



# **Einzelhandelskonzept für die Stadt Beckum**

**- Endbericht -**



**Im Auftrag der Stadt Beckum**

Junker und Kruse

August 2009



# Einzelhandelskonzept für die Stadt Beckum

---

Im Auftrag der Stadt Beckum

Fachdienst Stadtplanung  
Weststraße 46  
59269 Beckum

*Beschlossen vom Rat der Stadt Beckum am 02. Juni 2010*

**Bearbeiter:**

Julia Hagemann  
Stefan Kruse  
Johanna Doepner

**Junker und Kruse  
Stadtforschung ■ Planung**

Markt 5 44137 Dortmund  
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de) [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

Dortmund, August 2009

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

## Inhaltsübersicht

1	Ausgangslage und Ziele der Untersuchung.....	9
2	Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends im Einzelhandel .....	12
3	Methodik.....	15
4	Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Beckum .....	23
5	Einzelhandelsrelevantes Standortprofil.....	31
6	Nachfragesituation des Beckumer Einzelhandels .....	67
7	Entwicklungsspielräume und Steuerungsmodelle der Beckumer Zentren- und Einzelhandelsentwicklung.....	89
8	Einzelhandelskonzept für die Stadt Beckum .....	102
9	Bewertung von Potenzialflächen im Hinblick auf eine mögliche Einzelhandelsnutzung .....	147
	Verzeichnisse .....	152
	Glossar – Definition einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe .....	157



## Detalliertes Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Ziele der Untersuchung.....</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends im Einzelhandel .....</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>Methodik.....</b>	<b>15</b>
3.1	Angebotsanalyse.....	15
3.2	Nachfrageanalyse.....	19
3.3	Städtebauliche Analyse .....	21
3.4	Kommunikationsstruktur .....	22
<b>4</b>	<b>Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Beckum .....</b>	<b>23</b>
4.1	Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung .....	23
4.2	Bevölkerung und Siedlungsstruktur .....	25
4.3	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Beckum .....	26
<b>5</b>	<b>Einzelhandelsrelevantes Standortprofil.....</b>	<b>31</b>
5.1	Gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur.....	31
5.2	Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Beckum.....	36
5.3	Räumliche Angebotsschwerpunkte des Einzelhandels .....	41
5.3.1	Hauptgeschäftszentrum der Innenstadt Beckum .....	42
5.3.2	Stadtteilzentrum Neubeckum .....	50
5.3.3	Sonderstandort Grevenbrede .....	53
5.3.4	Sonderstandort Cheruskerstraße.....	56
5.3.5	Sonderstandort Daimlerring .....	57
5.4	Struktur und räumliche Verteilung der wohnungsnahen Grundversorgung.....	58
5.5	Fazit der Angebotsanalyse.....	64
<b>6</b>	<b>Nachfragesituation des Beckumer Einzelhandels .....</b>	<b>67</b>
6.1	Einzugsgebiet.....	67
6.2	Weitere Ergebnisse der Passanten- und Haushaltsbefragung.....	70
6.2.1	Bindung und Abfluss von einzelhandelsrelevanter Kaufkraft .....	71
6.2.2	Kaufkraftorientierung der Bevölkerung in Beckum.....	74
6.2.3	Bewertung des Einzelhandelsstandortes Beckum aus Sicht der Kunden .....	77
6.3	Umsätze und Zentralitäten des Einzelhandels in der Stadt Beckum .....	83
6.4	Fazit der Nachfrageanalyse .....	87

<b>7</b>	<b>Entwicklungsspielräume und Steuerungsmodelle der Beckumer Zentren- und Einzelhandelsentwicklung.....</b>	<b>89</b>
7.1	Ökonomische Rahmenbedingungen .....	89
7.2	Steuerungsmodelle der Einzelhandelsentwicklung (Szenarien) .....	94
7.3	Entwicklungsleitbild für die Stadt Beckum: „Räumlich funktionale Gliederung“ .....	99
<b>8</b>	<b>Einzelhandelskonzept für die Stadt Beckum .....</b>	<b>102</b>
8.1	Übergeordnete Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Beckum .....	102
8.2	Zentrenhierarchie .....	106
8.3	Beckumer Sortimentsliste .....	110
8.4	Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Beckum .....	119
8.4.1	Zentrale Versorgungsbereiche Beckum und Neubeckum .....	119
8.4.1.1	Hauptgeschäftszentrum Beckum .....	123
8.4.1.2	Stadtteilzentrum Neubeckum .....	128
8.4.2	Sonderstandorte .....	132
8.4.2.1	Sonderstandort Grevenbrede .....	132
8.4.2.2	Sonderstandort Cheruskerstraße mit Teilfunktion Grundversorgung .....	133
8.4.3	Sicherung der Grund- und Nahversorgung.....	135
8.5	Tabubereiche des Einzelhandels in Beckum .....	140
8.6	Grundsätze der Entwicklung des Einzelhandels in Beckum .....	140
<b>9</b>	<b>Bewertung von Potenzialflächen im Hinblick auf eine mögliche Einzelhandelsnutzung .....</b>	<b>147</b>
	<b>Verzeichnisse.....</b>	<b>152</b>
	<b>Glossar – Definition einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe .....</b>	<b>157</b>

## 1 Ausgangslage und Ziele der Untersuchung

---

Die Expansionsbestrebungen einiger Konzerne und Betriebe wachsen ungebrochen, was sich auch in neuen Betriebskonzepten und -strategien ausdrückt. Nicht nur die immer größer werdenden Betriebsformen und die damit einhergehende Ausdifferenzierung des Warenangebots (auch in Richtung Nicht-Lebensmittel), auch die in vielen Regionen dramatisch angestiegene Anzahl der Betriebe hat bei einem nahezu gleichbleibenden Nachfragepotenzial zu einem verschärften Konkurrenzettbewerb geführt, der in einzelnen Fällen bereits „kannibalöse Ausmaße“ annimmt.

Diese Entwicklung ist mit erheblichen potenziellen Folgewirkungen für Städte und Gemeinden verbunden, denn aus der beschriebenen Neuorientierung resultieren auch für die raumbezogene Planung veränderte Standortanforderungen und -muster. Dies ist auch in der Stadt Beckum festzustellen. Während integrierte, in der Regel den Nachfrageschwerpunkten zugeordnete Standorte zunehmend in Frage gestellt wurden bzw. werden, zielten Anfragen zu Einzelhandelsansiedlungen bevorzugt auf dezentrale Standorte. Die Folge solcher Entwicklungen besteht darin, dass ehemals funktionierende Nahversorgungsnetze zunehmend grobmaschiger werden und insbesondere gewachsene Nahversorgungszentren in ihrer Versorgungsfunktion geschwächt werden. Zudem erhalten derartige Standorte in der Regel eine stark autokundenorientierte Ausrichtung, wodurch insbesondere nicht-pkw-mobile Menschen in ihrer Grund- bzw. Nahversorgung und somit auch in ihrer Lebensqualität eingeschränkt werden.

Ähnliche Probleme sind bei Fachmärkten festzustellen, wenngleich sie auch nicht so aggressiv auftreten. Auch bei diesem Betriebstyp spielen neue Standortmuster und größer werdende Betriebseinheiten ebenso wie sich ändernde Betriebskonzepte eine Rolle, die im Wesentlichen durch die immer größer werdenden Anteile in den Rand- oder Nebensortimenten zum Ausdruck kommen. Die Konsequenzen dieser Entwicklung konzentrieren sich allerdings auf gewachsene Versorgungsbereiche, die in Folge potenzieller Kunden- und somit Umsatzverluste deutlich an Prosperität verlieren können, wodurch letztlich der gesamte Standortbereich (Zentrum / Nebenzentrum) gefährdet sein kann. Parallel zu dieser Entwicklung ist ein immer größer werdender Leerstand von kleinen und großen Ladenlokalen zu beobachten. Traf dieses Phänomen bis Mitte der 90er Jahre in der Regel auf Rand- oder Streulagen zu, so gehören „zugelebte Schaufenster“ mittlerweile auch zum Erscheinungsbild der zentralen Geschäftslagen.

Diesen betrieblichen bzw. konzernimmanenten Entwicklungen stehen raumordnerische und städtebauliche Zielvorstellungen und gesetzliche Grundlagen auf Bundes- bzw. Landesebene gegenüber, die nicht immer mit den Vorstellungen der Ansiedlungsinteressenten in Einklang zu bringen sind. So steht auch die Stadt Beckum vor der Aufgabe, im Spannungsfeld zwischen betreibermotivierten Standortwünschen auf der einen und volkswirtschaftlichen bzw. städtebaulichen und stadtentwicklungspolitisch motivierten Zielvorstellungen auf der anderen Seite einen auf die spezifische Situation in der Stadt ausgerichteten, konstruktiven Umgang mit den beschriebenen Strukturentwicklungen zu finden.

Die – auch insbesondere rechtliche – Notwendigkeit (im Sinne der späteren bauleitplanerischen Umsetzung) der Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB darstellt, ist in verschiedenen Urteilen des OVG Münster nochmals hervorgehoben worden: Denn „erst solche konzeptionellen Festlegungen, die dann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (früher: § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 BauGB) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist.“<sup>1</sup> Die Verbindlichkeit eines solchen Konzeptes ist dabei durch einen entsprechenden Ratsbeschluss unbedingt herbeizuführen.

Aber auch für die Steuerung in – bisher – unbeplanten Innenbereichen ist ein solches Einzelhandelskonzept eine bedeutsame Grundlage. Denn nach der neuen Vorschrift des § 9 (2a) BauGB kann für „im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) [...] zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können; [...] Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.“

Zudem gibt auch das novellierte, im Juni 2007 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen (LEPro NRW) mit dem § 24a klare Zielvorgaben zur Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels. Danach sind zentrale Versorgungsbereiche von den „Gemeinden als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional“ (§ 24 a (2) LEPro NRW) ebenso festzulegen wie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente unter Berücksichtigung von spezifischen zentrenrelevanten Leitsortimenten. Angestrebt wird mit dem § 24a LEPro eine klare Steuerung des zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels im Sinne einer geordneten Einzelhandelsstruktur sowie zum Schutz gewachsener zentraler Versorgungsbereiche.

Vor diesem Hintergrund wurde im Dezember 2007 das Planungsbüro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung, Dortmund mit der Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Beckum beauftragt. Diese Untersuchung soll, unter Berücksichtigung sowohl der rechtlichen, demographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch der betrieblichen Anforderungen, Strategien zur Einzelhandels- und letztlich auch zur Stadtentwicklung aufzeigen. Ziel ist dabei, insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung, eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Bewertungsgrundlage für aktuell anstehende Bebauungsplanverfahren und / oder Ansiedlungsanfragen zu

---

<sup>1</sup> OVG NRW, Urteil vom 30. Januar 2006 - 7 D 8/04.NE; hier Seite 16; vgl. zur Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzeptes auch OVG NRW, Urteil vom 28. August 2006 - 7 D 112/05.NE

liefern, als auch mögliche Entwicklungsperspektiven und erforderliche (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten aufzuzeigen, so dass sowohl Stadtverwaltung als auch Politik der Stadt in die Lage versetzt werden, stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die städtische Versorgungsstruktur einschätzen zu können. Gleichzeitig bildet ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept auch eine wichtige (Argumentations- und Rechts-) Grundlage für eine Kommune, wenn es um die Abwehr geplanter Vorhaben in Nachbarkommunen geht, die sich ggf. negativ auf die Verwirklichung ihrer eigenen städtebaulichen Zielvorstellungen auswirken können (§ 2 (2) BauGB).

Mit Blick auf die Ausgangssituation und die untersuchungsrelevanten Fragestellungen wurden folgende Arbeitsschritte bzw. -bausteine bearbeitet:

- Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Beckum
- Einzelhandelsrelevantes Standortprofil / Angebotsseite des Einzelhandels in Beckum
- Analyse der Nachfrageseite
- Entwicklungsperspektiven und -leitlinien
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Beckum mit dem künftigen Entwicklungsleitbild, welches übergeordnete Ziele, ein räumliches Zentrenkonzept, Grundsätze sowie ein ergänzendes bauplanungsrechtliches Instrumentarium beinhaltet

Wie die Erfahrung gerade in jüngster Vergangenheit zeigt, ist es mittlerweile nicht mehr nur damit getan, ein gutes Konzept zu erarbeiten. Immer mehr muss auch schon während der Bearbeitung die spätere Umsetzung bedacht werden. Aus diesem Grund ist das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf der Basis eines breit angelegten Kommunikations- und Beteiligungsprozesses erarbeitet worden. Neben der Berichterstattung (z. B. Pressearbeit) erfolgte eine Rückkopplung der entsprechenden Zwischenergebnisse in einem regelmäßig stattfindenden Koordinierungskreis sowie dem Stadtentwicklungsausschuss als politischem Gremium.

Allen Mitwirkenden und Gesprächspartnern, die konstruktiv dazu beigetragen haben, dass das Einzelhandelskonzept in der vorliegenden, komplexen Form zustande gekommen ist, sei an dieser Stelle nachdrücklich gedankt.

## 2 Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends im Einzelhandel

---

Nur in wenigen Wirtschaftsbereichen zeigten sich in den letzten Jahrzehnten derart dynamische Veränderungen wie im Einzelhandelssektor. Sowohl das Erscheinungsbild, als auch die Funktionsbedingungen und die räumliche Struktur im Einzelhandelsbereich stellen sich in diesem Wirtschaftssektor heute nachhaltig anders dar als noch vor wenigen Jahrzehnten. Verantwortlich für diese Entwicklungen sind Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite, die in einem gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen. Nachstehend werden diese Entwicklungen und aktuellen Trends zusammenfassend dargestellt:

Auf der **Angebotsseite** zeigen sich folgende Tendenzen:

- Eine fortschreitende Unternehmenskonzentration (neueste Entwicklung: Übernahme des Lebensmitteldiscounters Plus durch Edeka).
- Damit eng verbunden ein anhaltendes Verkaufsflächenwachstum bei sinkenden Flächenproduktivitäten (Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Rentabilitäten.
- Eine sinkende Zahl von Einzelhandelsbetrieben, nicht zuletzt bedingt durch Nachfolgeprobleme.
- Ein Wandel der Betriebsformen und -konzepte bei zunehmender Großflächigkeit und Discountorientierung sowie gleichzeitig steigendem Druck in Folge der Konzernstrategien auf inhabergeführte Geschäfte.
- Ein Wandel der Standortpräferenzen seitens der Konzerne/ Betreiber.
- Eine zunehmende Konkurrenz zwischen den einzelnen Betrieben und Branchen.
- Eine Zunahme neuer Vertriebs- und Absatzschienen.

Aus Sicht der **Nachfrageseite** sind folgende Entwicklungen zu beobachten:

- Insgesamt eine tendenziell in den nächsten Jahren sinkende Bevölkerungsanzahl mit erheblichen regionalen Unterschieden, überlagert durch eine steigende Mobilitätsbereitschaft.
- Eine Veränderung der Alterspyramide mit einem wachsenden Anteil älterer Menschen.
- Ein akzentuiertes Preisbewusstsein (Stichwort: Schnäppcheneinkauf; „Geiz-ist-geil-Mentalität“), von dem insbesondere discountorientierte Anbieter profitieren.
- Eine aktuell wieder zu beobachtende „wachsende Kauflust“ nach Jahren der Kaufzurückhaltung.

Die aufgeführten Umstrukturierungen und Tendenzen in der Einzelhandelslandschaft haben - im Falle einer „ungezügelter bzw. ungesteuerter Entwicklung“ - aus Sicht der Kommunen zum Teil schwerwiegende Konsequenzen für die Versorgung, die städtebaulich-funktionale Struktur sowie die wirtschaftliche und ökologische Situation.

- Eine bedeutsame **innerkommunale Standortkonkurrenz** führt nach wie vor zu fehlender Chancengleichheit von (vielen) innerstädtischen Zentren im Vergleich zu nicht-integrierten Standorten, die sich häufig in Form einer nach wie vor geringen Angebotsbreite des kernstädtischen Einzelhandels und einem geringen Niveau im innerstädtischen Angebot durch uniforme, kurzlebige Geschäftstypen manifestieren, verbunden mit einer Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente an städtebaulich nicht-integrierten Standorten. Die Situation wird durch die anhaltende Nachfrage nach Standorten außerhalb des Innenstadtkontextes weiter verschärft. Dabei sind es speziell die Vorhaben mit zentren- aber insbesondere auch nahversorgungsrelevanten Warengruppen, die für die Funktionsfähigkeit der Zentren Beeinträchtigungen mit sich bringen (können). Durch diese Tendenz ist in den Zentren Beckum und Neubeckum die Gefahr einer möglichen Schwächung sowohl der Grundversorgungsfunktion als auch der mittelzentralen Leitbranchen deutlich zu erkennen, die teilweise durch geringe Passantenfrequenzen, Leerstände und Mindernutzungen sichtbar wird.
- **Zunehmende Flächenansprüche** der Einzelhandelseinrichtungen, die vermeintlich nicht in vorhandene Siedlungsstrukturen passen. Durch die größtenteils kleinteiligen Bebauungsstrukturen sind die gewachsenen Zentren besonders von diesem Problem betroffen. Hier können die Flächenansprüche heutiger Betreiber nur bedingt bzw. nur mit erheblichen Eingriffen (Umbaumaßnahmen wie Zusammenlegungen, Erweiterungen, Umnutzungen etc.) erfüllt werden.
- **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** im Wohnumfeld und die damit verbundene Gefahr der abnehmenden wohnungsnahen Versorgung (Magnet Lebensmittelanbieter „zieht es nach draußen“). Auch die Möglichkeit, dass sich das Nahversorgungsnetz, also speziell das Netz der Lebensmittelanbieter, insgesamt räumlich weiter ausdünnen könnte, kann letztlich für Beckum nicht ausgeschlossen werden. Durch weitere Nahversorgungsangebote an städtebaulich nicht geeigneten, nicht-integrierten Standorten bzw. durch eine Überschreitung der absatzwirtschaftlichen Spielräume können sich auch Gefährdungen für bestehende, gewachsene Versorgungsbereiche ergeben, mit der Folge eines insgesamt grobmaschigeren Versorgungsnetzes. Ein weiterer Aspekt, der zu einer räumlichen Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes zukünftig verstärkt beitragen kann, sind die Ansprüche der Betreiber an die Größe der Verkaufsflächen. Heute marktübliche Verkaufsflächen von 800 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup>, häufig bis 1.200 oder sogar 1.500 m<sup>2</sup>, liegen zum Teil deutlich über der Flächengröße bestehender Märkte in Beckum so dass hier – wie auch bereits zu beobachten ist – entsprechende Anfragen bzw. Überlegungen zur Erweiterung bzw. Umsiedlung einzelner Betriebe zu erwarten sind.

- Aktuell sind allerdings (wieder) **Tendenzen zu kleineren Verkaufsflächen von Lebensmittelanbietern** zu erkennen. Insbesondere Lebensmittelvollsortimenter wie Rewe oder Edeka haben in der jüngsten Vergangenheit die Zentren „wiederentdeckt“ und realisieren dort Märkte mit Verkaufsflächen zwischen 700 und 1.000 m<sup>2</sup>. In diesen „neuen“ bzw. wiederentdeckten City-Märkten wird das klassische Supermarktangebot mit Bedientheken für Fleisch, Wurst und Käse und einem qualitativ hochwertigen Angebot in den Bereichen Obst, Gemüse und Convenience-Produkten angeboten.  
Durch diese Rückbesinnung auf kleinere Flächen in zentralen Bereichen (bisher nur in Mittel- und Großstädten) reagieren die Anbieter insbesondere auf zwei Trends: Zum einen auf Wanderungsbewegungen „Zurück in die Stadt“ mit einem steigenden Anteil der Wohnbevölkerung und der Wiederentdeckung gewachsener Zentren als Wohn- und Versorgungsstandort, zum anderen auf eine (insbesondere in NRW durch den novellierten § 24a des Landesentwicklungsprogramms) zunehmend restriktive Genehmigungspraxis für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Noch ist dieser Trend insbesondere in den Haupt- und Nebenzentren der verdichteten Mittel- und Großstädte zu beobachten, in denen innerhalb eines Umkreises von rund 500-600 m etwa 5.000 Menschen und mehr wohnen und die mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut zu erreichen sind. Stimmen diese Rahmenbedingungen, wird die Anzahl der Parkplätze auf ein notwendiges Minimum reduziert und die Märkte erfüllen tatsächlich eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung. Inwieweit sich dieser Trend zukünftig auch in Städten wie Beckum durchsetzen wird, bleibt abzuwarten.

### 3 Methodik

---

Das vorliegende Einzelhandelskonzept stützt sich auf die Ergebnisse aus sowohl primär- wie sekundärstatistischen Erhebungen. Für die primärstatistischen Erhebungen wurde eine **Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen im engeren Sinne<sup>2</sup>** sowie der Leerstände im Beckumer Stadtgebiet durchgeführt. Zudem wurden eine **Haushaltsbefragung**, eine **Passantenbefragung** sowie eine **Kundenherkunftserhebung** in Beckum vorgenommen.

Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Daten, Gutachten) zurückgegriffen, die in erster Linie dem intertemporären und interregionalen Vergleich der für die Stadt Beckum gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch die verschiedenen Kennziffern aus dem Bereich der BBE Handelsforschung, Köln.

Zudem wurde eine auf einzelhandelsspezifische Aspekte ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte** vorgenommen, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche i. S. d. §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO sowie § 24a LEPro NRW darstellen und somit auch für eine spätere Steuerung des Einzelhandels durch entsprechende bauleitplanerische Umsetzungen zwingend erforderlich sind. Insgesamt ergibt sich somit in der Gesamtschau ein detailliertes Bild zur Einzelhandelssituation in Beckum.

#### 3.1 Angebotsanalyse

---

Im Januar 2008 wurde eine Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Stadtgebiet und aller Dienstleistungsbetriebe in den Zentren vorgenommen. Hierzu wurde eine Begehung des gesamten Stadtgebietes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung des Einzelhandels im engeren Sinne flächendeckend durchgeführt. Es wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen<sup>3</sup> unter zu Hilfe-nahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte – soweit möglich bzw. vom Geschäftsin-

---

<sup>2</sup> Zum funktionellen Einzelhandel (auch Einzelhandel im engeren Sinne) werden neben dem eigentlichen Einzelhandel auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei, Konditorei) sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt. Kfz- und Brennstoff, Tankstellen und Apotheken werden nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zugerechnet. Allerdings wurden aufgrund ihrer Einzelhandelsrelevanz Tankstellenshops und der freiverkäufliche Anteil der Apotheken bei der Erhebung berücksichtigt und mit erhoben.

<sup>3</sup> Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient; einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

haber / Filialleiter zugelassen<sup>4</sup> – erhoben und eine räumliche Zuordnung der Geschäfte vorgenommen.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist hierbei eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Hauptsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher alle geführten Sortimente differenziert erfasst (auf der Basis eines etwa 90 Sortimente umfassenden Erfassungsschlüssels) und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt (siehe oben).

In der späteren Auswertung und Analyse wurden die Sortimentsgruppen den der folgenden Tabelle zu entnehmenden (Haupt-) Branchen zugeordnet.

**Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung Beckum**

Hauptbranchen	Sortimentsgruppen
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren) Bäckerei / Konditorei Metzgerei / Fleischerei Getränke
Blumen / Zoo	Blumen, Zoo
Gesundheit und Körperpflege	Drogerie, Körperpflege Parfümerie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel Pharmazeutischer Bedarf (freiverkäuflich)
Schreibwaren / Papier / Bücher	Sortimentsbuchhandel Papier, Schreibwaren, Bürobedarf Zeitschriften
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	
Bekleidung / Wäsche	Herren-, Damen- und Kinderbekleidung Bekleidung und Textilien allgemein Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
Schuhe / Lederwaren	Schuhe Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)
Haushaltswaren / Glas / Porzellan	Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke Glas, Porzellan, Keramik Geschenkartikel
Spielwaren / Hobby / Basteln	Spielwaren Musikinstrumente Hobby- und Bastelbedarf Babyausstattung

(Fortsetzung auf der nächsten Seite)

<sup>4</sup> Sofern eine lasergestützte Messung nicht möglich war, wurden die Flächen abgeschritten bzw. geschätzt.

Hauptbranchen	Sortimentsgruppen
Sport und Freizeit	Sportbekleidung Sportschuhe Sportartikel Sportgeräte Campingartikel
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	
Wohnungseinrichtungsbedarf	Wohn- und Einrichtungsbedarf Haus- und Heimtextilien, Gardinen Sicht- und Sonnenschutz Teppiche (Einzelware) Kunst, Bilder, Rahmen Bettwaren, Matratzen Haus-, Bett- und Tischwäsche
Möbel	Möbel inkl. Bad-, Küchen, Büro- und Gartenmöbel
Elektrogeräte / Leuchten	Öfen, Herde, Kühlschränke (weiße Ware) Elektrobedarf, hochwertige Elektrohaushaltsgeräte Leuchten
Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation	Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, Tonträger Videokameras und -geräte Mobiltelefone, Telefon- und Faxgeräte und Zubehör Personal Computer, Peripheriegeräte, Zubehör, Software Foto
Medizinische und orthopädische Artikel	Hörgeräte Sanitätsbedarf Optik, Augenoptik
Uhren / Schmuck	Uhren / Schmuck
Baummarktsortimente	Baustoffe, Bauelemente Tapeten, Lacke, Farben Eisenwaren und Beschläge Sanitär- und Installationsbedarf Teppiche (Auslegware) Werkzeuge, Elektroartikel und -installationsbedarf Kfz-Zubehör
Gartenmarktsortimente	Pflanzen, Sämereien Gartenbedarf, -geräte
Sonstiges	Aktionswaren, Kinderwagen, Erotikartikel

Quelle: eigene Zusammenstellung

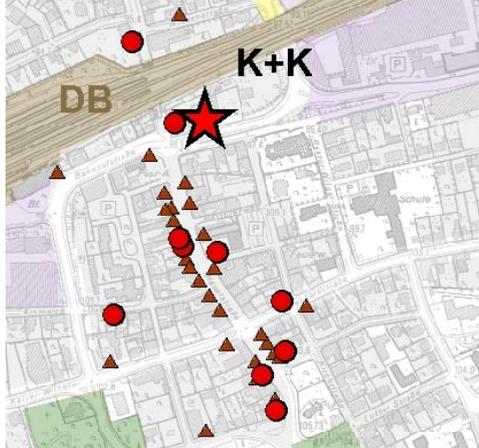
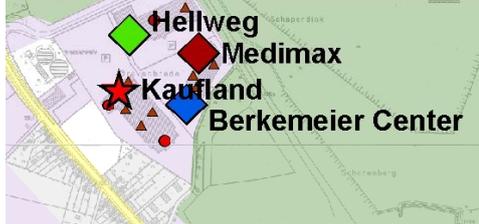
Die in Anlehnung an die vorstehende Tabelle durchgeführte Vollerhebung des Beckumer Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebots sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Ebene einzelner Standortbereiche dar. Nicht nur durch die räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Stadtgebietes, sondern auch durch die im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführte räumliche Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können auch die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. So stellt die Einordnung nach Lagekategorien beispielsweise eine wichtige Grundlage zur Erarbeitung der Beckumer Sortimentsliste dar.

In diesem Zusammenhang wurden drei Lagekategorien unterschieden:

- Zentrum (z. B. Hauptgeschäftszentrum, Stadtteilzentrum)
- Integrierte Lage
- Nicht-integrierte Lage

Diese sind wie folgt definiert:

**Tabelle 2: Definition von Lagekategorien**

<p><b>Zentrum<sup>5</sup></b>                  Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ihr Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist insbesondere eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit. Diese Bereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO sowie § 24a LEPro NRW.</p>	<p><b>Beispiel: Stadtteilzentrum Neubeckum</b></p> 
<p><b>Integrierte Lage</b>                  Dazu zählen Einzelhandelsbetriebe, die sich in Lagen befinden, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Sie befinden sich aber dennoch im Siedlungsgefüge integriert und besitzen die unmittelbare Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen.</p>	<p><b>Beispiel: Elektrofachgeschäft an der Eichendorffstraße</b></p> 
<p><b>Nicht integrierte Lage</b>                  Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten.</p>	<p><b>Beispiel: Fachmarktstandort Grevenbrede</b></p> 

Quelle: eigene Zusammenstellung

<sup>5</sup> Weiterführend zu Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche siehe Kapitel 8.4.1.

Außerdem wurde eine kleinräumige Zuordnung der Betriebe nach Stadtteilen vorgenommen bei gleichzeitiger Aufnahme weiterer Charakteristika (z. B. Fachmarktstandort). Die Bearbeitung erfolgt mit Hilfe eines geographischen Informationssystems (ArcGIS), das u. a. eine gebäudescharfe kartographische Verortung der Einzelbetriebe ermöglicht. Die entsprechenden kartographischen Darstellungen in diesem Gutachten wurden mit dem Programm ArcGIS auf Grundlage von Kartenmaterial der Stadt Beckum (Geobasisdaten Kreis Warendorf) erzeugt.

## **3.2 Nachfrageanalyse**

---

Die zweite wichtige Säule der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfrage dar. Sie liefert ein umfassendes Bild über die spezifischen Einkaufsgewohnheiten und -präferenzen der Beckumer Bevölkerung und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

### **Haushaltsbefragung**

Um einen umfassenden Einblick in das räumliche und branchenspezifische Einkaufsverhalten der Bevölkerung der Stadt Beckum und die daraus resultierenden Kaufkraftströme zu erhalten, wurde eine über das Stadtgebiet gewichtete Haushaltsbefragung durchgeführt. Hieraus lassen sich u. a. die für Beckum spezifischen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraftbindungs- und -abflussquoten ermitteln. Neben diesen Kenngrößen liefert die Befragung aber auch Erkenntnisse über die qualitative Einschätzung des Einkaufsstandortes Beckum aus Kundensicht sowie Gründe und Motive für Einkaufsgewohnheiten.

Die Haushaltsbefragungen wurden von Montag, dem 05.05.2008 bis Donnerstag, dem 15.05.2008 entsprechend der stadträumlichen Verteilung der Wohnbevölkerung auf die einzelnen Stadtteile von der marketing consulting systems GmbH, Erfurt (mcs GmbH) im Auftrag des Büros Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung, Dortmund durchgeführt. Insgesamt wurden 402 Haushalte aus Beckum interviewt. Die Anzahl der Interviews in den vier Befragungsbereichen entspricht in etwa der Bevölkerungsverteilung der Stadtteile Beckums.

**Tabelle 3: Räumliche Differenzierung der Haushaltsbefragung / Alter der befragten Personen**

Befragungsbereich	Anzahl der Interviews	in %	Altersstufen	Anzahl der Interviews	in %
Beckum	262	65	unter 20 Jahre	14	4
Neubeckum	115	29	21-30 Jahre	14	4
Vellern	13	3	31-40 Jahre	55	14
Roland	12	3	41-50 Jahre	122	30
<b>Gesamt</b>	<b>402</b>	<b>100</b>	51-60 Jahre	120	30
			über 60 Jahre	77	19
			<b>Gesamt</b>	<b>402</b>	<b>100</b>

Quelle: MCS GmbH, Haushaltsbefragung Beckum im Mai 2008

Insgesamt liegt mit der räumlichen Differenzierung der Haushaltsbefragung und der Differenzierung nach Altersstufen eine notwendige und zugleich ausreichende Verteilung vor. Die überdurchschnittliche Berücksichtigung weiblicher Befragter von über zwei Dritteln (72%) spiegelt die generell zu beobachtende Zuständigkeit dieser Bevölkerungsgruppe für den Einkauf im Rahmen „familiärer Aufgabenteilung“ wider, denn als Zielperson wurde dasjenige Haushaltsmitglied angesprochen, das die Einkäufe hauptsächlich tätigt.

Die Befragung wurde in Form eines so genannten Computer-Assisted-Telephone-Interviewing (CATI) durchgeführt. Hierbei handelt es sich um telefonische Interviews mit Hilfe eines elektronischen Fragebogens, der es ermöglicht, bereits während der Interviewdurchführung eine Datensatzspeicherung vorzunehmen (Eingabe während der Befragung in eine Datenbank). Um sicher zu stellen, dass bereits während der Befragung keine Fehler unterlaufen, erfolgt eine regelmäßige Evaluation der Ergebnisse.

Die Haushalte bzw. Telefonnummern wurden nach einem statistischen Zufallsprinzip nach dem Flächenstichproben-Verfahren (sog. area sampling) ausgewählt. Die aus einer Datenbank stammenden Telefondaten unterliegen einer zusätzlichen Kontrolle durch Geocodierung, die auch eine Filterfunktion nach Kommunen und Postleitzahlen zulässt.

### Passantenbefragung

In den Zentren Beckums, der Innenstadt Beckum, im Zentrum Neubeckum sowie am Fachmarktstandort Grevenbrede wurden im Zeitraum vom 06. bis 10. Mai 2008 rund 300 Passanteninterviews an verschiedenen Standorten geführt. Der Fragebogen umfasste rd. 20 Fragen (u. a. Herkunftsort, Zweck des Aufenthalts am jeweiligen Standort, Häufigkeit des Besuchs, Zufriedenheit mit verschiedenen Aspekten der Einzelhandelssituation). Ziel der Passantenbefragung war es, eine nachfrageseitige Einschätzung der Einkaufsstandorte hinsichtlich qualitativer Aspekte in Beckum zu ermöglichen und Rückschlüsse im Hinblick auf das Einzugsgebiet des Beckumer Einzelhandels zu ziehen.

### Kundenherkunftserhebung

Ergänzt wurde die Analyse der Nachfrageseite durch eine Kundenherkunftserhebung, welche in Kooperation mit repräsentativ ausgewählten Einzelhändlern in Beckum durchgeführt wurde. Hierzu wurden in einem einwöchigen Zeitraum (05. – 10. Mai 2008) Listen

in rd. 30 ausgewählten Geschäften verschiedener Branchen und Betriebstypen in den Beckumer Zentren sowie in sonstigen Lagen ausgelegt, in denen die für den Kassiervorgang zuständigen Personen den jeweiligen Wohnort des Kunden eintrugen. Damit konnte eine umfassende Grundlage für die Analyse des Einzugsgebietes des Beckumer Einzelhandels gewonnen werden. In der Verknüpfung der beiden Nachfragebausteine ergibt sich ein umfassendes und für die weiteren Bearbeitungsschritte notwendiges und wichtiges Grundlagenmaterial.

### **Sekundärstatistische Daten**

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u.a. auf Werte der BBE, Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich veröffentlicht werden, vermitteln das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

Ergänzend bilden eine Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u.a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen (u.a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

## **3.3 Städtebauliche Analyse**

---

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse wurden im Einzelnen die einzelhandelsrelevanten Funktionsbereiche des gesamten Stadtraumes, also die zwei Beckumer Zentren sowie die für die Zentrenstruktur relevanten Einzelhandelsvorhaben, bezüglich ihrer räumlichen Lage, der Funktionen der Teilbereiche und der funktionalen Vernetzung untersucht. Folgende Kriterien sind Bestandteil der städtebaulichen Analyse:

- Einzelhandelsdichte
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Struktur und Ausdehnung der Einzelhandelslagen
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

- Bebauungsstruktur
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Gestaltung des öffentlichen Raumes/Eingangssituation
- Einkaufsatmosphäre
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beckum. Sie liefert zum einen die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen insbesondere für die Beckumer Zentren. Gleichzeitig ist die städtebauliche Analyse der Zentren ein unbedingt notwendiger Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche i. S. der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO sowie § 24a LEPro NRW. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung keine planerische „Abgrenzungsübung“, sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

### **3.4 Kommunikationsstruktur**

---

Ein begleitender fachbezogener Dialog verbessert die Qualität der Untersuchung und stößt einen Diskussionsprozess – auch nach Ablauf der begleitenden Untersuchung – an. Nur wenn dieser Dialog bereits während der Strukturuntersuchung beginnt und die Akteure Einfluss auf die Fragestellungen nehmen können, ist die Basis für eine konstruktive Fortsetzung – nach Abschluss der Untersuchung – gegeben. Wenn aus einer Beteiligung eine Mitwirkung geworden ist, kann auch mit einer breiten Akzeptanz der Ergebnisse und Empfehlungen gerechnet werden.

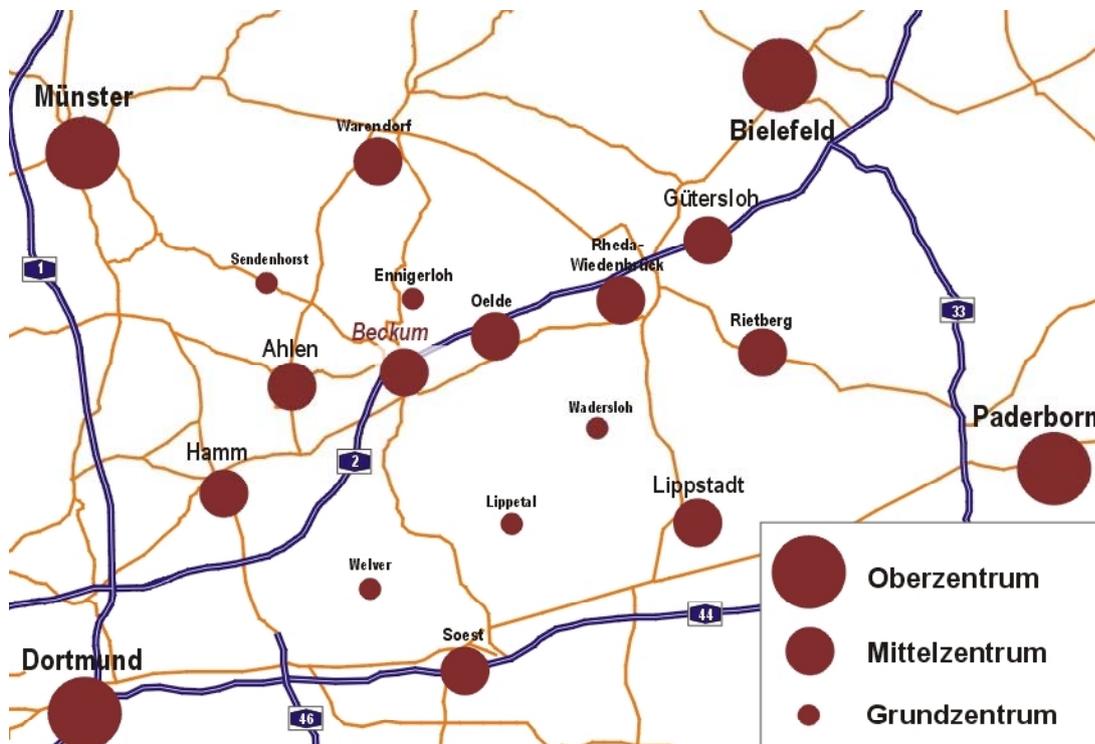
Aus diesem Grund wurde die Untersuchung durch einen Arbeitskreis begleitet, der sich am 5. Mai, am 30. Juni und am 27. November 2008 traf und dessen Mitglieder die bisherigen (Zwischen-) Ergebnisse diskutierten und ihren lokalen Sachverstand in die Untersuchung einbrachten. Parallel dazu fanden am 15. April und 15. Oktober 2008 Präsentationstermine im Stadtentwicklungsausschuss statt. Ein im Frühjahr 2009 erstellter erster Entwurf des Einzelhandelskonzeptes wurde im Rahmen eines großen Arbeitskreises am 1. Juli 2009 mit Vertretern der Politik, Fachbehörden, Interessenverbänden und Vereinen sowie der Verwaltung der Stadt Beckum diskutiert. Die Ergebnisse flossen in die nunmehr vorliegende, überarbeitete Fassung des Einzelhandelskonzeptes ein. An dieser Stelle sei allen Personen, die an den Sitzungen teilgenommen haben, ausdrücklich für ihre konstruktive Mitarbeit gedankt.

## 4 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Beckum

Zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelssituation in der Stadt Beckum erfolgt nachstehend eine Übersicht der Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch Prosperität des Einzelhandelsstandortes Beckum auswirken können.

### 4.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Karte 1: Zentrenstruktur in der Region



Quelle: eigene Darstellung

Beckum ist kreisangehörige Stadt des Kreises Warendorf im Bundesland Nordrhein-Westfalen, die landesplanerisch als **Mittelzentrum** fungiert und somit auch eine Versorgungsfunktion für angrenzende Grundzentren wie Lippetal, Wadersloh und Ennigerloh übernehmen soll. Mit **Ahlen** und **Oelde** grenzen westlich und östlich auch zwei konkurrierende Mittelzentren an das Stadtgebiet von Beckum an. Nächstgelegenes **Oberzentrum** ist die in knapp 40 Kilometer Luftlinienentfernung nordwestlich befindliche Stadt **Münster**. Das Oberzentrum Dortmund ist in einer Fahrzeit von weniger als einer Stunde erreichbar.

**Karte 2: Beckum – Lage im Raum**



Quelle: eigene Darstellung

Über verschiedene, durch das Stadtgebiet verlaufende Bundesstraßen ist die Stadt Beckum u. a. an die Umlandkommunen Ahlen, Lippstadt (B 58), Ennigerloh, Soest (B 475) und Hamm (B 61) verkehrstechnisch gut angeschlossen. Über die Autobahn A 2 (Ruhrgebiet – Hannover – Berlin), die das Beckumer Stadtgebiet durchquert, ist Beckum auch überregional sehr gut angebunden.

Über den Bahnhof in Neubeckum ist Beckum an das Schienennetz der DB angeschlossen. Die wichtigsten Verbindungen bestehen durch den RE 6 Düsseldorf-Minden („Westfalen-express“) sowie die RB 69 Münster-Bielefeld („Ems-Börde-Bahn“), die Neubeckum jeweils stündlich bedienen. Zwei Busverbindungen zwischen Beckum und Neubeckum sowie Regionalbusse nach Münster, Warendorf und Ennigerloh sorgen für ein insgesamt gutes ÖPNV-Angebot.

## 4.2 Bevölkerung und Siedlungsstruktur

Die Stadt Beckum verfügte zum Untersuchungszeitpunkt über rd. 37.700 Einwohner<sup>6</sup>. Sie setzt sich aus vier Stadtteilen zusammen: Beckum, Neubeckum, Vellern sowie Roland (vgl. Tabelle 4 und Karte 3). Den Siedlungsschwerpunkt bildet mit rd. zwei Dritteln Einwohneranteil die Kernstadt Beckum. Nördlich abgesetzt befindet sich der Stadtteil Neubeckum, in dem knapp 10.700 Einwohner (28% der Gesamtbevölkerung) leben. Mit jeweils unter 1.500 Einwohner kommen den abgesetzten Stadtteilen Roland und Vellern im Nordwesten und Nordosten des Stadtgebietes nur geringe Bevölkerungsanteile zu.

**Tabelle 4: Beckumer Stadtteile mit Einwohnerzahlen**

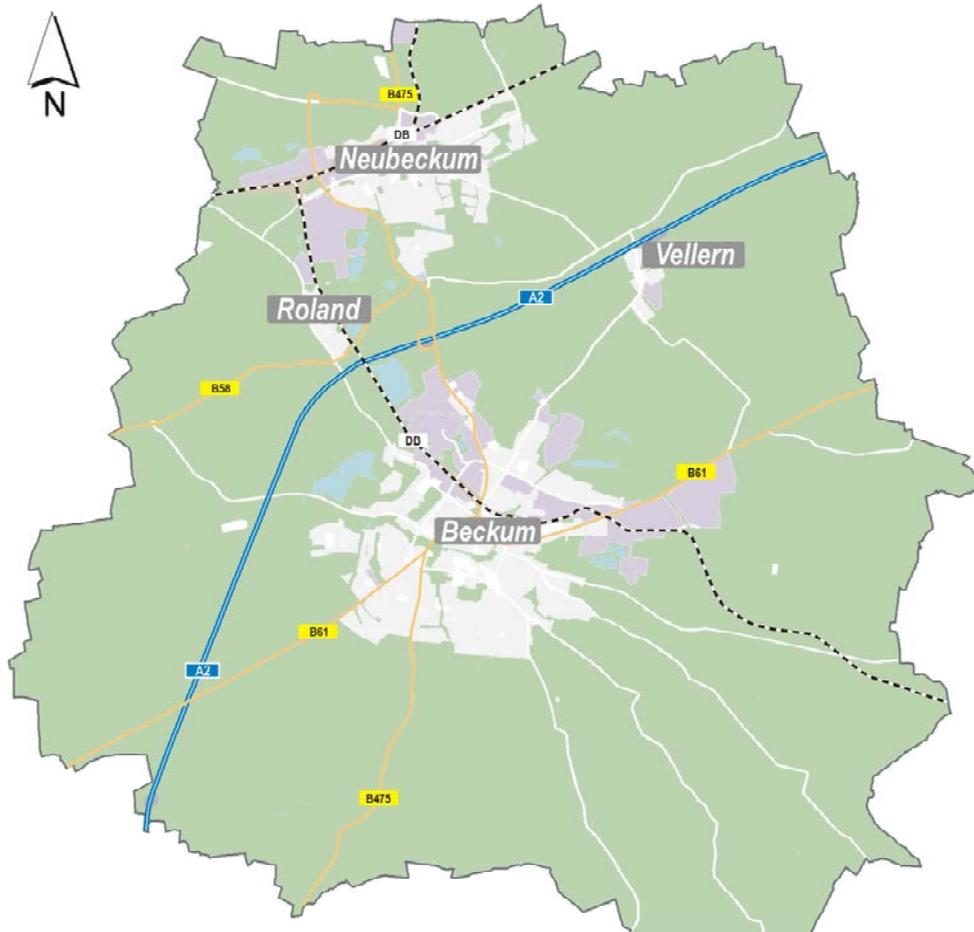
Stadtteil	Einwohner
Beckum	24.700
Neubeckum	10.700
Vellern	1.200
Roland	1.100
<b>Gesamt</b>	<b>37.700</b>

Quelle: Angaben der Beckum, Stand 12/2007

Das Stadtgebiet Beckums erstreckt sich insgesamt auf einer Fläche von rund 110 Quadratkilometern. Zwei Drittel der Fläche werden von der Landwirtschaft beansprucht; durch ihre Einbettung in die reizvolle münsterländische Parklandschaft stellt die Stadt ein touristisch interessantes Naherholungsgebiet dar.

<sup>6</sup> Daten der Stadt Beckum, Stand 12/2007

**Karte 3: Siedlungsstruktur der Stadt Beckum**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten Kreis Warendorf

### **4.3 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Beckum**

Anhand der Bevölkerungszahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und differenziert nach Warengruppen ermitteln. Das einzelhandelsrelevante **Kaufkraftpotenzial** in Beckum stellt sich im Jahr 2008 wie folgt dar:

**Tabelle 5: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Beckum 2008  
(Angaben in Mio. Euro ohne rezeptpflichtige Waren)**

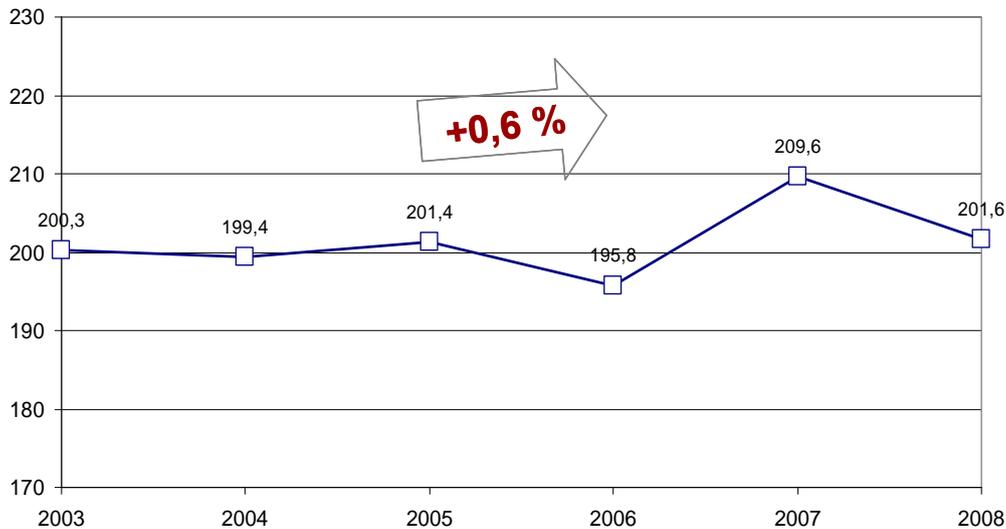
Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Einwohner Beckums
Nahrungs- und Genussmittel	74,3
Blumen / Zoo	2,7
Gesundheit und Körperpflege	11,6
Schreibwaren / Papier / Bücher	7,2
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>95,9</b>
Bekleidung / Wäsche	17,4
Schuhe / Lederwaren	4,1
Haushaltswaren / Glas / Porzellan	2,7
Spielwaren / Hobby / Basteln	4,2
Sport und Freizeit	3,0
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>31,3</b>
Wohnungseinrichtungsbedarf	4,4
Möbel	10,7
Elektrogeräte / Leuchten	4,8
Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation	13,6
Medizinische und orthopädische Artikel	2,6
Uhren / Schmuck	1,9
Baumarktsortimente	17,4
Gartenmarktsortimente	2,8
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>58,3</b>
Sonstiges	1,6
<b>Summe</b>	<b>187,2</b>

Quelle: BBE Retail Experts, Köln 2008

Dem einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von 187,2 Mio. Euro** liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen - das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Beckum zu Grunde. Die sogenannte *einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer* beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (D=100) an. Derzeit ergibt sich in der **Stadt Beckum** eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 100,0**. Das bedeutet, dass das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau der Beckumer Bevölkerung identisch mit dem bundesrepublikanischen Indexwert (100) ist.

Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen** in der Stadt Beckum hat seit dem Jahr 2003 einen leichten **Anstieg um 0,6%** erfahren (Abbildung 1). Zu dieser Entwicklung trugen verschiedene Faktoren bei: So nahm die **einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft bundesweit** um rund 4% zu, während das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** in Beckum von 101,1 auf 100,0 sank und die **Einwohnerzahl** um rd. 2% zurückging.

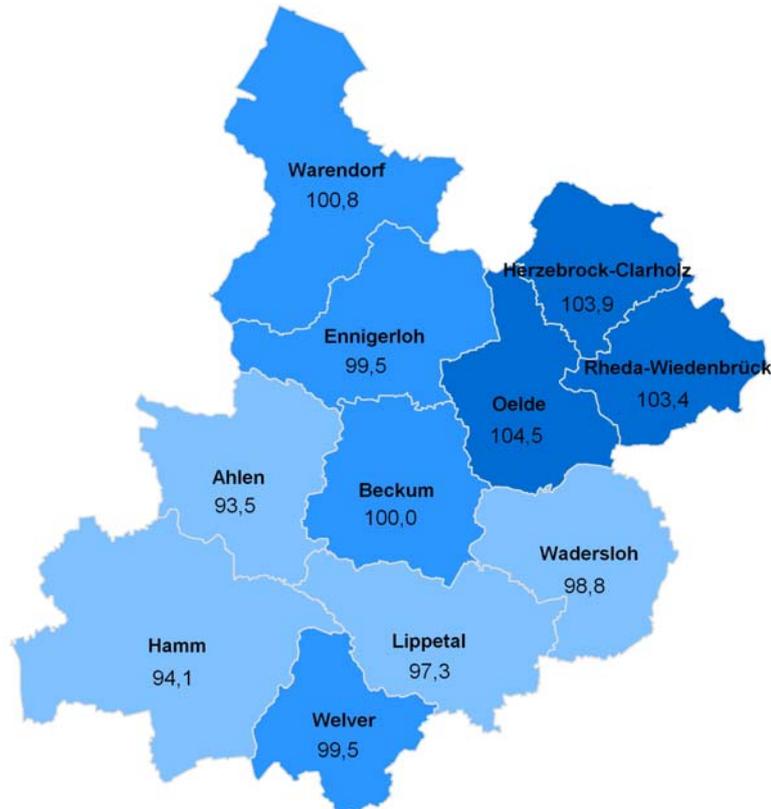
**Abbildung 1: Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials in Beckum von 2003 - 2008 (Angaben in Mio. Euro inklusive rezeptpflichtiger Waren)**



Quelle: eigene Darstellung basierend auf BBE Retail Experts, Köln 2003-2008

Da das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial jedoch auch von spezifischen **regionalen** Einflussfaktoren abhängig ist, wird an dieser Stelle zusätzlich eine Einordnung in den regionalen Kontext gegeben (Karte 4). Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt in der Region zum großen Teil unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Lediglich in den Kommunen Herzebrock-Clarholz, Rheda-Wiedenbrück sowie Oelde präsentiert sich das Niveau im Jahr 2008 mit Kennziffern zwischen 103,4 und 104,5 leicht überdurchschnittlich. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau von Beckum bewegt sich somit insgesamt im Regional- wie auch im Bundesdurchschnitt.

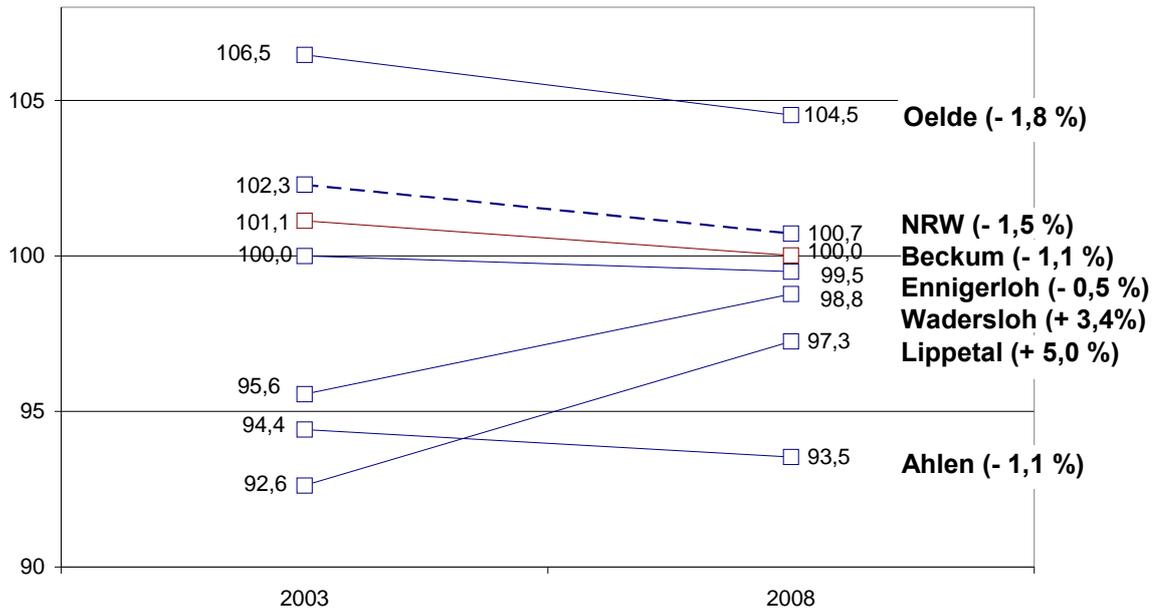
**Karte 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich**



Quelle: eigene Darstellung basierend BBE Retail Experts, Köln 2008

Dabei konnten in dem Zeitraum von 2003 bis 2008 zwei der Nachbarkommunen Beckums (Wadersloh und Lippetal) einen Anstieg des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus verbuchen, während die Entwicklung der übrigen Kommunen durch eine Abnahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer gekennzeichnet war (vgl. Abbildung 2). Insgesamt hat eine regionale Angleichung des lokalen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus gegenüber dem Jahr 2003 stattgefunden. Nur die Kommunen Ahlen (93,5) und Oelde (104,5) fallen überdurchschnittlich stark nach unten bzw. oben ab.

**Abbildung 2: Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 2003 bis 2008 im regionalen Vergleich**



Quelle: eigene Darstellung basierend auf BBE Retail Experts, Köln 2003-2008

## 5 Einzelhandelsrelevantes Standortprofil

---

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel aufgeführten standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und -strukturen in Beckum unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt die detaillierte Betrachtung einzelner Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungssituation in der Stadt Beckum erfolgt.

### 5.1 Gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur

---

Zum Erhebungszeitpunkt (Januar 2008) stellen sich die wesentlichen Kennwerte des Beckumer Einzelhandels folgendermaßen dar:

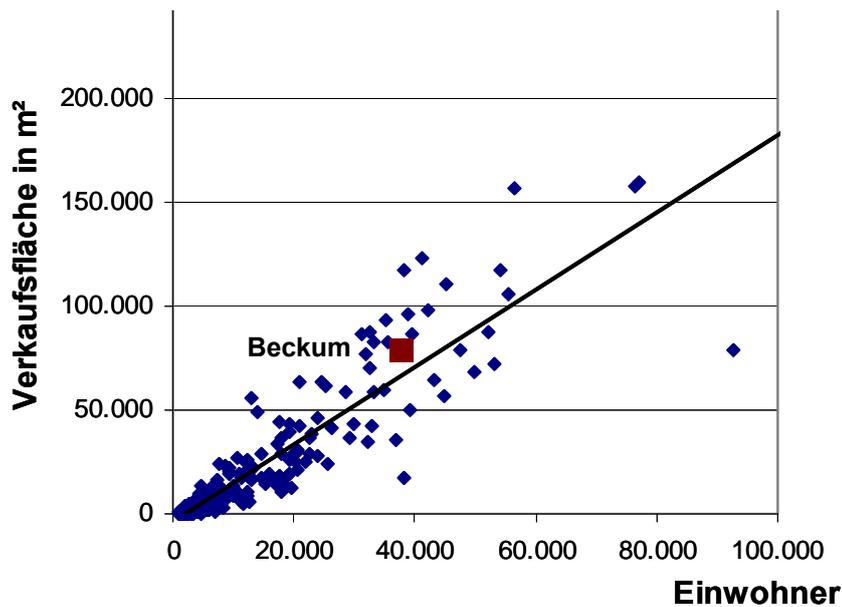
- Es existieren **283 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne<sup>7</sup> mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **79.800m<sup>2</sup>**.
- Die durchschnittliche **Verkaufsfläche pro Betrieb** liegt mit **282 m<sup>2</sup>** über dem bundesdeutschen Schnitt von rund 230 m<sup>2</sup>.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt etwa **2,12 m<sup>2</sup>** und rangiert damit – unabhängig von branchenspezifischen Betrachtungen – deutlich über dem bundesdeutschen Referenzwert von rd. 1,4 m<sup>2</sup> pro Einwohner.

Die Einbettung der Stadt Beckum in die auf Basis deutschlandweiter eigener Erhebungen aufgebaute Datenbank von Junker und Kruse visualisiert die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung der Stadt Beckum (Abbildung 3).

---

<sup>7</sup> Vgl. Kapitel 3

**Abbildung 3: Verkaufsflächenausstattung in Abhängigkeit von der Stadtgröße**



Zur Erläuterung: Jeder Datenpunkt repräsentiert eine Kommune.  
 Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2001-2008

Auch die direkte Gegenüberstellung mit Mittelzentren ähnlicher Größenordnung (Tabelle 6) verdeutlicht, dass das Einzelhandelsangebot in der Stadt Beckum quantitativ insgesamt überdurchschnittlich ausfällt.

**Tabelle 6: Angebotssituation des Einzelhandels der Stadt Beckum im Vergleich**

Warengruppe	Beckum (37.700 Ew.)	Mettmann (39.200 Ew.)	Steinfurt (34.800 Ew.)	Ahaus (38.300 Ew.)
Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	283	237	288	306
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	79.800	50.400	60.000	117.400
Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb	282	213	208	384
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> pro Einwohner	2,12	1,29	1,72	3,06

Quelle: eigene Erhebungen 2005-2008

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Beckumer Einzelhandels, untergliedert nach Warengruppen, wie folgt dar:

**Tabelle 7: Angebotssituation des Einzelhandels in der Stadt Beckum**

Warengruppe	Anzahl der Anbieter (Hauptbranche)	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	Anteil an der Gesamtverkaufsfläche	Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	88	21.000	26%	0,56
Blumen / Zoo	6	1.420	2%	0,04
Gesundheit und Körperpflege	20	3.910	5%	0,10
Schreibwaren / Papier / Bücher	11	1.430	2%	0,04
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>125</b>	<b>27.760</b>	<b>35%</b>	<b>0,74</b>
Bekleidung / Wäsche	43	8.710	11%	0,23
Schuhe / Lederwaren	10	2.100	3%	0,06
Haushaltswaren / Glas / Porzellan	8	3.400	4%	0,09
Spielwaren / Hobby / Basteln	7	2.010	3%	0,05
Sport und Freizeit	4	1.300	2%	0,03
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>72</b>	<b>17.520</b>	<b>22%</b>	<b>0,47</b>
Wohnungseinrichtungsbedarf	17	3.340	4%	0,09
Möbel	10	13.210	17%	0,35
Elektrogeräte / Leuchten	6	2.470	3%	0,07
Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation	11	2.230	3%	0,06
Medizinische und orthopädische Artikel	9	610	1%	0,02
Uhren / Schmuck	7	270	< 1%	0,01
Baumarktsortimente	19	8.230	10%	0,22
Gartenmarktsortimente	7	4.040	5%	0,11
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>86</b>	<b>34.410</b>	<b>43%</b>	<b>0,91</b>
Sonstiges	-	120	< 1%	< 0,01
<b>Summe</b>	<b>283</b>	<b>79.810</b>	<b>100%</b>	<b>2,12</b>
Leerstand	47	11.550	-	-
<b>Summe zuzüglich Leerständen</b>	<b>330</b>	<b>91.360</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\*gerundete Werte; Quelle: Einzelhandelserhebung Beckum Januar 2008

Unter **quantitativen Gesichtspunkten** weist das Beckumer Einzelhandelsangebot folgende Merkmale auf:

- Ein Großteil der Verkaufsfläche (43% bzw. rd. 34.400 m<sup>2</sup>) entfällt auf **Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe**, hier insbesondere auf die typischerweise flächenintensiven Warengruppen **Möbel** (17% aller Verkaufsflächen) und **Bau- und Gartenmarkt** (15% aller Verkaufsflächen).
- Die am stärksten vertretene Einzelbranche ist mit einem Verkaufsflächenanteil von über einem Viertel die Branche Nahrungs- und Genussmittel. Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** liegt mit ca. **0,56 m<sup>2</sup>** in dieser Warengruppe erheblich über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,35 m<sup>2</sup> / Einwohner. Dies spiegelt die – gesamtstädtisch betrachtet – **sehr gute Angebotsausstattung**

und die Bedeutung dieser grund- bzw. nahversorgungsrelevanten Warengruppe für den Einzelhandelsstandort Beckum wider.

- Einen Verkaufsflächenanteil von 11% vereinigt die zentrenprägende Branche **Bekleidung / Wäsche** mit rd. **8.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** auf sich. Hierbei handelt es sich um einen für ein Mittelzentrum zufriedenstellenden Wert.
- Sowohl in Bezug auf die branchenspezifische Verkaufsflächenausstattung als auch auf die Angebotsschwerpunkte (Hauptbranchen) der Betriebe präsentiert sich die Struktur des Beckumer Einzelhandels ohne Angebotslücken. Die meisten Branchen sind in einem **quantitativ durchschnittlichen bis überdurchschnittlichen Umfang** in der Beckumer Einzelhandelslandschaft vertreten, wie ein exemplarischer Vergleich der branchenspezifischen Verkaufsflächenausstattungsgrade Beckums mit Mittelzentren ähnlicher Größenordnung veranschaulicht (Tabelle 8).

**Tabelle 8: Verkaufsfläche ausgewählter Warengruppen pro Einwohner in Beckum im Vergleich zu anderen Kommunen mittelzentraler Bedeutung**

Warengruppe	Beckum	Mettmann	Steinfurt	Ahaus
Nahrungs- und Genussmittel	0,56	0,30	0,39	0,45
Gesundheit und Körperpflege	0,10	0,05	0,07	0,07
Schreibwaren / Papier / Bücher	0,04	0,02	0,03	0,05
Bekleidung / Wäsche	0,23	0,14	0,20	0,32
Schuhe / Lederwaren	0,06	0,03	0,05	0,05
Haushaltswaren / Glas / Porzellan	0,09	0,04	0,07	0,10
Wohneinrichtungsbedarf / Möbel	0,44	0,09	0,16	0,43
Elektrogeräte / Leuchten	0,07	0,03	0,04	0,06
Unterhaltungselektronik, IT, Telekommunikation	0,06	0,05	0,04	0,06
Bau- und Gartenmarktsortimente	0,33	0,44	0,46	1,20
Übrige	0,15	0,09	0,23	0,28
<b>Gesamt</b>	<b>2,12</b>	<b>1,29</b>	<b>1,72</b>	<b>3,06</b>

Quelle: eigene Erhebungen 2005-2008

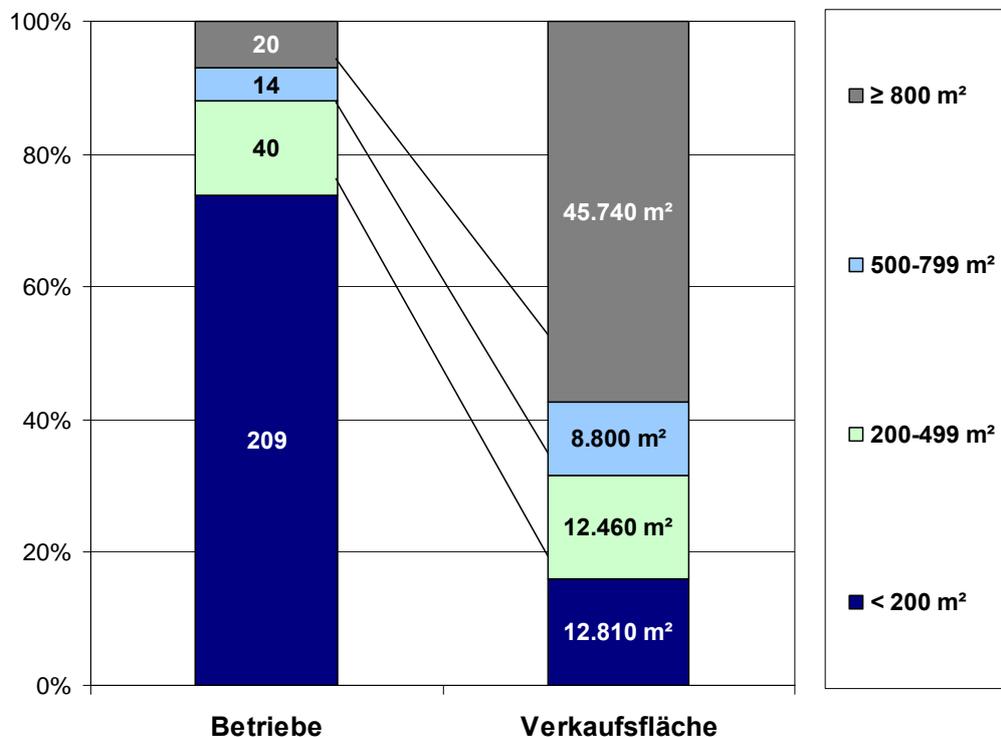
### **Betriebsgrößen**

Die **rechnerische Verkaufsfläche pro Betrieb** liegt in der Stadt Beckum mit durchschnittlich **282 m<sup>2</sup>** über dem Bundesdurchschnitt, worin sich eine vergleichsweise groß dimensionierte Betriebsgrößenstruktur widerspiegelt. Es handelt sich bei diesem Wert jedoch lediglich um ein arithmetisches Mittel; so steht in Beckum einer kleinen Zahl deutlich größerer Betriebe einer große Zahl kleinerer Betriebe gegenüber (vgl. Abbildung 4).

Rund **drei Viertel** der Beckumer Einzelhandelsbetriebe weisen eine Verkaufsfläche von **weniger als 200 m<sup>2</sup>** auf. Ein Großteil dieser Betriebe (165 von 209) ist sogar **kleiner als 100 m<sup>2</sup>**. Dies ist im Vergleich zu anderen Städten ein relativ hoher Wert, der u. a. auf die durchaus auch positiv zu bewertende Dominanz des Betriebstypus (kleines) Fachgeschäft im Beckumer Einzelhandel zurückzuführen ist. Der Verkaufsflächenanteil dieser Betriebe liegt jedoch insgesamt nur bei rd. **16%**.

Insgesamt bestehen **20 großflächige** ( $\geq 800$  m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) **Betriebe**, auf die bei einer hohen durchschnittlichen Verkaufsfläche von fast 2.300 m<sup>2</sup> über die Hälfte der Beckumer Verkaufsflächen entfällt. Als die **drei mit Abstand größten Betriebe** der Stadt Beckum sind das SB-Warenhaus **Kaufland** (~ 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Bau- und Gartenmarkt **Hellweg** (~ 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und das Möbelhaus **Berkemeier** (~ 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) am Sonderstandort **Grevenbrede** herauszustellen, die zusammen **30% der gesamtstädtischen Verkaufsflächen** auf sich vereinigen.

**Abbildung 4: Betriebsgrößenklassen des Beckumer Einzelhandels**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Beckum Januar 2008

## Leerstandssituation

Zum Erhebungszeitpunkt im Januar 2008 bestanden im Stadtgebiet **47 Leerstände** von Ladenlokalen mit einer geschätzten Verkaufsfläche von ca. **11.500 m<sup>2</sup>**. Die aktuelle **Leerstandsquote**, bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche der Gesamtstadt, liegt mit **13%** in einem leicht erhöhten Bereich; die durchschnittliche Größe der leerstehenden Ladenlokale fällt mit **250 m<sup>2</sup>** vergleichsweise hoch aus, sind von Leerständen doch typischerweise eher kleinteilige Ladenlokale betroffen, die den heutigen Marktanforderungen nicht mehr gerecht werden. Die Stadt Beckum weist jedoch auch einige **großflächige** Leerstände ehemaliger **Lebensmittelmärkte** bzw. **Fachmärkte** auf, so u. a. ein ehemaliger Baumarkt am Sonderstandort Cheruskerstraße.

Konzentrationen von Leerständen ließen sich zum Zeitpunkt der Erhebung v. a. in Beckumer Innenstadtneben- und -randlagen sowie im Bereich der Hauptstraße in Neubeckum ausmachen.

**Tabelle 9: Leerstandssituation im Stadtgebiet von Beckum**

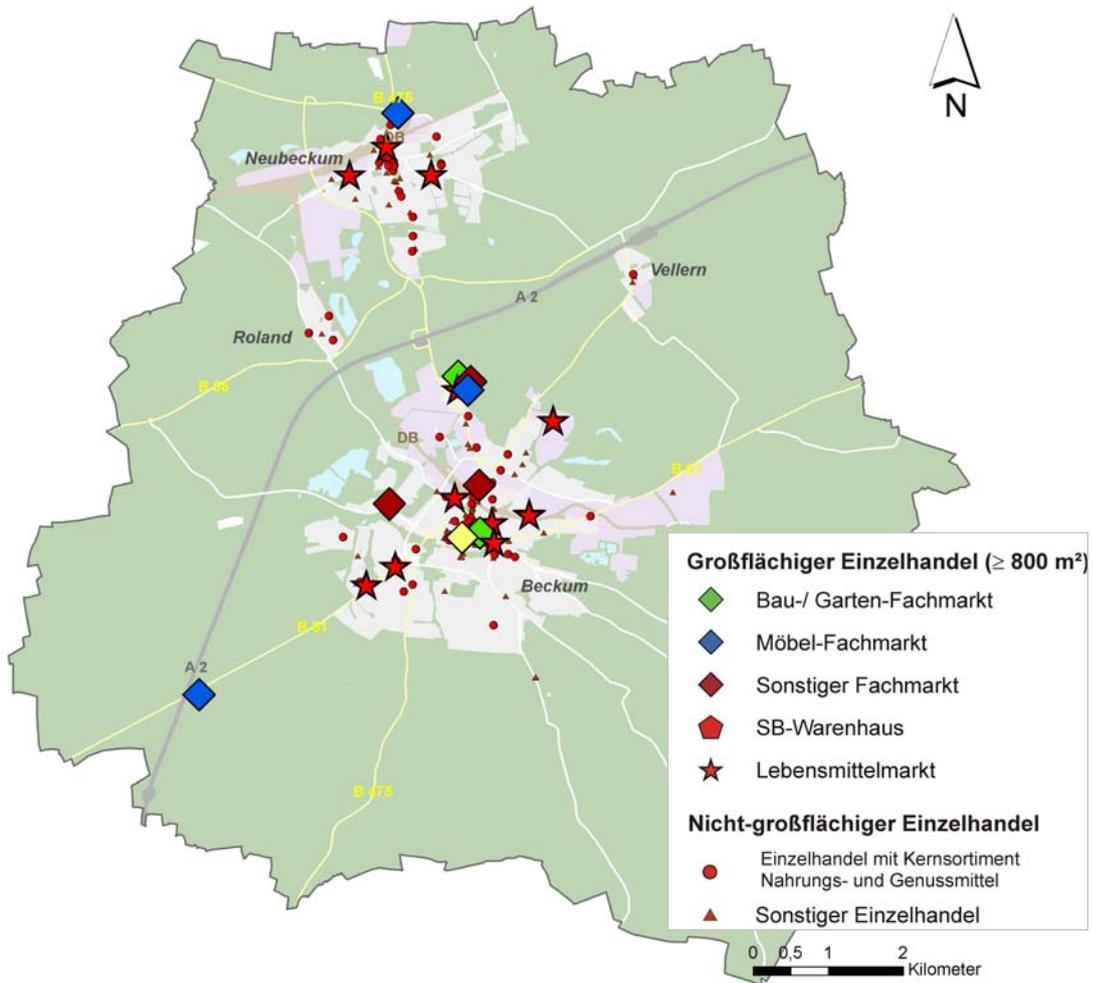
Stadtteil	Anzahl der Leerstände	Verkaufsfläche der Leerstände in m <sup>2</sup> *
Beckum	31	10.600
Neubeckum	15	950
Roland	1	< 100
Vellern	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>47 (14%)</b>	<b>11.550 (13%)</b>

\*gerundete Werte; Quelle: Einzelhandelserhebung Beckum Januar 2008

## 5.2 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Beckum

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels auf das Beckumer Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. In einem ersten Schritt wird dabei die Verteilung des Einzelhandelsangebots auf die einzelnen Stadtteile betrachtet, die anschließend durch die Definition funktional zusammenhängender Bereiche näher spezifiziert wird. Karte 5 gibt zunächst einen Überblick über die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Beckumer Stadtgebiet. Großflächige ( $\geq 800 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche) Einzelhandelsbetriebe wurden in der kartographischen Darstellung hervorgehoben. Einzelhandelschwerpunkte sind neben den Zentren von Beckum und Neubeckum auch an dem abgesetzten Sonderstandort Grevenbrede zu erkennen, während sich die kleineren Stadtteile Vellern und Roland weitestgehend frei von Einzelhandel präsentieren.

**Karte 5: Lage der Einzelhandelsbetriebe im Beckumer Stadtgebiet**



Quelle: Einzelhandelserhebung Beckum Januar 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten Kreis Warendorf

### Stadtteilspezifische Betrachtung

Derzeit stellt sich die Verteilung der Verkaufsflächen bzw. der Betriebe auf die einzelnen Stadtteile wie folgt dar:

**Tabelle 10: Verteilung der Betriebe und Verkaufsflächen auf die Beckumer Stadtteile**

Stadtteil	Einwohner	Betriebe		Verkaufsflächen		
		Anzahl der Betriebe	Anteil an allen Betrieben in %	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtverkaufsfläche in %	Verkaufsfläche pro Einwohner in m <sup>2</sup>
Beckum	24.700	210	74	67.480	85	2,73
Neubeckum	10.700	66	23	11.990	15	1,12
Vellern	1.200	3	1	230	<1	0,20
Roland	1.100	4	1	110	<1	0,10
<b>Gesamt</b>	<b>37.700</b>	<b>283</b>	<b>100,0</b>	<b>79.810</b>	<b>100</b>	<b>2,12</b>

Quelle: Einzelhandelserhebung Beckum Januar 2008

- Der deutliche Angebotsschwerpunkt der Stadt befindet sich mit **drei Vierteln** der **Betriebe** und **85%** der **Verkaufsflächen** im **Stadtteil Beckum**. Die übrigen knapp **15%** der **Verkaufsflächen** sind im Stadtteil Neubeckum verortet. Der Stadtteil Beckum erreicht mit **2,73 m<sup>2</sup> pro Einwohner** die höchste **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** vor Neubeckum (1,12 m<sup>2</sup> pro Einwohner).
- Insgesamt sieben Betriebe mit insgesamt rd. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind in den Stadtteilen **Roland** und **Vellern** lokalisiert. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um kleine, der Nahversorgung dienende Betriebe in integrierten Streulagen.

### Angebotssituation nach Lagekategorien

Im Rahmen der Erhebung wurde eine Zuordnung aller Betriebe zu den drei städtebaulichen Lagekategorien zentraler Versorgungsbereich (Hauptgeschäftszentrum und Stadtteilzentrum), integrierte Lage und nicht-integrierte Lage (vgl. hierzu Kapitel 3) vorgenommen.

Eine differenzierte Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots hinsichtlich der städtebaulichen Lage ergibt folgendes Bild:

Abbildung 5: Räumliche Verteilung der Verkaufsfläche in Beckum (79.800 m<sup>2</sup>) nach Lagen

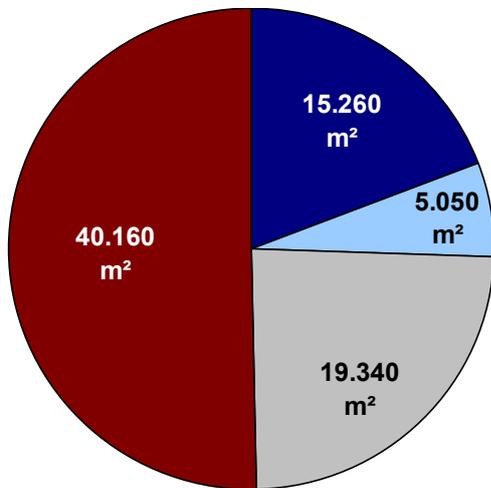
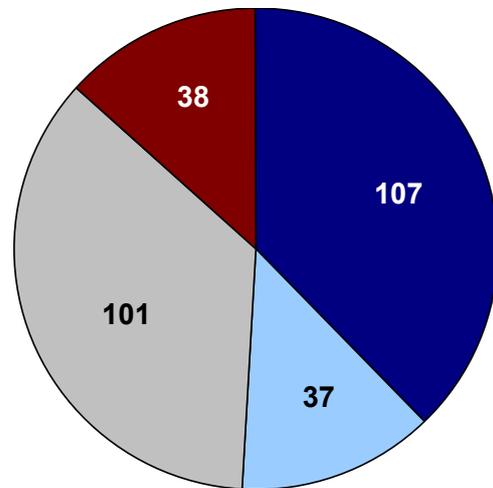


Abbildung 6: Räumliche Verteilung der 283 Betriebe in Beckum nach Lagen



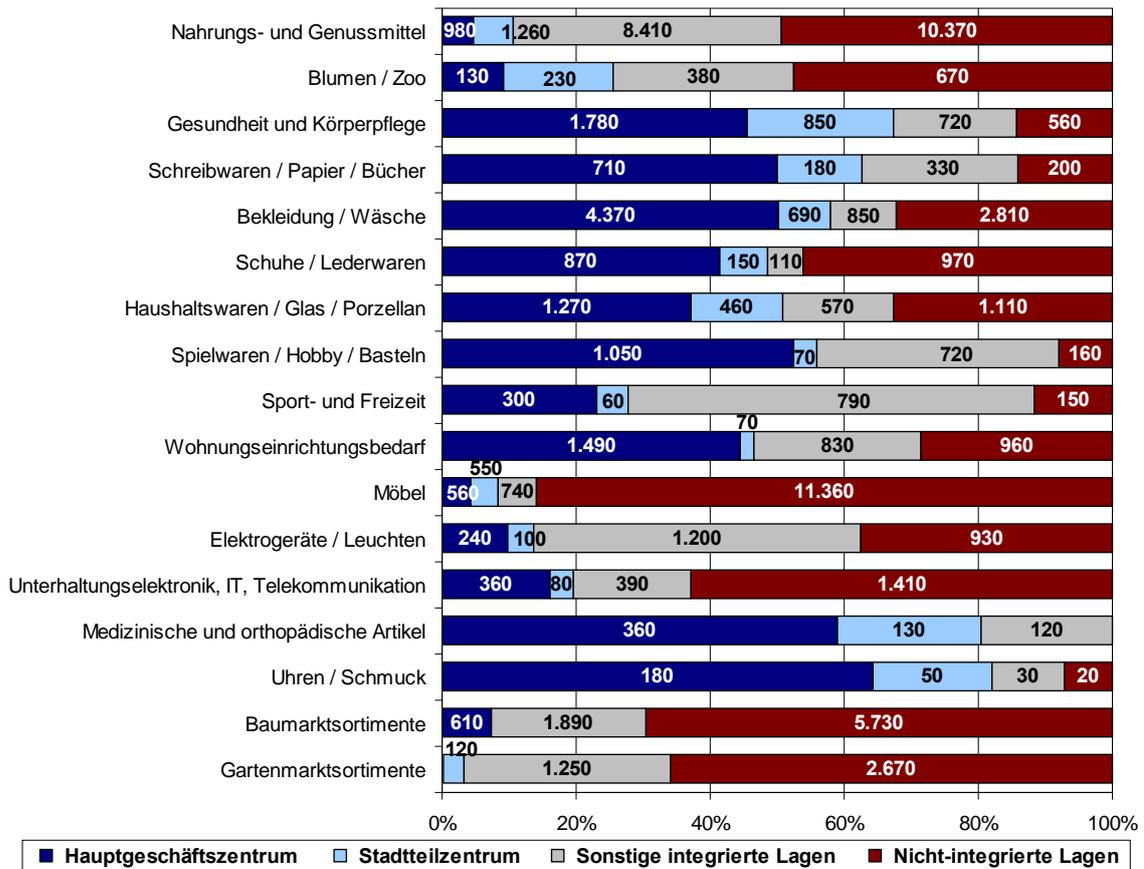
■ Hauptgeschäftszentrum ■ Stadtteilzentrum ■ Sonstige integrierte Lagen ■ Nicht-integrierte Lagen

Quelle: Einzelhandelserhebung Beckum Januar 2008

- Rund die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche im Stadtgebiet befindet sich in **nicht-integrierten Lagen**. Ein Großteil dieser Verkaufsfläche entfällt mit fast 29.000 m<sup>2</sup> auf den Sonderstandort **Grevenbrede**. Die insgesamt **38 Betriebe** in nicht-integrierten Lagen sind mit einer durchschnittlichen Größe von über 1.000 m<sup>2</sup> überproportional großflächig dimensioniert.
- Nahezu die  **Hälfte aller Betriebe**, jedoch nur ein  **Viertel der Verkaufsflächen** der Stadt, befindet sich in den beiden städtebaulich-funktionalen **Zentren**, hiervon jeweils ein Großteil in der Beckumer **Innenstadt**. Das **Zentrum Neubeckum** nimmt hingegen mit einem Verkaufsflächenanteil von nur **6%** in der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur rein quantitativ eine deutlich untergeordnete Rolle ein. Beide **Zentren** weisen mit einer durchschnittlichen Betriebsgröße von jeweils rd. **140 m<sup>2</sup>** vergleichsweise **kleinteilige Betriebsstrukturen** auf.

Einen Überblick über die branchenspezifischen Lagezuordnungen gibt Abbildung 7.

**Abbildung 7: Räumliche Verteilung der Verkaufsfläche in Beckum nach Lagen und Branchen**



Quelle: Einzelhandelserhebung Beckum Januar 2008

- Die meisten Branchen haben ihren quantitativen **Verkausflächenschwerpunkt außerhalb der Zentren**, vor allem in nicht-integrierten Lagen.
- Ein Großteil der nicht-integrierten Verkaufsflächen ist den Branchen der langfristigen Bedarfsstufe zuzurechnen, insbesondere **Möbel** sowie **Bau- und Gartenmarkt**. Aber auch in der Branche **Nahrungs- und Genussmittel** befindet sich mit rd. **10.400 m<sup>2</sup>** nahezu die Hälfte der gesamtstädtischen Verkaufsflächen in nicht-integrierten Lagen<sup>8</sup>.
- Relevante **Verkausflächenanteile** kommen den nicht-integrierten Lagen auch in weiteren Branchen wie u. a. **Schuhe / Lederwaren** (knapp 50%), **Bekleidung / Wäsche** (rd. 30%), **Elektrogeräte / Leuchten** (knapp 40%) und **Unterhaltungselektronik, IT, Telekommunikation** (rd. 60%) zu.

<sup>8</sup> Inklusive des teilintegrierten Sonderstandortes Cheruskerstraße

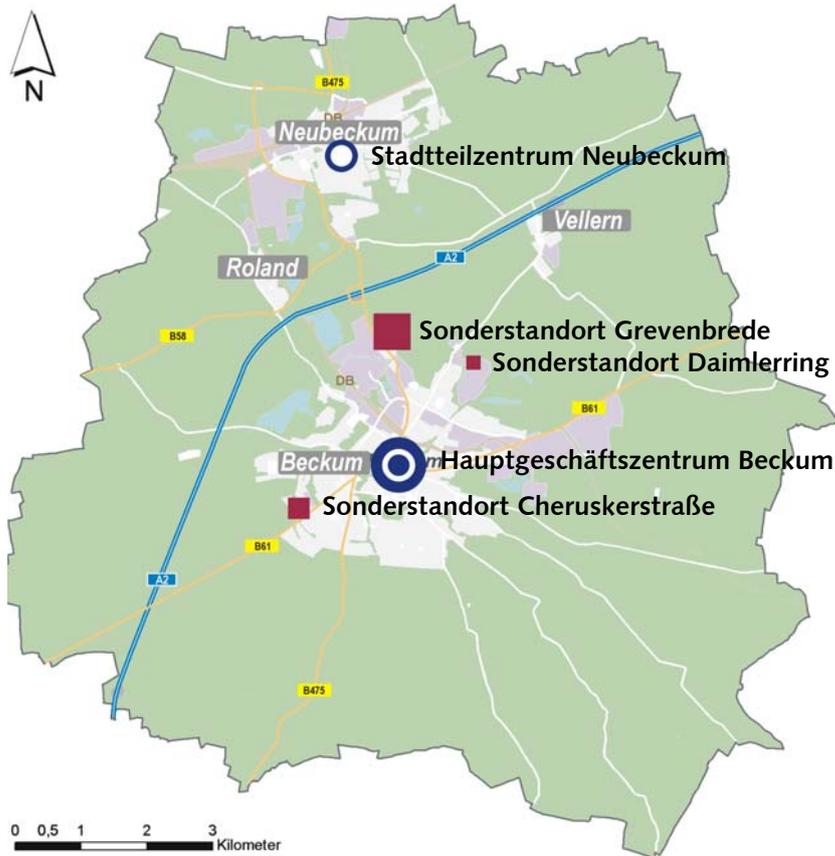
- Das **Hauptgeschäftszentrum** der Stadt Beckum erreicht branchenspezifische Verkaufsflächenanteile von rd. **50%** nur in den Branchen **Spielwaren, Bekleidung / Wäsche, Schreibwaren / Papier / Bücher** sowie **Gesundheit und Körperpflege** und noch etwas höher liegende Anteile in den Branchen medizinische und orthopädische Artikel sowie Uhren / Schmuck.
- Deutlich geringer fallen die Verkaufsflächenanteile des **Zentrums Neubeckum** mit maximal rd. **20%** aus. Die höchsten Anteile werden hier in den Branchen **Blumen / Zoo, Gesundheit und Körperpflege, medizinische und orthopädische Artikel** sowie **Uhren / Schmuck** erreicht.
- **Fazit:** Die Analyse der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Beckum offenbart eine nicht unproblematