang mit der Planung oder Verwirklichung des Bauvorhabens der Vorhabenträgerin geltend gemacht werden.

§ S 5

Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ S 6

Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Beckum, den _____

Stadt Beckum

Im Auftrag

(Dr. Karl-Uwe Strothmann)
Bürgermeister

(Horst Schenkel)

Beckum, den _____

WGW Grundstücks GbR Everkeweg

(Wendelin Frederik Wiedeking)
Bevollmächtigter Vertreter



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung
Beteiligte(r): Büro des Rates und des Bürgermeisters
Fachbereich Umwelt und Bauen
Auskunft erteilt: Herr Denkert
Telefon: 02521 29-170

Vorlage

zu TOP
2020/0101
öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Everkeweg"

1. Beschluss über die Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie
06.10.2020 Beratung
Rat der Stadt Beckum
08.10.2020 Entscheidung

Beschlussvorschlag: Sachentscheidung

- 1 Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Everkeweg“ sowie den vorliegenden Stellungnahmen wird wie folgt beschlossen:
 - 1.1 In der Begründung zum Bebauungsplan wird Kapitel 7 „Belange des Verkehrs“ aufgrund der fortgeschriebenen Verkehrsuntersuchung (SHP Ingenieure, Hannover, März 2020) geändert: ~~„Die Verkehrserhebung hat gezeigt, dass die derzeitige Verkehrsbelastung im Everkeweg in der nachmittäglichen Spitzenstunde bei 203 Kfz/h liegt (16:30 bis 17:30 Uhr). Dabei ist die verkehrliche Belastung in südliche Richtung mit 125 Kfz/h etwas höher als in Gegenrichtung (78 Kfz/h). „Die Verkehrserhebungen haben gezeigt, dass die derzeitigen Verkehrsbelastungen im Everkeweg in der morgendlichen Spitzenstunde bei 193 Kfz/h (07:00 bis 08:00 Uhr) und in der nachmittäglichen Spitzenstunde bei 203 Kfz/h liegen (16:30 bis 17:30 Uhr). Dabei sind die verkehrlichen Belastungen jeweils in südliche Richtung etwas höher als in Gegenrichtung.~~
[...] ~~In der nachmittäglichen Spitzenstunde ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 18 Kfz/h zu rechnen.~~ In der morgendlichen Spitzenstunde ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 14 Kfz/h zu rechnen. In der nachmittäglichen Spitzenstunde steigt das zusätzliche Verkehrsaufkommen minimal um 18 Kfz/h.“
 - 1.2 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird über die nachfolgenden Stellungnahmen wie folgt entschieden:

1.2.1 Stellungnahme „Öffentlichkeit 1“ vom 23.12.2019

Da die Erkenntnisse der Verkehrsuntersuchung durch die Fortschreibung bestätigt werden konnten, wird den Bedenken zur Verkehrssituation auf dem Everkeweg nicht gefolgt. Über die in der offengelegten Verkehrsuntersuchung verwendete Datenbasis hinausgehend, liegen der Stadt Beckum Daten aus einer Verkehrserhebung in der morgendlichen Spitzenstunde vom 22.09.2016 vor. Anhand dieser Daten wurde die Plausibilität der Verkehrsuntersuchung geprüft und eine inhaltliche Fortschreibung des Gutachtens vorgenommen. Dazu wurden zunächst die Verkehrszahlen vom 22.09.2016 mit den bislang verwendeten Verkehrszahlen von SSP Consult, Beratende Ingenieure GmbH (Erhebungsjahr 2006) verglichen, auf die sich die Einwenderinnen und Einwender in ihrer Stellungnahme beziehen. Da der Erhebungszeitraum der Zahlen von SSP Consult, Beratende Ingenieure GmbH bereits 14 Jahre zurückliegt, wurden die Zahlen von der Verkehrserhebung aus dem Jahr 2016 für die Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung verwendet. Diese liegen in einer Größenordnung wie in der nachmittäglichen Spitzenstunde (morgendliche Spitzenstunde: 193 Kfz/h; nachmittägliche Spitzenstunde: 203 Kfz/h). Daher können die Bedenken der Einwenderinnen und Einwender, dass die Verkehrsbelastung im Everkeweg morgens deutlich höher als nachmittags sei, nicht belegt werden. Im Umkehrschluss ist auch nicht davon auszugehen, dass es im morgendlichen Zeitraum zu Problemen hinsichtlich einer leistungsfähigen Abwicklung der Verkehre kommen wird.

1.2.2 Stellungnahme „Öffentlichkeit 2“ vom 23.12.2019

Der Anregung, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im südöstlichen Teilbereich zu reduzieren, wird nicht gefolgt. Wenngleich die geplanten Baukörper bauordnungsrechtlich eine 3-Geschossigkeit aufweisen sollen und die 3-Geschossigkeit die bislang für die südlich und östlich angrenzenden Flächen festgesetzte maximale 2-Geschossigkeit übersteigt, sind die geplanten Festsetzungen umfeldverträglich. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sehen für die beiden südlichen Gebäude eine Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,55 Meter vor, sodass die Baukörper optisch wie 2-geschossige Gebäude wirken (das zulässige 3. Vollgeschoss ist demnach im Dachraum anzuordnen).

Der Anregung, die Kubatur des Vorhabens und somit die Zahl der Wohneinheiten aus immissionsschutzrechtlicher Hinsicht zu reduzieren, wird nicht gefolgt. Die von Stellplätzen beziehungsweise Tiefgaragen-Zufahrten in Wohnanlagen ausgehenden Geräusch-Immissionen werden allgemein als sozialadäquat eingestuft. Es handelt sich dabei um Emissionen einer unzweifelhaft für ein reines Wohngebiet typischen Nutzung. Gegenstand der Abwägung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes ist daher, ob bei der geplanten Anordnung der Stellplätze und der Tiefgaragen-Zufahrt weiterhin gesunde Wohnverhältnisse an den benachbarten Wohnhäusern gewahrt bleiben. Die Untersuchungsergebnisse des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens zeigen, dass nach Umsetzung der Vorhabenplanung an allen benachbarten Wohnhäusern tagsüber Beurteilungspegel von ≤ 45 dB(A) sowie nachts Beurteilungspegel von ≤ 40 dB(A) zu erwarten sind. Die diesbezüglich durchgeführten Schallausbreitungsberechnungen zeigen, dass an den benachbarten Wohnhäusern gesunde Wohnverhältnisse weiterhin gegeben sind. Gesunde Wohnverhältnisse werden folglich auch nach Umsetzung der Vorhabenplanung gegeben sein.

1.2.3 Stellungnahme LWL-Archäologie für Westfalen vom 03.12.2019

Die archäologischen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits enthaltenen Hinweise unter der Rubrik „Bodendenkmäler“ werden zur Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß den Ausführungen des LWL-Archäologie für Westfalen aktualisiert.

1.2.4 Stellungnahme Kreis Warendorf, Untere Bodenschutzbehörde vom 17.12.2019

Die Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen. Die Planbegründung wird zur Satzung in Kapitel 10.5 dahingehend ergänzt, dass auch der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf keine Anhaltspunkte für den Verdacht einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung vorliegen.

- 2 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Everkeweg“ wird gemäß §§ 2 und 10 in Verbindung mit § 13a BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wird ebenfalls beschlossen. Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Everkeweg“ tritt eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 42 „Everkeweg“, soweit diese vom neuen vorhaben Bebauungsplan „Everkeweg“ überlagert wird, außer Kraft.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Personal- und Sachkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen erfolgen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit nach den Vorschriften des BauGB.

Demografischer Wandel

Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung ist die Planung und Erschließung von Wohngebieten erforderlich, um die Wohnraumbedarfe abdecken zu können. Mit der Umsetzung des Bauvorhabens entstehen zusätzliche barrierefreie Wohnungen.

Erläuterungen

Städtebauliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Everkeweg“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind 2 Gebäude mit je 8 Wohneinheiten und im südlichen Bereich 2 Gebäude mit je 12 Wohneinheiten vorgesehen. Durch differenzierte Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die Kubaturen der geplanten Gebäude gegenüber der benachbarten Bestandsbebauung rücksichtsvoll einfügen. Ein wesentlicher Teil der erforderlichen Stellplätze wird in einer Tiefgarage angeordnet, wodurch eine hohe Wohnumfeldqualität im geplanten Quartier gewährleistet werden soll.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB wurden 2 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. In einer von 7 Anliegerinnen und Anliegern gezeichneten Stellungnahme werden Bedenken zur Verkehrssituation auf dem Everkeweg geäußert.

Anlässlich der in der Stellungnahme aufgeworfenen Fragen wurde die Plausibilität der Verkehrsuntersuchung geprüft und eine inhaltliche Fortschreibung des Gutachtens vorgenommen. Dazu wurden zunächst die aktuellsten vorliegenden Verkehrszahlen vom 22.09.2016 mit den bislang verwendeten Verkehrszahlen von SSP Consult, Beratende Ingenieure GmbH (Erhebungsjahr 2006) verglichen, auf die sich die Einwenderinnen und Einwender in ihrer Stellungnahme beziehen. Da die Zahlen von SSP Consult, Beratende Ingenieure GmbH bereits 14 Jahre zurückliegen, wurden die Zahlen von der Verkehrserhebung aus dem Jahr 2016 für die Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung verwendet. Diese liegen in einer Größenordnung wie in der nachmittäglichen Spitzenstunde (morgendliche Spitzenstunde: 193 Kfz/h; nachmittägliche Spitzenstunde: 203 Kfz/h). Daher können die Bedenken der Einwenderinnen und Einwender, dass die Verkehrsbelastung im Everkeweg morgens deutlich höher als nachmittags sei, nicht belegt werden. Im Umkehrschluss ist auch nicht davon auszugehen, dass es im morgendlichen Zeitraum zu Problemen hinsichtlich einer leistungsfähigen Abwicklung der Verkehre kommen wird.

In der zweiten eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 BauGB wird angeregt, das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zu reduzieren. Aus städtebaulicher Sicht der Verwaltung wird der zur Umsetzung vorgesehene Entwurf als umfeldverträglich und gegenüber der benachbarten Bestandsbebauung als rücksichtsvoll erachtet.

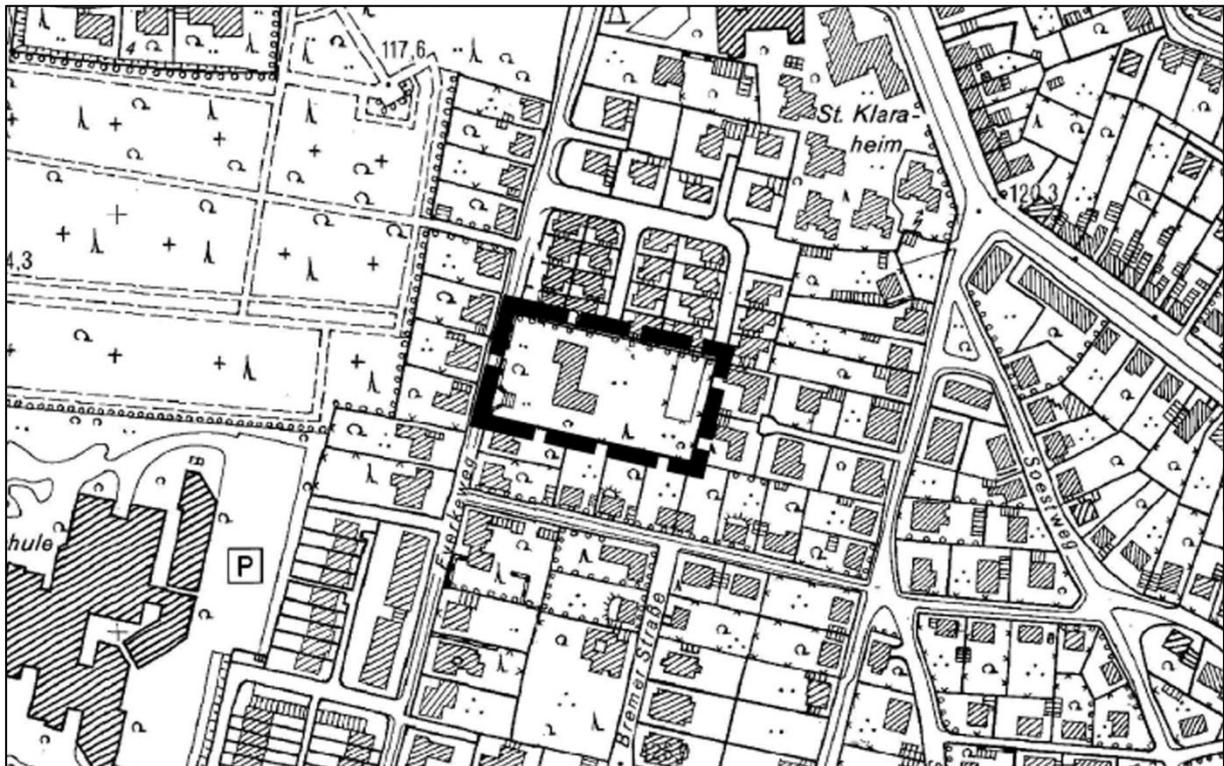
Im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 BauGB wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgesehen von den Hinweisen der LWL-Archäologie für Westfalen sowie des Kreises Warendorf, Untere Bodenschutzbehörde, keine abwägungserheblichen Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen in inhaltlicher Zusammenfassung sowie die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind der Anlage 2 zur Vorlage zu entnehmen.

Anlage(n):

- 1 Begründung
- 2 Abwägungstabelle

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Everkeweg“

Plangebiet: Östlich des Everkeweges, zwischen der Augustin-Wibbelt-Straße und der Straße Im Lehmkühlchen



Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2019) - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Begründung

Verfahrensstand:

Satzung gemäß § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch

In Verbindung mit § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Verfasser

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

Telefon 05205-72980; Fax -729822

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

18.03.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	1
2	Anlass und Ziele der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	1
3	Verfahren und Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
4	Situationsbeschreibung	5
5	Planerische Randbedingungen	6
5.1	Ziele der Raumordnung	6
5.2	Flächennutzungsplan	7
5.3	Landschaftsplan	7
6	Belange des Städtebaus/Bauplanungsrechtliche Inhalte	7
6.1	Vorhaben- und Erschließungsplanung	7
6.2	Art der baulichen Nutzung	13
6.3	Maß der baulichen Nutzung	14
6.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
6.5	Verkehrsflächen/Zufahrtsverbote/Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
6.6	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	17
6.7	Örtliche Bauvorschriften	18
7	Belange des Verkehrs	20
8	Belange des Denkmalschutzes	21
9	Belange der Ver- und Entsorgung	22
10	Belange der Umwelt	24
10.1	Natur- und Landschaftsschutz	27
10.2	Artenschutz	27
10.3	Immissionsschutz	28
10.4	Bodenschutz/Altlasten	30
10.5	Klimaschutz	31
11	Erschließungskosten	31

Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Everkeweg“

Plangebiet: Östlich des Everkeweges, zwischen der Augustin-Wibbelt-Straße und der Straße Im Lehmkühlchen

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der 0,51 Hektar große räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Süden des Stadtteiles Beckum zwischen Hansaring und Paterweg an der Ostseite des Everkeweges. Es umfasst vollumfänglich das Flurstück 595 in der Flur 35 (Gemarkung Beckum).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Plan selbst gemäß § 9 Absatz 7 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt.

2 Anlass und Ziele der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Vorhabenträgerin hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt, um die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Nachnutzung des bislang mit einer nicht mehr zeitgemäßen und mittelfristig abgängigen Villa bebauten Baugrundstückes zu erlangen. Gegenstand der Vorhabenplanung ist die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 40 Wohnungen. Die erforderlichen Stellplätze sollen dabei zugunsten der Freiraum- und Wohnumfeldqualität überwiegend in einer Tiefgarage angelegt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nummer 42 „Everkeweg“ innerhalb eines reinen Wohngebietes. Der bestehende Bebauungsplan steht der Umsetzung der Vorhabenplanung dennoch entgegen,

da eine Bebaubarkeit lediglich für den Bereich der, zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits existierenden, Villa bestandsorientiert vorgesehen ist. Damit die Vorhabenplanung an der Stelle umsetzungsfähig ist, ist folglich eine Anpassung des bestehenden Baurechtes erforderlich. Hierzu soll die hier in Rede stehende Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Everkeweg“ erfolgen.

Mit der Bauleitplanung kann eine Nachnutzung des Grundstückes der leerstehenden Villa ermöglicht und damit der Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes entgegengewirkt werden. Städtebaulich ist die Aktivierung der Fläche für eine ergänzende Wohnbebauung grundsätzlich sinnvoll. Das Plangebiet verfügt über ein Potenzial für die Innenentwicklung und Nachverdichtung des innerstädtischen Bereiches. Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Absatz 2 BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 Absatz 5 BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch das Vorhaben kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden.

Die Schaffung des notwendigen Bauplanungsrechtes für die Projekt- und Vorhabenplanung soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB, hier im Sinne eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB, erfolgen.

3 Verfahren und Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit der Bauleitplanung soll ein konkretes privates Projektinteresse bauplanungsrechtlich ermöglicht werden. Die entsprechende Bauleitplanung wurde von privater Seite initiiert. Aus diesem Grund soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Unterschied zu einem Ange-

botsbebauungsplan besteht im Wesentlichen im konkreten Projektbezug und bietet der Stadt Beckum die Möglichkeit, die Bauleitplanung sehr konkret an dem geplanten Vorhaben zu orientieren und darüber hinaus eine zeitliche und inhaltliche Bindung des Vorhabenträgers im sogenannten Durchführungsvertrag gemäß § 12 Absatz 1 BauGB zu regeln. Die Vorteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen in den genau auf das Vorhaben abgestimmten Festsetzungsmöglichkeiten und der damit verbundenen weitreichenden Möglichkeit der Qualitätssicherung bereits im Prozess der Bauleitplanung. Kommt der Vorhabenträger seinen im Durchführungsvertrag geregelten Verpflichtungen nicht nach, kann der Bebauungsplan ohne weitere Ansprüche gegen die Stadt wieder aufgehoben werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Everkeweg“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung/Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Die zulässige Grundfläche nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt unter 20.000 Quadratmeter (Geltungsbereich insgesamt = 0,51 Hektar = rund 5.100 Quadratmeter).
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es liegt keine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete/ Europäische Vogelschutzgebiete).

- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen beziehungsweise es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Nutzungsplan mit textlichen Festsetzungen, sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt),
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan und
- dem Durchführungsvertrag.

Die Begründung ist gemäß § 9 Absatz 8 BauGB beigefügt. Darüber hinaus sind dem Bebauungsplan beigefügt:

- Schalltechnisches Gutachten (Akus GmbH, Bielefeld, August 2019)
- Gutachterliche Bewertung zu Lichtimmissionen (Akus GmbH, Bielefeld, August 2019)
- Verkehrsuntersuchung (SHP Ingenieure, Hannover, März 2020)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Büro Stelzig, Soest, Oktober 2018)
- Prüfung der Umweltbelange (Büro Stelzig, Soest, August 2019)

Im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss das gesamte ‚Regelungspaket‘ (Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen verbindlichen Festsetzungen einerseits und ergänzenden Regelungen im Durch-

führungsvertrag andererseits) vorliegen und zum Gegenstand der Abwägung des Rates der Stadt Beckum gemacht werden.

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteiles Beckum in einem wohnbaulich dominierten städtebaulichen Umfeld. Im Plangebiet selbst ist die Villa als Bestandsgebäude vorhanden. Der ehemals vorhandene Bewuchs wurde bereits vor dem Planverfahren nahezu vollumfänglich entfernt.

Der Bereich nördlich des Plangebietes ist an der Straße Im Lehmkühlchen mit eingeschossigen Kettenhäusern/Gartenhofhäusern bebaut. Südlich und westlich grenzen wohngenutzte Grundstücke an, die mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut sind, die sich entlang des Everkeweges, der Augustin-Wibbelt-Straße sowie der Stichstraße des Stauverweges orientieren. Im Osten wird das Plangebiet von dem Everkeweg begrenzt, der auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind ebenfalls 1,5-geschossige Gebäude in traufständiger Ausrichtung zum Everkeweg vorhanden.

Bauplanungsrechtlich ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bestandteil des seit 1976 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nummer 42 „Everkeweg“. Dieser setzt das Plangebiet, wie auch die angrenzenden Flächen, als reines Wohngebiet fest, in dem ein- bis zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise zulässig sind. Eingeschossigen Gebäude wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4, eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,5 und eine Dachneigung von maximal 55° vorgegeben. Für zweigeschossige Gebäude gelten eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und eine Dachneigung von maximal 30°. Die Festsetzungen für die südlich und östlich angrenzenden Bereiche sowie die Bereiche in Gegenlage am Everkeweg sind identisch, während im nördlichen Bereich für die dortigen Kettenhäuser/Gartenhofhäuser eine Grundflächenzahl und eine Geschossflächenzahl von jeweils 0,6 und eine

maximal eingeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 30° vorgegeben ist. Für diesen Bereich ist zudem keine offene, sondern eine besondere Bauweise festgesetzt, die an mindestens einer und maximal zwei Seiten eine Grenzbebauung vorgibt, um die Gestalt der Kettenhäuser/Gartenhofhäuser zu ermöglichen.

5 Planerische Randbedingungen

5.1 Ziele der Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Absatz 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirkes Münster liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im allgemeinen Siedlungsbereich. Die Planung entspricht somit den im Regionalplan Münsterland dargestellten Zielen der Raumordnung und erfüllt die Anforderungen des Anpassungsgebotes nach § 1 Absatz 4 BauGB.

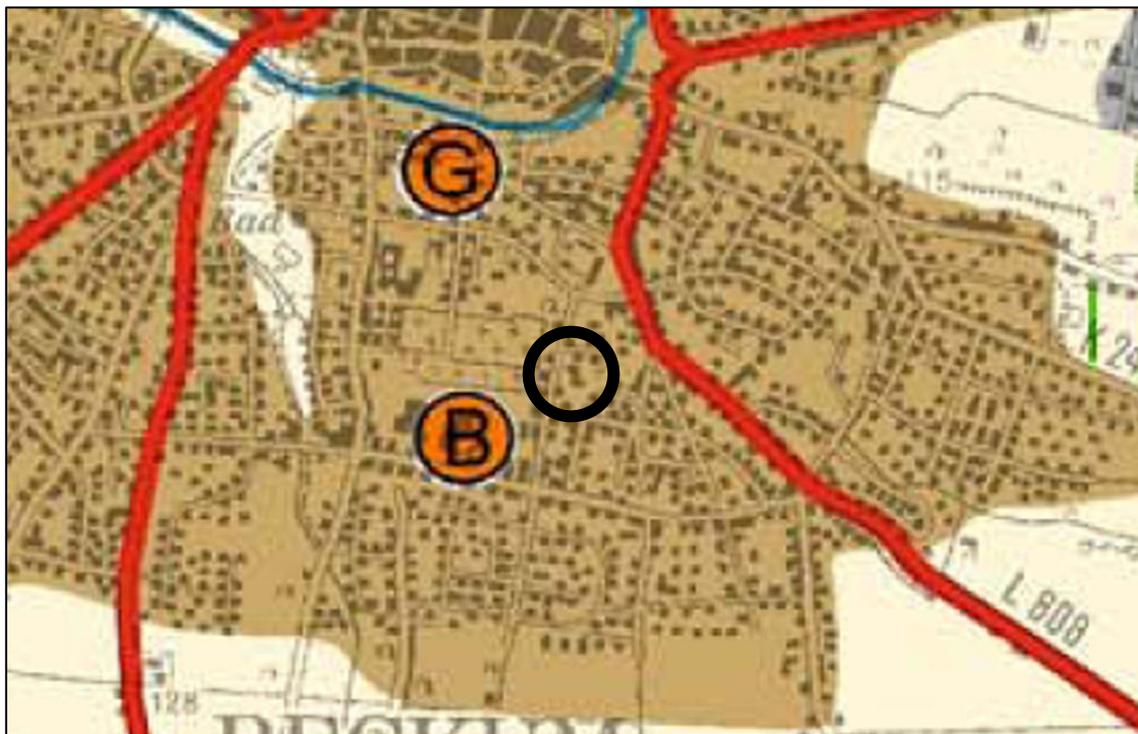


Abbildung 1: Regionalplan Münsterland - Ausschnitt ohne Maßstab

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Beckum (Stand Januar 2019) stellt das Plangebiet und die umgebenden Flächen gemäß der bisherigen/aktuellen Nutzung als Wohnbauflächen dar. Das Vorhaben entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

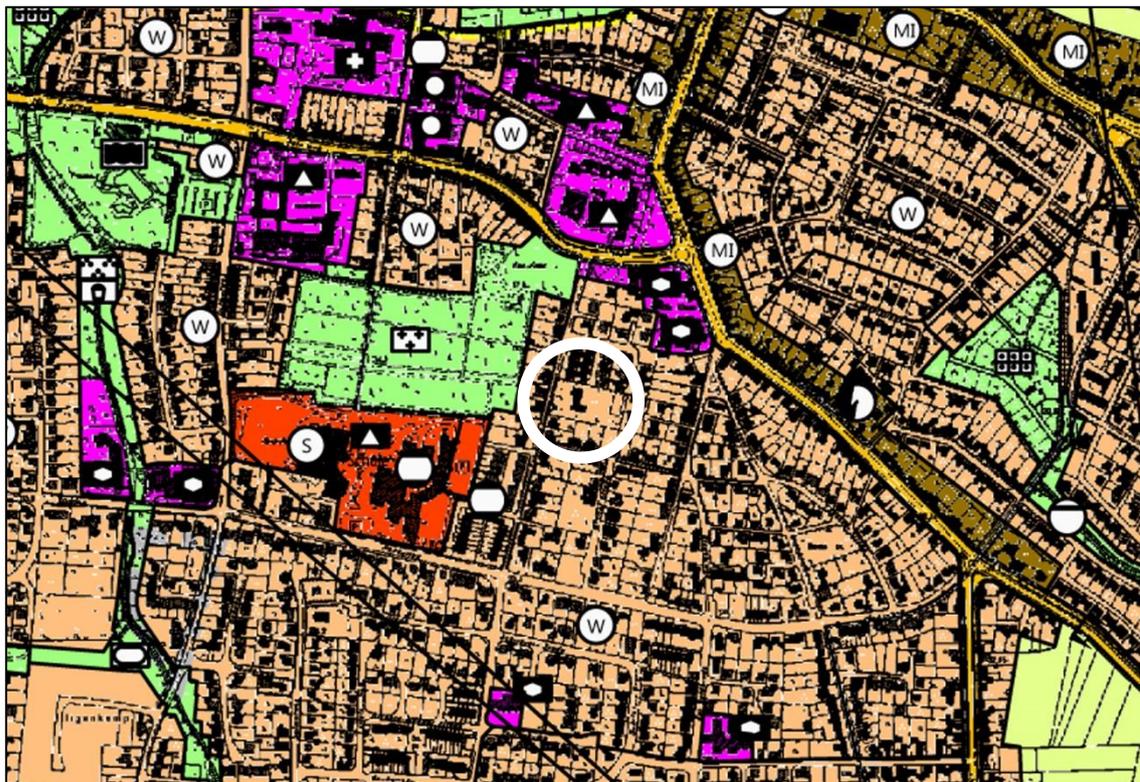


Abbildung 2: Flächennutzungsplan (01/2019) - Ausschnitt ohne Maßstab

5.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des für das Beckumer Stadtgebiet gültigen Landschaftsplanes „Beckum“ des Kreises Warendorf. Planungskonsequenzen ergeben sich somit nicht.

6 Belange des Städtebaus/Bauplanungsrechtliche Inhalte

6.1 Vorhaben- und Erschließungsplanung

Gegenstand der **Vorhaben**planung ist die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 40 Wohnungen. Die grundlegende Struktur des Vorhabens

wird durch die geplante Erschließung in Verbindung mit dem langgezogenen Grundstückszuschnitt Ost-West-ausgerichtet vorgegeben. Hieraus ergibt sich, dass je zwei Gebäude sich entlang der Nord- beziehungsweise der Südseite des Baugrundstückes orientieren. Die vier Baukörper sollen optisch in jeweils zwei Hauptbaukörper gegliedert werden, die mittig über ein Treppenhaus miteinander verbunden werden. Dies greift die Struktur der nördlich angrenzenden Nachbarbebauung im Kettenhausstil auf und führt die städtebauliche Körnung in das Plangebiet fort. Durch die Gliederung der Baukörper werden für das städtebauliche Umfeld atypisch lange Gebäudefluchten vermieden und damit ein attraktiverer Freiraum im Quartier geschaffen.



Abbildung 3: Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers (Architekten Spiekermann)

Auch hinsichtlich der Vertikalität der geplanten Bebauung und der Grenzabstände soll die geplante Bebauung rücksichtsvoll in das städtebauliche Umfeld integriert werden. Die beiden nördlichen Gebäude sollen jeweils acht Wohnungen und die beiden südlichen Gebäude jeweils zwölf Wohnungen beinhalten. Dies ermöglicht auch in der Höhenentwicklung unterschiedliche Ausprägungen und

eine Vermittlung zwischen der geplanten Bebauung und dem Umfeld, die sich sowohl in den geplanten Trauf- als auch den Firsthöhen ausdrückt. Die Traufhöhen der nördlichen Gebäude variieren aus diesem Grund an der Nord- beziehungsweise Südseite der einzelnen Gebäude. Die Traufhöhen der nördlich gelegenen Kettenhäuser sollen aufgegriffen werden und die Gebäude nördlichen Gebäude an deren Nordseite demnach optisch eingeschossig wirken. Zur Grundstücksmitte soll die Traufhöhe auf eine Zweigeschossigkeit ansteigen und über den Rest des Plangebietes auf dem Niveau beibehalten werden. Analog zu den Traufhöhen wurden auch die Firsthöhen an der Nachbarbebauung orientiert. Der First der südlichen Mehrfamilienhäuser liegt leicht oberhalb der Firsthöhe der südlichen Nachbarbebauung. Die Firsthöhen der nördlichen Gebäude schaffen einen vermittelnden Übergang zu den Firsthöhen der nördlich gelegenen Kettenhausbebauung. Die beiden nachstehenden Abbildungen 4 und 5 geben einen Überblick über die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung in Relation zur nördlich und südlich benachbarten Bebauung. Den darauffolgenden Abbildungen 6 und 7 sind Ansichten der geplanten Gebäude zu entnehmen, die Bestandteil der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden.



Abbildung 4: Traufhöhen relativ zum städtebaulichen Umfeld (Architekten Spiekermann)

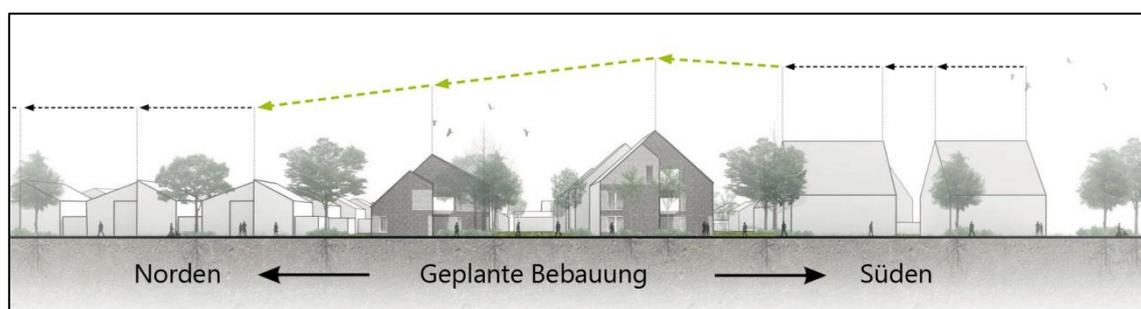


Abbildung 5: Firsthöhen relativ zum städtebaulichen Umfeld (Architekten Spiekermann)



Abbildung 6: Ansichten Gebäudetyp „8 Wohneinheiten“ (Architekten Spiekermann)



Abbildung 7: Ansichten Gebäudetyp „12 Wohneinheiten“ (Architekten Spiekermann)

Auch für die geplanten Grenzabstände gilt, dass diese Rücksicht auf die benachbarte Bebauung nehmen. Dies drückt sich zugunsten einer nachbarlichen Verträglichkeit in überwiegend deutlich über den bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabständen geplanten Abständen der Baukörper zu den Grundstücksgrenzen aus.

Die äußere **Erschließung** für den motorisierten Verkehr ist an der Westseite des Grundstückes über eine private Erschließung vom Everkeweg aus vorgesehen. Diese führt geradlinig in östliche Richtung in das Plangebiet und dient zur Erschließung der sowohl oberirdisch als auch unterirdisch geplanten Stellplätze. Etwa mittig auf dem Grundstück ist eine T-förmige Wendemöglichkeit vorgesehen, die zudem die zwischen den südlich geplanten Gebäuden geplanten oberirdischen Stellplätze erschließt. Insgesamt sollen 57 Stellplätze angelegt werden, 26 oberirdisch entlang der Erschließungsachse und der zentralen südlichen Stellplatzfläche sowie 31 in der im westlichen Gebäudeteil unter den beiden westlichen Gebäuden zusammenhängend geplanten Tiefgarage. Die bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatzanzahl von einem Stellplatz je Wohnung wird damit deutlich überschritten und ein Stellplatzschlüssel von annähernd 1,5 Stellplätzen je Wohnung erreicht.

Für Fußgänger soll ein Auslass in nördliche Richtung an die Straße im Lehmkühlchen angelegt werden, um eine fußläufige Vernetzung zu gewährleisten und nicht zuletzt auch den rund 120 Meter nordöstlich gelegenen Spielplatz anzubinden.

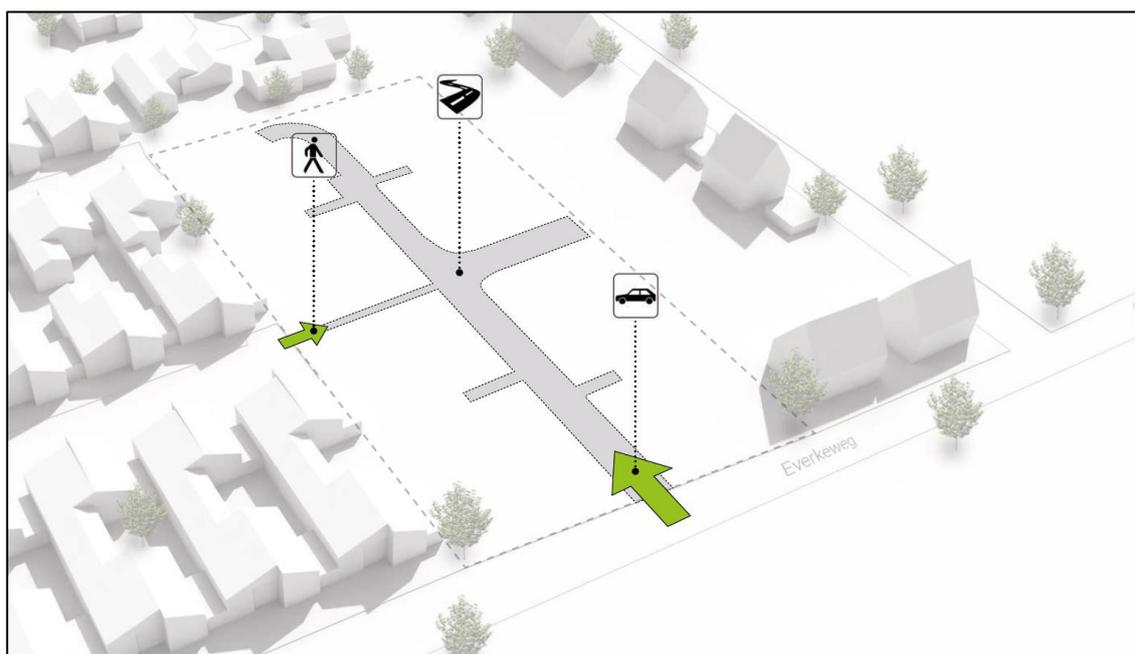


Abbildung 8: Schematische Darstellung der geplanten Erschließung (Architekten Spiekermann)

Vor dem Hintergrund der vorstehend dargestellten Vorhabenplanung sollen die nachstehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen getroffen werden:

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Vorhabenplanung sieht ausschließlich wohngenutzte Gebäude vor. Dies entspricht der ohnehin in dem Planbereich rechtskräftig vorhandenen Festsetzung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Als Baugebietstyp soll daher in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch künftig ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO zur Anwendung kommen. Reine Wohngebiete dienen nach Baunutzungsverordnung dem Wohnen und sind daher vor dem Hintergrund der Vorhabenplanung, der vorhandenen Gebietsprägung und der bislang rechtskräftigen Festsetzung in dem Bebauungsplan Nummer 42 „Everkeweg“ der geeignete Baugebietstyp.

In dem reinen Wohngebiet sind gemäß § 3 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude und
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 12 Absatz 3a in Verbindung mit § 9 (2) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Grundflächenzahl GRZ

Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, soll gemäß § 16 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden. Dies entspricht der Vorhabenplanung ebenso wie den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für reine Wohngebiete und den bislang rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nummer 42 „Everkeweg“ für das Plangebiet und weite Teile des städtebaulichen Umfeldes. Lediglich für die besondere Bauweise der nördlich angrenzenden Kettenhäuser/Gartenhofhäuser ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine höhere Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt worden.

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO soll eine Überschreitung bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,7 zulässig sein. Diese Möglichkeit zur Überschreitung auf bis zu 0,7 soll eingeräumt werden, um auf dem zu allen Seiten begrenzten Baugrundstück eine ausreichende Stellplatzanzahl (rund 1,5 Stellplätze pro Wohnung) bereitstellen zu können und so einen auf das Umfeld wirkenden Parkdruck vermeiden zu können. Um die Erhöhung der planungsrechtlich üblichen 50-Prozent-Regel für die Überschreitung der Grundflächenzahl zu kompensieren, wird einerseits das Oberflächenmaterial oberirdischer Stellplätze auf eine wasserdurchlässige Decke begrenzt und die Möglichkeit zur Grundstückseinfriedung zum Everkeweg auf die Zulässigkeit ausschließlich gepflanzter/lebender Hecken und Sträucher beschränkt.

Geschossflächenzahl GFZ

Die Geschossflächenzahl GFZ drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstücks aus. Vor dem Hintergrund der

Vorhabenplanung und der maximalen Grundflächenzahl von 0,4 wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 für die zweigeschossigen Gebäude im Norden und eine Geschossflächenzahl von 1,2 für die beiden dreigeschossigen Gebäude im Süden festgesetzt. Die in § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze für die Festsetzung einer Geschossflächenzahl in reinen Wohngebieten (maximal 1,2) wird damit eingehalten.

Gebäudehöhen und Zahl der Vollgeschosse

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse gesteuert. Hierbei ist zwischen den nördlichen und südlichen Gebäuden zu differenzieren, da diese wie in Kapitel 6.1 beschrieben mit Bezug zum städtebaulichen Umfeld unterschiedliche Höhenentwicklungen aufweisen (siehe Abbildungen 4 und 5). Für die beiden nördlichen Gebäude gilt an der Nordseite eine maximale Traufhöhe von 3,70 Meter und an der Südseite von maximal 6,20 Meter. Die maximale Firsthöhe für die beiden nördlichen Gebäude beträgt 10,00 Meter. Für die beiden südlichen Gebäude sind geringfügig höhere Traufhöhen von maximal 6,55 Meter und maximale Firsthöhen von 12,55 Meter geplant.

Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse wird ebenfalls zwischen den beiden nördlichen und den beiden südlichen Gebäuden differenziert. Die beiden nördlichen Gebäude sind zweigeschossig und die beiden südlichen Gebäude dreigeschossig geplant. Die Dreigeschossigkeit der beiden südlichen Gebäude übersteigt damit die bislang für den Planbereich selbst und das Umfeld rechtskräftigen Festsetzungen. Die Dreigeschossigkeit wird an der Stelle jedoch als umfeldverträglich erachtet, da die Traufhöhe auf maximal 6,55 Meter beschränkt wird und die Gebäude somit grundsätzlich optisch zweigeschossig wirken, weil das dritte Vollgeschoss im ausgebauten Dachraum angeordnet wird.

Als untere Bezugspunkte gemäß § 18 Absatz 1 BauNVO wird nicht zwischen den nördlichen und südlichen Gebäuden differenziert, sondern zwischen den beiden östlichen und den beiden westlichen Gebäuden. Der Grund hierfür ist die nach Osten leicht ansteigende Geländeoberfläche. Als unterer Bezugspunkt für die beiden westlichen Baufenster gilt eine Höhe von 119,50 Meter über Normalhöhennull und für die beiden östlichen Baufenster von 120,10 Meter über Normalhöhennull. Diese Höhen entsprechen jeweils in etwa der geplanten Höhenlage des Erdgeschossfußbodens des jeweiligen Gebäudes. In dem Bebauungsplan werden eingemessene Geländehöhen angegeben, um die festgesetzten Bezugspunkte vergleichend einordnen zu können.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die vier in der Vorhabenplanung projektierten Gebäude sind in offener Bauweise als Einzelhäuser geplant, also mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge von weniger als 50 Metern. Entsprechend wird die Festsetzung einer offenen Bauweise gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO getroffen, die damit sowohl der Vorhabenplanung als auch der bislang rechtskräftigen Festsetzung für den Planbereich entspricht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen definiert, die sich an der Vorhabenplanung orientieren, um die geplante bauliche Struktur über die Festsetzungen zu sichern. Die festgesetzten Baugrenzen werden relativ eng um die Baukörper gefasst. Damit über die Baugrenzen hinausgehend Balkone und Terrassen genehmigungsfähig sind, wird über eine textliche Festsetzung klargestellt, dass die festgesetzten Baugrenzen für Balkone (um maximal 2,00 Meter) und Terrassen (um maximal 3,00 Meter) überschritten werden dürfen.

Die geplante Tiefgarage sowie die Tiefgaragenzufahrt liegen teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Zur Klarstellung wird

textlich festgesetzt, dass Gebäudeteile sowie bauliche/technische Anlagen für die Errichtung und Erschließung einer Tiefgarage auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

6.5 Verkehrsflächen/Zufahrtsverbote/Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung von Verkehrsflächen ist nicht erforderlich, da die Erschließung ausschließlich privatrechtlich erfolgen soll und eine verkehrliche Anbindung an den Everkeweg sichergestellt ist. Um planungsrechtlich sicherzustellen, dass der es lediglich den einen geplanten äußeren Erschließungspunkt für den motorisierten Verkehr geben kann, wird der Bereich entlang der Straßenbegrenzungslinie des Everkeweges als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und für die geplante Zufahrt ein entsprechender Einfahrtbereich festgesetzt.

Die geplanten Erschließungsflächen werden ausschließlich innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des reinen Wohngebietes liegen. Für den Fall einer theoretisch denkbaren Ausparzellierung einzelner Baugrundstücke werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen festgesetzt. Auf dieser Grundlage können bspw. auch für die Entsorgungsunternehmen Haftungsfreistellungen für die Befahrung der privaten Flächen mit Müllfahrzeugen zur Abfallabholung erklärt werden.

6.6 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Wie bereits in Kapitel 6.1 beschrieben, sieht die Vorhabenplanung sowohl oberirdische Stellplätze als auch die Anlage einer Tiefgarage vor. Die geplante Tiefgarage liegt dabei nicht vollständig innerhalb der festgesetzten Baufenster, da sie zusammenhängend unter den beiden östlichen Baukörpern entstehen soll. Um dies planungsrechtlich zu berücksichtigen, wird per textlicher Festsetzung geregelt, dass Gebäudeteile und bauliche/technische Anlagen zur Errichtung und Erschließung der Tiefgarage (zum Beispiel Tiefgarage, Zufahrtsrampe) auch inner-

halb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen. Die Lage der Tiefgarage wird über die Festsetzung einer „TGa“-Fläche zeichnerisch vorgegeben.

Die Lage der oberirdischen Stellplätze wird über die Festsetzung von Flächen für Stellplätze („St“) geregelt. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten „St“-Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind unzulässig. Hiermit kann zugunsten der Freiraumqualität gesteuert werden, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend von Stellplätzen freigehalten werden.

In der Vorhabenplanung sind gebäudebezogen vier Standorte für Müllboxen an den jeweiligen Hauseingängen vorgesehen. Hierzu werden analog zum Vorgehen zur Zulässigkeit der Stellplätze spezifische Flächen festgesetzt, in denen diese Anlagen zulässig sind („Na“).

Sowohl die Stellplätze als auch die Nebenanlagen werden damit ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im inneren Bereich entlang der geplanten Erschließungsachse zulässig sein. Lediglich im Süden ist hierfür auch der Bereich zwischen dem östlichen und dem westlichen Gebäude vorgesehen, da diese Fläche ohnehin als Wendemöglichkeit T-förmig erschlossen werden muss.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

Eine detaillierte Vorgabe örtlicher Bauvorschriften zur gestalterischen Qualitätssicherung erfolgt über die auf dem Bebauungsplan dargestellten Ansichten, die Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind. Die nachstehende Abbildung gibt darüberhinausgehend einen Eindruck der geplanten Materialwahl. Für die Dächer sieht die Vorhabenplanung eine anthrazitfarbene Eindeckung vor (siehe Abbildung 9 oben links). Die Fassaden sollen grundsätzlich verklindert errichtet werden. Dabei sollen sowohl die Fensterbänder, die jeweils zentralen Er-

schließungsbauteile und Teile der Giebelflächen durch eine hellere Farbwahl abgesetzt werden und zu einer strukturierten gestalterischen Wahrnehmung beitragen (siehe Abbildung 9, oben rechts und unten links). Die Gauben und Balkonverkleidungen sollen durch helle Platten von den übrigen Farben und Materialien abgesetzt werden (siehe Abbildung 9, unten rechts).



Abbildung 9: Materialauswahl (Architekten Spiekermann)

Hinsichtlich der Baukörper bedarf die Sicherung der Hauptfirstrichtung in Ost-West-Richtung einer zwingenden Vorgabe, da hierdurch die niedrige Traufhöhe zur nördlichen Grundstücksgrenze und dem dort vorhandenen, relativ niedrigen baulichen Bestand verbindlich gesichert werden kann. Zudem bietet die Ost-West-Ausrichtung des Firstes energetische Vorteile. Lediglich für die in allen vier Gebäuden jeweils zentral geplanten Erschließungskernen/Treppenhäusern wird das Flachdach als zulässige Dachform ermöglicht.

Als örtliche Bauvorschrift soll die Zulässigkeit von Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie des Everkeweges in der Höhe auf maximal 1,00 Meter begrenzt werden. Diese Festsetzung wird aufgrund des Erscheinungsbildes des Straßenraumes im Verlauf des Everkeweges getroffen, das überwiegend begrün-

te Vorgärten vorweist. Um eine abschottende Wirkung einer Grundstückseinfriedung zu vermeiden, wird die Höhenbegrenzung verbindlich vorgegeben, die an die Höhe der auf der Grundstücksgrenze bislang vorhandenen Mauer angelehnt wird. Einfriedungen sollen künftig ausschließlich als lebende Hecken mit Strauchpflanzungen zulässig sein, Zäune dürfen lediglich darin integriert errichtet werden.

7 Belange des Verkehrs

Die verkehrliche Anbindung der geplanten Wohngebäude ist im Westen des Plangebietes an den Everkeweg vorgesehen. Da die Vorhabenplanung eine wesentliche Nutzungsintensivierung innerhalb des Plangebietes beabsichtigt, wurde die geplante Anbindung der Vorhabenplanung an den Everkeweg fachgutachterlich bewertet (SHP Ingenieure, Hannover, März 2020).

Gegenstand der Untersuchung ist eine Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen infolge der Vorhabenplanung. Hierzu wurde die bisherige Verkehrssituation untersucht, der vorhabenbedingte Neuverkehr prognostiziert und die Leistungsfähigkeit der Anbindung an den Everkeweg ermittelt.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Die Verkehrserhebungen haben gezeigt, dass die derzeitigen Verkehrsbelastungen im Everkeweg in der morgendlichen Spitzenstunde bei 193 Kfz pro Stunde (07:00 bis 08:00 Uhr) und in der nachmittäglichen Spitzenstunde bei 203 Kfz pro Stunde liegen (16:30 bis 17:30 Uhr). Dabei sind die verkehrlichen Belastungen jeweils in südliche Richtung etwas höher als in Gegenrichtung.

Auf Grund der Wohnbebauung ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 175 Kfz-Fahrten pro 24 Stunden zu rechnen, die sich zur Hälfte im Quell- und zur Hälfte im Zielverkehr wiederfinden. Diese wiederum verteilen sich in nördliche sowie südliche Richtung des Everkewegs, so dass der zusätzliche Ver-

kehr für die umliegenden Knotenpunkte vermutlich kaum merklich sein wird. In der morgendlichen Spitzenstunde ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 14 Kfz pro Stunde zu rechnen. In der nachmittäglichen Spitzenstunde steigt das zusätzliche Verkehrsaufkommen minimal auf 18 Kfz pro Stunde.

Die Bewertung der Verkehrsqualitäten nach dem HBS 2015 [Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2015] unterstützt diese Annahme. Die Ergebnisse zeigen, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen am neuen Knotenpunkt Everkeweg/Erschließungsstraße verkehrlich problemlos abzuwickeln ist. In der nachmittäglichen Spitzenstunde werden in allen Zufahrten die Verkehrsqualitätsstufe A erreicht. Da die maximalen Rückstaulängen lediglich 6 Meter aufweisen, ist darüber hinaus nicht damit zu rechnen, dass die verkehrliche Abwicklung an den naheliegenden Knotenpunkten beeinträchtigt wird.

Die Situation im Fuß- und Radverkehr wird schon durch die Einrichtung der Tempo-30-Zone unterstützt. Gute Sichtverhältnisse am Knotenpunkt sowie die bevorrechtigende Gehwegüberfahrt lassen eine verkehrssichere Situation auch für die schwächeren Verkehrsteilnehmer erwarten.“

(Verkehrsuntersuchung, SHP Ingenieure, Hannover, März 2020: 12)

8 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen) eine Überprüfung der bestehenden Villa hinsichtlich ihrer Denkmaleigenschaften angestoßen. In Verbindung mit einer vorläufigen Unterschutzstellung des Gebäudes gemäß § 4 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) – Dringlichkeitsentscheidung vom 19.12.2019 – wurde der Denkmalwert durch den Landschaftsverband Westfalen-Lippe und der unteren Denkmalbehörde der Stadt Beckum geprüft. Mit Schreiben vom 17.02.2020 teilt

der Landschaftsverband Westfalen-Lippe mit, dass sich eine Denkmaleigenschaft im Sinne des § 2 DSchG NRW nicht hinreichend begründen lässt. Die vorläufige Unterschutzstellung wurde entsprechend mit Beschluss vom 27.02.2020 wieder aufgehoben. Die Belange des Denkmalschutzes stehen einer Umsetzung der Vorhabenplanung folglich nicht entgegen.

Ein Vorkommen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aus der Oberkreide (Campanium, Beckum-Schichten) zum Vorschein kommen können, werden Hinweise zum Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

9 Belange der Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist über die Trinkwasserleitung entlang des Everkeweges bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Über die Verlegung der erforderlichen Hausanschlussleitungen kann das Plangebiet auch weiterhin an das öffentliche Versorgungsnetz angebunden werden.

Die Löschwasserversorgung soll über das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen. Der Mindestlöschbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsfahr. Durch die Vorhabenplanung ergibt sich für die Vorhabenplanung nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. im Mittel ein Anspruch auf Vorhaltung von 96 Kubikmeter pro Stunde für die Dauer von zwei Stunden. Nach Auskunft der Wasserversorgung Beckum GmbH kann diese Löschwassermenge über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Das Plangebiet kann entsprechend der zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Entwässerungssatzung der Stadt Beckum an die umliegend vorhandenen Abwasseranlagen mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen werden. In der Verkehrsfläche des Everkeweges verläuft ein Mischwasserkanal mit entsprechender Aufnahmekapazität.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) ergänzt beziehungsweise konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz und bezieht diesen dabei auf Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Der anstehende Boden (Braunerde) ist für eine Versickerung nicht (Bodenkarte BK50, Land Nordrhein-Westfalen) beziehungsweise nur gering (Prüfung der Umweltbelang, Büro Stelzig, Soest, August 2019) für eine Versickerung geeignet.

Das Ingenieurbüro Greiwe und Helfmeier (Oelde) wurde mit der Erstellung einer Entwässerungskonzeption für die Vorhabenplanung beauftragt, die mit Stand von Juli 2019 als Vorplanung vorliegt. Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist vor der Einleitung in die Mischwasserkanalisation im Everkeweg innerhalb der geplanten Zufahrt die Anlage eines Rückhaltekanals und einem auf 30,9 Liter pro Sekunde gedrosseltem Abfluss vorgesehen.

Unter Beachtung dieser Entwässerungskonzeption ist die vorhandene technische Infrastruktur im Everkeweg in der Lage, das anfallende Niederschlagswasser abzuleiten.

Überflutungs- und Rückstauschutz

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der jeweilige Grundstückseigentümer beziehungsweise Nutzer gemäß der DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Ein Überflutungsnachweis des einzelnen Grundstücks mit der Angabe der Überflutungsfläche ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer beziehungsweise Nutzer gemäß der DIN 1986 Teil 100 zu führen.

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt hat sich jeder Grundstückseigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau einer funktionstüchtigen Rückstausicherung zu schützen.

Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Stromversorgung ist bereits in der Bestandssituation sichergestellt. Über die Verlegung neuer Hausanschlüsse kann die Stromversorgung auch für die Vorhabenplanung sichergestellt werden.

Abfallbeseitigung

Das Plangebiet kann auch weiterhin an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Erschließungsachse ist mit der zentral daran geplanten Wendemöglichkeit für eine Befahrbarkeit von Müllfahrzeugen geeignet.

10 Belange der Umwelt

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe Kapitel 3). Mit der Anwendung

des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zu betrachten. Hierzu wurde vom Büro Stelzig (Soest) eine „Prüfung der Umweltbelange“ (August 2019) durchgeführt und darin die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Vorhabenplanung auf die Umweltschutzgüter bewertet:

„Es kommt zu keinen oder nur geringfügigen Konflikten, welche jedoch durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gelöst werden können. Aufgrund der innerstädtischen Lage, der Vorbelastung und der bereits in den Fachplanungen vorgesehenen Nutzung als Wohnbaugebiet, wird den städtebaulichen Belangen vorrangig Rechnung getragen.

Für einige Schutzgüter und Umweltbelange sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Wasser, Boden, Kultur und Sachgüter.“

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Belange des Artenschutzes wurden in einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung speziell untersucht. Um eine inhaltliche Doppelung zu vermeiden, wird bezüglich der für dieses Schutzgut erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf das Kapitel 10.2 verwiesen.

Schutzgut Boden

Die Vorhabenplanung führt anlagebedingt zu einer dauerhaften Inanspruchnahme von bislang teilweise unversiegeltem Boden. Die natürlichen

Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen komplett verloren. Bei dem anstehenden Boden handelt es sich um eine Braunerde, einen tiefgründigen Sand- oder Schuttboden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte. Aufgrund der innerstädtischen Lage, der bereits vorhandenen Bebauung und der Nutzung als Ziergarten ist der Boden jedoch bereits vorbelastet. Betriebsbedingt sind geringfügig höhere Einträge (zum Beispiel Salz, Reifenabrieb, Müll) denkbar. Als mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden in der „Prüfung der Umweltbelange“ Maßnahmen wie die Beachtung der DIN 19371 (Verwertung von Bodenmaterial), eine fachgerechte Bauausführung, die geeignete Lagerung und Verwendung von Mutterboden beziehungsweise die fachgerechte Entsorgung bei Verunreinigungen sowie von Abwasser und Hausmüll genannt. Diese Maßnahmen sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht festsetzungsrelevant, da sie sich an die ordnungsgemäße Durchführung von Erd- und Bauarbeiten und damit an die bauausführenden Firmen sowie eine ordnungsgemäße Wohnnutzung und damit die künftigen Bewohner des Baugebietes richten.

Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Um unnötige Lichtimmissionen zum angrenzenden Wohngebiet zu vermeiden, sollen die Beleuchtungseinrichtungen um die Wohnhäuser zweckdienlich gehalten werden. Das bedeutet, dass Beleuchtung nur dort eingesetzt wird, wo sie benötigt wird und nicht länger als notwendig. Zur Betrachtung des Belanges von Lichtemissionen wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt und daraus resultierend eine mindestens 1,50 Meter hohe Grundstückseinfriedung an den zentral am südlichen Plangebietsrand geplanten Stellplätzen festgesetzt. Hierzu wird auf das Kapitel 10.3 verwiesen.

Eine bestehende Gefährdungslage durch eine Kampfmittelbeeinflussung des Plangebietes ist nicht bekannt. Unter Beachtung eines allgemeinen Hinweises auf das Vorgehen im Falle auftretender Anzeichen einer Kontamination oder dem Fund verdächtiger Gegenstände wird die Stadt Beckum ihrer Hinweispflicht gerecht.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollte es im Zusammenhang mit Bau- und Erschließungsarbeiten dennoch zu aktuell nicht absehbaren Funden kommen, sind die Stadt Beckum als Untere Denkmalbehörde und der Landschaftsverband Westfalen-Lippe unverzüglich zu informieren. Der Bebauungsplan wird um einen entsprechenden allgemeinen Hinweis ergänzt.

10.1 Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

10.2 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden. Dies wurde fachgutachterlich im

Rahmen der „Artenschutzrechtlichen Vorprüfung“ (Büro Stelzig, Soest, Oktober 2018) durchgeführt. Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn die nachstehenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden:

- Die Baufelddräumung ist zum Schutz von europäischen Vogelarten während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli unzulässig.
- Vom 01. März bis zum 30. September sind Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällung unter Einbeziehung eines Experten zulässig.
- Etwaige Dacharbeiten müssen in den Wintermonaten zwischen Anfang November und Ende Februar erfolgen, um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden.

Insgesamt ergibt sich, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und eine erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien beziehungsweise deren Lebensstätten durch das Vorhaben ausgeschlossen werden kann.

Die vorstehend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Voraussetzungen für die Beachtung der Regelungen des § 44 BNatSchG im nachgelagerten Genehmigungsverfahren getroffen.

10.3 Immissionsschutz

Für eine Bewertung der Belange des Immissionsschutzes sind die von den oberirdisch und unterirdisch geplanten Stellplätzen ausgehenden Lärmemissionen ebenso relevant, wie die von zu erwartenden Fahrzeugbewegungen ausgelösten

Blendwirkungen. Als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung dieser Sachverhalte wurden die nachstehenden gutachterlichen Untersuchungen erstellt:

- Schalltechnisches Gutachten (Akus GmbH, Bielefeld, August 2019)
- Gutachterliche Bewertung zu Lichtimmissionen (Akus GmbH, Bielefeld, August 2019)

Verkehrslärm

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Diese sind nach der ständigen Rechtsprechung bis hin zu den Immissionsrichtwerten in Höhe von 60/45 dB(A) tags/nachts gegeben. Als Grundlage für die Einordnung ermittelter Lärmpegel dienen die Technische Anlage zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die Parkplatzlärmstudie.

Die im schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegten Pkw-Bewegungen basieren auf der Verkehrsuntersuchung der SHP Ingenieure (Hannover, Juli 2019), siehe auch Kapitel 7.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass nach Umsetzung der Vorhabenplanung an allen benachbarten Wohnhäusern tagsüber Beurteilungspegel von ≤ 45 dB(A) sowie nachts Beurteilungspegel von ≤ 40 dB(A) zu erwarten sind.

Vor dem Hintergrund der vorstehend beschriebenen Maßstäbe an gesunde Wohnverhältnisse nach der TA Lärm und der Parkplatzlärmstudie werden gesunde Wohnverhältnisse auch nach Umsetzung der Vorhabenplanung gegeben sein.

Blendwirkung

Um die von den Fahrzeugbewegungen am äußeren Erschließungspunkt (Zufahrt vom Everkeweg) und den innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Stellplatzbewegungen ausgehenden Blendwirkungen im Abwägungsprozess beachten zu

können, hat die Akus GmbH (Bielefeld) eine fachgutachterliche Bewertung der zu erwartenden Lichtimmissionen erstellt.

Es zeigt sich, dass eine Blendwirkung durch Scheinwerfer im Zusammenhang mit der äußeren Erschließung und der Tiefgaragenzufahrt nicht zu erwarten ist. Nicht konfliktfrei sind die von Fahrzeugbewegungen im Zusammenhang mit der am südlichen Plangebietsrand vorgesehenen Stellplatzfläche ausgehenden Emissionen. Bei der Zufahrt zu den Stellplätzen können die südlichen Nachbargebäude an der August-Wibbelt-Straße von den Pkw-Scheinwerfern erfasst werden. Gemäß gutachterlicher Stellungnahme kann diesem Umstand Rechnung getragen werden, indem eine immergrüne Heckenpflanzung entlang der Südseite der Stellplatzfläche geplant und eine potenzielle Blendwirkung dadurch unterbunden wird. Die Anpflanzung einer entsprechenden immergrünen Hecke wird daher über eine entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB vorgegeben.

10.4 Bodenschutz/Altlasten

Mit der Planung soll die Wiedernutzbarmachung des nicht mehr genutzten Villen-Grundstückes ermöglicht werden. Dabei handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 2 BauGB grundlegend zu unterstützen sind. Die Flächenversiegelung wird sich im Vergleich zur Bestandssituation zweifelsohne erhöhen, dabei jedoch die ohnehin für den Bereich bereits festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 sicher einhalten. Die Planung trägt dazu bei, dass die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden können. Der Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 BauGB wird somit entsprochen.

Weder der Stadt Beckum noch der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf liegen Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen begründen.

10.5 Klimaschutz

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 22.07.2011 wurden die Ziele des Klimaschutzes durch eine klimagerechte Stadtentwicklung als Gesetzesgrundlage aufgenommen. Dieses kann mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung erreicht werden.

Bauliche Standards des Erneuerbare-Energien-Gesetzes beziehungsweise des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sind ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

11 Erschließungskosten

Die Initiative der Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Vorhabenträger/Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind, vollständig zu tragen.

Von der Planung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

Zwischen der Stadt Beckum und der Vorhabenträgerin wird gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen, der für die Errichtung des Vorhabens erforderliche vertragliche Regelungen beinhaltet.

Beckum, im März 2020

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

Telefon 05205-72980; Fax -729822

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

www.dhp-sennestadt.de

unter fachlicher Begleitung der

Stadt Beckum,

Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Everkeweg“ – Abwägung zur Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
 Stellungnahmen der Öffentlichkeit (22.11. – 23.12.2019)

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1	Öffentlichkeit 1 Schreiben vom 23.12.2019	1.1	<p>Die Abschätzung des aufgrund der Neuplanung zu erwartenden Verkehrsaufkommens erfolgte im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung durch das Unternehmen SHP Ingenieure Hannover. Die Abbildung 6 (S. 7) zeigt die zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung (Prognose). Deutlich werden die beiden Verkehrsspitzen zwischen 5.30 und 7.30 Uhr sowie zwischen 16.30 und 17.30 Uhr. Eine Verkehrserhebung am 4.7.2019 wurde nur im Zeitraum von 15 bis 19 Uhr durchgeführt (Ist-Verkehr, vgl. Kap. 3, S. 4). In der weiteren Argumentation wird lediglich der Spitzenwert am Nachmittag berücksichtigt.</p> <p>Dieses Vorgehen ist nachvollziehbar und führt sicher dann zu recht zuverlässigen Abschätzungen der Gesamtverkehrssituation, wenn am Morgen keine besondere Verkehrsverhältnisse bestehen. Genau das ist aber auf dem Everkeweg zwischen Paterweg und Hansaring der Fall. Dieser Abschnitt des Everkewegs dient als Zubringer zum Berufskolleg am Hansaring, das am Morgen erheblichen Zielverkehr erzeugt.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Pflaumenallee erfolgte im Jahr 2005 eine umfangreiche Verkehrsuntersuchung, die die Verkehrszählung und Abschätzung des Neuverkehrs durch das Neubaugebiet</p>	<p>Die Hinweise auf die Verkehrssituation in der morgendlichen Spitzenstunde werden zur Kenntnis genommen. Über die in der Verkehrsuntersuchung verwendete Datenbasis hinausgehend liegen der Stadt Beckum Daten aus einer Verkehrserhebung in der morgendlichen Spitzenstunde vom 22.09.2016 vor. Anhand dieser Daten wurde die Plausibilität der Verkehrsuntersuchung geprüft und eine inhaltliche Fortschreibung des Gutachtens vorgenommen. Dazu wurden zunächst die Verkehrszahlen vom 22.09.2016 mit den bislang verwendeten Verkehrszahlen von SSP Consult Beratende Ingenieure (Erhebungsjahr 2006) verglichen, auf die sich die Anwohner in ihrer Stellungnahme beziehen. Die erhobenen Verkehrszahlen weichen stark voneinander ab. Da die Zahlen von SSP Consult Beratende Ingenieure bereits 14 Jahre zurückliegen, wurden die Zahlen von der Verkehrserhebung aus dem Jahr 2016 für die Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung verwendet. Diese liegen in einer Größenordnung wie in der nachmittäglichen Spitzenstunde (morgendliche Spitzenstunde: 193 Kfz pro Stunde; nachmittägliche Spitzenstunde: 203 Kfz pro Stunde). Daher können die Bedenken der An-</p>

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Pflaumenallee enthält (Anlage 5.1 der Untersuchung durch SSP Consult von Januar 2005). Am Knotenpunkt Everkeweg/Paterweg ergaben sich in der Spitzenstundenbelastung (7.10 bis 8.10 Uhr) Zuflüsse vom Paterweg in den Everkeweg von 87 Fahrzeugen und von Abflüssen vom Everkeweg in den Paterweg von 196 Fahrzeugen (Grundlage: Verkehrszählung am 4.11.2004 durch SSP Consult im Auftrag der Stadt Beckum). Hierdurch sind die tatsächlichen Verkehrsbewegungen quantifiziert ohne die zu erwartenden Verkehre des geplanten Neubaugebiets.</p> <p>Die vorliegende Verkehrsuntersuchung von 2019 berücksichtigt nicht die in der Untersuchung von 2005 dokumentierte Verkehrsbelastung am Everkeweg am Morgen, die sich bis heute nicht verringert hat. So sind die Verkehre hinzugekommen die durch das Neubaugebiet Pflaumenallee entstanden. Ferner ist nach Einrichtung der Grundschule am Paterweg mit großem Einzugsgebiet mit weiterem Zielverkehr auf dem Everkeweg zur Grundschule am Morgen zu rechnen.</p> <p>Somit besteht eine Abwägungsfehleinschätzung der Verkehrsbelastung.</p> <p>Die Stadt Beckum wird aufgefordert, ein schlüssiges Verkehrskonzept für den Everkeweg vorzulegen, das der besonderen Situation „Zubringer Berufskolleg“ Rechnung trägt.</p>	<p>wohnerinnen und Anwohner, dass die Verkehrsbelastung im Everkeweg morgens deutlich höher als nachmittags sei, nicht belegt werden. Im Umkehrschluss ist auch nicht davon auszugehen, dass es im morgendlichen Zeitraum zu Problemen hinsichtlich einer leistungsfähigen Abwicklung der Verkehre kommen wird. Da die Erkenntnisse der Verkehrsuntersuchung durch die Fortschreibung bestätigt werden konnten, wird den Bedenken zur Verkehrssituation auf dem Everkeweg nicht gefolgt.</p>
2	Öffentlichkeit 2 Schreiben vom	2.1	Sehr geehrte Damen und Herren, unter Vorlage der uns legitimierende Vollmacht zeigen	Keine Abwägung erforderlich.

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	23.12.2019		<p>wir Ihnen an, dass uns [REDACTED] als Eigentümerin des Grundstücks Stauverweg 16, 59269 Beckum mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt hat.</p> <p>Gegenstand unserer Beauftragung ist die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Everkeweg“, die bis zum 23.12.2019 erfolgt. Zu dieser Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	
		2.2	<p>I.</p> <p>Das im Eigentum unserer Mandantin stehende Grundstück Stauverweg 16 grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet. Das Grundstück unserer Mandantin liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Everkeweg“, der seit August 1976 in Kraft ist. Dieser Bebauungsplan setzt für das Grundstück unserer Mandantin ebenso wie für das westlich angrenzende Nachbargrundstück, das zur Überplanung ansteht, ein reines Wohngebiet mit max. 2-geschossiger Bebauung fest. Das Grundstück unserer Mandantin ist 1-geschossig bebaut.</p> <p>Beabsichtigt ist, im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Everkeweg“ eine bis zu 3-geschossige Bebauung zuzulassen. Es soll bei der Festsetzung eines reinen Wohngebiets bleiben. Des Weiteren soll eine Tiefgarage im künftigen Plangebiet zugelassen werden, in der eine Vielzahl der für die 40 Wohneinheiten benötigten Stellplätze eingerichtet werden sollen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt in unmittelbarer Nähe zum östlich angrenzenden Grundstück unserer Mandantin.</p>	Keine Abwägung erforderlich.

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		2.3	<p style="text-align: center;">II.</p> <p>Zunächst weisen wir darauf hin, dass hier eine notarielle Vereinbarung vom 11.01.1965 vorliegt, aufgrund derer auf dem Vorhabengrundstück - also dem Grundstück, dass das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Everkeweg“ bildet - eine Baulast eingetragen werden sollte. Diese Baulast sollte letztlich die notarielle Absprache öffentlich-rechtlich sichern, wonach auf dem Vorhabengrundstück direkt an der östlichen Grenze - also der Grenze zum Grundstück unserer Mandatschaft - ein 1 Meter breiter Streifen von Bebauung freigehalten werden sollte.</p> <p>Wir beantragen hiermit demgemäß eine schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis betreffend das Vorhabengrundstück.</p>	<p>Der Bestand der in Bezug genommenen notariellen Vereinbarung und etwaiger Baulasten sind für die Umsetzung der Vorhabenplanung und damit auch für die Regelungsinhalte des in Rede stehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Everkeweg“ nicht relevant. Die Vorhabenplanung sieht in dem 1,00 m tiefen Bereich entlang der Nachbar-grenze zur Einwenderin keine Bebauung und keine sonstigen baulichen Anlagen vor.</p>
		2.4	<p>Im Hinblick auf das zur Festsetzung vorgesehene Maß der baulichen Nutzung ist festzustellen, dass die Vorhabenplanung zwar durchaus auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung Rücksicht nimmt. Im Bebauungsplan wird insofern im nördlichen Teilbereich des Plangebietes lediglich eine 2-geschossige Bebauung zugelassen.</p> <p>Demgegenüber wird im südlichen Teil des Plangebietes eine dreigeschossige Bebauung zugelassen. Dadurch soll die geplante Bebauung der südlich angrenzenden Bebauung angeglichen werden. Der Entwurf der Bebauungsplanbegründung spricht insofern von einer „Vermittlung zwischen der geplanten Bebauung und dem Umfeld, die sich sowohl in den geplanten Trauf- als auch den</p>	<p>Wie in der Stellungnahme unter lfd. Nr. 2.2 beschrieben, wurde das Haus der Einwenderin eingeschossig errichtet. Der ebenfalls dort in Bezug genommene rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 42 „Everkeweg“ sieht für das Grundstück der Einwenderin eine maximal zweigeschossige Bebauung vor. Der Umstand, dass die Einwenderin den ihr zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Rahmen nicht ausgeschöpft hat, definiert nicht den Spielraum zur Einschätzung einer städtebaulichen und gestalterischen Verträglichkeit der Vorhabenplanung. Es ist der Einwenderin unbenommen, den bestehenden planungsrechtlichen Rahmen auszu-</p>

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Firsthöhen“ ausdrücke (vgl. Seite 8/9 des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung, Stand: 09.10.2019).</p> <p>Letztlich ist damit jedoch im Hinblick auf die östlich angrenzende Bebauung - und damit insbesondere im Hinblick auf das Grundstück unserer Mandantschaft - festzustellen, dass das Gebot der Rücksichtnahme insofern gänzlich außer Betracht bleibt und auch der Grundsatz der Gleichbehandlung nicht ansatzweise berücksichtigt wird.</p> <p>Konsequent und städtebaulich nachvollziehbar wäre es, wenn im Plangebiet auch im Hinblick auf die östlichen Nachbarn und letztlich zur Wahrung des Rücksichtnahmegebots gegenüber diesen Nachbarn im südöstlichen Teilbereich lediglich eine maximal 2-geschossige Bebauung zugelassen würde.</p>	<p>schöpfen, was zu einer Verschiebung der Einschätzung führen würde. Die identischen Festsetzungen gelten auch für das derzeitige Plangebiet selbst sowie für die ebenfalls in Bezug genommenen südlich an den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angrenzenden Flächen.</p> <p>Wenngleich die geplanten Baukörper bauordnungsrechtlich eine Dreigeschossigkeit aufweisen sollen und die Dreigeschossigkeit die bislang für die südlich und östlich angrenzenden Flächen festgesetzte maximale Zweigeschossigkeit übersteigt, sind die geplanten Festsetzungen umfeldverträglich. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sehen für die beiden südlichen Gebäude eine Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,55 m vor, sodass die Baukörper eine optische Zweigeschossigkeit aufweisen werden (das zulässige dritte Vollgeschoss ist demnach im Dachraum anzuordnen). Die Vorhabenplanung und die in Anlehnung daran getroffenen Festsetzungen dokumentieren, dass die Belange der städtebaulichen Verträglichkeit nicht missachtet werden, da die Vorhabenplanung insgesamt sensibel auf das Umfeld reagiert. Dies gilt dabei nicht ausschließlich in Bezug auf die nördliche Nachbarschaft, sondern gleichermaßen für die östliche und südliche Nachbarschaft. Eine Missachtung des Gebotes der Rücksichtnahme liegt entsprechend nicht vor. Auch ein Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung ist nicht ersichtlich.</p>

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		2.5	<p>Neben dem vorgenannten Umstand, wonach insbesondere an das Grundstück unserer Mandantin eine dreigeschossige Bebauung herangeplant werden soll, ist festzustellen, dass auch die Abfahrt/Zufahrt zu der geplanten Tiefgarage in unmittelbarer Nähebeziehung zum Grundstück unserer Mandantin geführt werden soll. Auch dies erachten wir für rücksichtslos.</p> <p>Dabei ist zu berücksichtigen, dass die gutachterlich prognostizierten Beurteilungspegel jedenfalls zur Nachtzeit die Orientierungswerte der DIN 18005 i. H. v. 35 dB(A), die in reinen Wohngebieten zumutbar sind, und damit zugleich die Immissionsrichtwerte nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm um bis zu 5 dB(A) überschreiten. Anhaltspunkte dafür, dass die Überschreitung der Werte für reine Wohngebiete in der vorliegenden Planungssituation gerechtfertigt werden können, sind nicht gegeben. Sowohl das Vorhabengrundstück als auch das Nachbargrundstück unserer Mandantschaft liegen derzeit in einem festgesetzten reinen Wohngebiet. Im Umfeld ist auch lediglich reine Wohnbebauung vorhanden. Warum in dieser Situation Immissionen zumutbar und damit zulässig sein sollen, die diese Werte überschreiten, ist unverständlich. Zwar kann auch etwa in Mischgebieten „gesund“ gewohnt werden, jedoch ist es vorliegend gleichwohl verfehlt, in dem festgesetzten und auch faktisch vorhandenen reinen Wohngebiet Immissionen zuzumuten, die die vorgenannten Werte für reine Wohngebiete überschreiten.</p> <p>Dieser Aspekt ist im Übrigen nicht nur im Hinblick auf die</p>	<p>Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen u.a. die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse insbesondere zu berücksichtigen. Diese sind nach der ständigen Rechtsprechung bis hin zu den Immissionsrichtwerten in Höhe von 60 / 45 dB(A) tags / nachts gegeben. Als Grundlage für die Einordnung ermittelter Lärmpegel dienen die Technische Anlage zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die Parkplatzlärmstudie.</p> <p>Die von Stellplätzen bzw. Tiefgaragen-Zufahrten in Wohnanlagen ausgehenden Geräusch-Immissionen werden allgemein als sozialadäquat eingestuft. Es handelt sich dabei um Emissionen einer unzweifelhaft für ein reines Wohngebiet typischen Nutzung. Gegenstand der Abwägung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes ist daher, ob bei der geplanten Anordnung der Stellplätze und der Tiefgaragen-Zufahrt weiterhin gesunde Wohnverhältnisse an den benachbarten Wohnhäusern gewahrt bleiben.</p> <p>Die Untersuchungsergebnisse des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens (Akus GmbH, August 2019) zeigen, dass nach Umsetzung der Vorhabenplanung an allen benachbarten Wohnhäusern tagsüber Beurteilungspegel von ≤ 45 dB(A) sowie nachts Beurteilungspegel von ≤ 40 dB(A) zu erwarten sind. Die diesbezüglich durchgeführten Schallausbreitungsberechnungen zeigen, dass an den benachbarten Wohnhäusern gesunde Wohnver-</p>

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Nachbarschaft, sondern auch im Plangebiet selbst relevant, sodass unseres Erachtens äußerst fraglich ist, ob der Bebauungsplan abwägungsfehlerfrei als Satzung beschlossen werden kann, wenn letztlich nicht sichergestellt werden kann, dass die Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete ganztägig - also auch nachts - gewahrt werden.</p>	<p>hältnisse weiterhin gegeben sind. Gesunde Wohnverhältnisse werden folglich auch nach Umsetzung der Vorhabenplanung gegeben sein.</p> <p>Ein Beispiel zur Verdeutlichung dieser Betrachtungsweise: Um die Spitzenpegel nach der TA Lärm in einem allgemeinen Wohngebiet im Nachtzeitraum zu überschreiten, reicht es bei freier Schallausbreitung aus, innerhalb eines Abstandes von 30 Metern zum Immissionsort eine Autotür zuzuschlagen. Danach wäre selbst eine Benachbarung von Einfamilienhäusern nur in beträchtlichem Abstand zueinander möglich. Dies greift aufgrund der vorstehend beschriebenen Einstufung der von Stellplätzen bzw. Tiefgaragen-Zufahrten in Wohnanlagen ausgehenden Geräusch-Immissionen als sozialadäquat nicht.</p>
		2.6	<p>Demgemäß bietet es sich auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht an, die Planung zu verkleinern und weniger Wohneinheiten als bislang beabsichtigt, zuzulassen. Mit der Verkleinerung des Baukörpers im südöstlichen Teil des Plangebiets ist es somit voraussichtlich nicht nur möglich, die Immissionsschutzbelange im und am Plangebiet abwägungsfehlerfrei zu berücksichtigen, sondern zugleich auch dem Rücksichtnahmegebot gegenüber dem Grundstück unserer Mandatschaft hinreichend Rechnung zu tragen.</p> <p>Wir regen dementsprechend an, die Planung jedenfalls dahingehend angemessen und den Nachbarn gegenüber</p>	<p>Die Belange des Immissionsschutzes werden in der städtebaulichen Abwägung fehlerfrei berücksichtigt. Eine Reduzierung der Zahl der Wohnungen ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht weder erforderlich, noch mit Verweis auf die Abwägung zur vorstehenden Nr. 2.5 zielführend. Die Planung verstößt mithin nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme, sodass der Anregung zur Reduzierung der Vorhabenplanung nicht gefolgt wird.</p>

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			<p>rücksichtsvoll zu verkleinern, dass allenfalls im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets eine dreigeschossige Bebauung und im übrigen Plangebiet eine maximal 2-geschossige Bebauung zugelassen wird.</p> <p>Wir bitten darum, uns über den Fortgang der Planung unterrichtet zu halten.</p> <p>Für Rückfragen und eine vertiefende Erörterung stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	

Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (22.11. – 23.12.2019)

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1	PLEdoc GmbH Schreiben vom 25.11.2019	1.1	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Open Grid Europe GmbH, Essen - Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen - Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg - Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen - Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen - Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund - Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen - GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, - Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) - Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	Keine Abwägung erforderlich.

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2	Westnetz GmbH Schreiben vom 27.11.2019	2.1	Keine Anregungen oder Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.
3	Wasserversorgung Beckum GmbH Schreiben vom 02.12.2019	3.1	Keine Anregungen oder Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.
4	LWL-Archäologie für Westfalen Schreiben vom 03.12.2019	4.1	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung. Unser Referat Paläontologie weist jedoch darauf hin, dass im Planungsgebiet bislang unbekannt paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Campanium, Beckum-Schichten) angetroffen werden können. Aus diesem Grund bitten wir, in den Bebauungsplan folgende Hinweise aufzunehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. 2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). 	Die archäologischen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die im Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits enthaltenen Hinweise unter der Rubrik „Bodendenkmäler“ werden zur Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß den Ausführungen des LWL – Archäologie für Westfalen aktualisiert.

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			<p>3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.</p>	
5	<p>Energieversorgung Beckum GmbH & Co. KG Schreiben vom 11.12.2019</p>	5.1	<p>Aus versorgungstechnischer Sicht bestehen gegen die Änderungen des Bebauungsplanes unsererseits keine Bedenken. Auch weitere Anregungen werden nicht geltend gemacht.</p> <p>Die Stellungnahme betrifft sowohl die elektrotechnische als auch die gastechnischen Belange der Energieversorgung Beckum GmbH & Co. KG.</p> <p>Wir danken für die Beteiligung und bitten um weitere Verfahrensbeteiligung.</p>	Keine Abwägung erforderlich.
6	<p>Kreis Warendorf, Bauamt Schreiben vom 17.12.20219</p>	6.1	<p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u></p> <p>Gegen die geplante Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Berücksichtigung nachfolgender Anregungen und Hinweise:</p> <p>Den Ausführungen der artenschutzrechtlichen Prüfung stimme ich zu und bitte die im Bebauungsplan unter Hinweisen genannten Maßnahmen im Rahmen der Baufeldräumung/Gehölzfällung/Dacharbeiten am Bestandsgebäude zu beachten.</p>	Keine Abwägung erforderlich.
		6.2	<p><u>Untere Wasserbehörde:</u></p>	Keine Abwägung erforderlich.

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen wird der Planung inhaltlich zugestimmt.	
		6.3	<p><u>Untere Bodenschutzbehörde:</u></p> <p>Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen im Plangebiet/Änderungsbereich und im Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung.</p> <p>Auch darüber hinaus liegen hier keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.</p> <p>Bezüglich der Umweltprüfung werden Belange des Bodenschutzes in der Begründung /im Umweltbericht auch vom Umfang und Detaillierungsgrad her in ausreichendem Maße berücksichtigt. Ergänzungen sind aus meiner Sicht nicht erforderlich.</p>	Die Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen. Die Planbegründung wird zur Satzung in Kapitel 10.5 dahingehend ergänzt, dass auch der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf keine Anhaltspunkte für den Verdacht einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung vorliegen.
		6.4	<p><u>Bauamt:</u></p> <p>Hinweis in eigener Sache:</p> <p>Der Kreis Warendorf arbeitet derzeit verstärkt an der Digitalisierung. Vorgänge in der Bauleitplanung werden daher im Kreisbauamt nur noch digital angelegt.</p> <p>Da die digitalen Planunterlagen über das System Tetraeder auf der Website der Stadt Beckum abgerufen werden können, so sind bei der Beteiligung keine Papierunterlagen mehr erforderlich. Ich bitte daher von der Zu-</p>	Keine Abwägung erforderlich.

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			<p>sendung diverse Ausfertigungen auf Papier künftig abzu- sehen.</p> <p>Die im Rahmen der Bauleitplanung anfallenden Mitteilun- gen (Beteiligung im Verfahren, über die Beschlussfas- sung zu vorgetragenen Anregungen, Mitteilung über die Rechtskraft eines Planes, sonstige Mitteilungen ... etc.) bitte ich künftig jeweils gleichzeitig an folgende e-Mail- Adressen zu senden:</p> <p>██████████@kreis-warendorf.de ██████████@kreis-warendorf.de ██████████@kreis-warendorf.de</p>	
7	LWL – Denkmal- pflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen Schreiben vom 19.12.2019	7.1	<p>Auf dem Grundstück Everkeweg 13 (Flur 35 Gemarkung Beckum, Flurstück 595) sollen vier Mehrfamilienhäuser mit einer Tiefgarage realisiert werden. Derzeit befindet sich auf dem ca. 5.100 m² großen Grundstück eine Villa mit Garage aus den 1950er Jahren unter einem großen Schieferdach. Der dazugehörige Garten vor und hinter dem Haus ist zum Zeitpunkt der Trägerbeteiligung be- reits gerodet.</p> <p>Die Prüfung der Unterlagen hat ergeben, dass es sich bei dieser Villa, Everkeweg 13 aufgrund des äußeren Erschei- nungsbildes um ein Denkmal im Sinne des DSchG NRW handeln könnte. Um die Denkmaleigenschaft des Objek- tes festzustellen, ist es sinnvoll, einen Ortstermin mit der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, Herrn Hofmann (0251-591 6340) zu vereinbaren. Im Falle</p>	Die Stellungnahme des LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen – vom 19.12.2019 wird zur Kenntnis genommen. In Folge der Stellungnahme ist eine Prüfung des Bestands- gebäudes auf Denkmalwert erfolgt. Mit Anordnung vom 20.12.2019 wurde zudem eine vorläufige Un- terschutzstellung gemäß § 4 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) vorgenommen. Siehe hierzu auch die nachstehende Abwägung un- ter Nummer 8.

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			einer Abbruchanzeige für die Villa, Everkeweg 13 sollte aus Sicht des Denkmalfachamtes eine vorläufige Unterschutzstellung gem. § 4 DschG NRW verfügt werden, um eine fachgerechte Denkmalwertprüfung zu ermöglichen.	
8	LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen Schreiben vom 02.03.2020	8.1	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planverfahren.</p> <p>Mit email vom 17.2.2020 teilte unser Haus der Stadt Beckum mit, dass es sich bei der innerhalb des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplans gelegenen Villa, Everkeweg 13, Beckum um kein Denkmal handelt. Aufgrund dieser Tatsache bestehen aus denkmalfachlicher Sicht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o.g. Planverfahren.</p>	Mit E-Mail vom 17.02.2020 teilt der LWL mit, dass sich eine Denkmaleigenschaft des Bestandsgebäudes im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) nicht hinreichend begründen lässt. Die gerechtfertigte vorläufige Unterschutzstellung vom 20.12.2019 wurde aus diesem Grund vom Schul-, Kultur- und Sportausschuss der Stadt Beckum am 27.02.2020 wieder aufgehoben und das Denkmal aus der Denkmalliste gelöscht. Die Belange des Denkmalschutzes stehen einer Umsetzung der Vorhabenplanung und damit dem Vollzug des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht entgegen. Dies bestätigt der LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen – mit Schreiben vom 02.03.2020.

Beckum, im September 2020
Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung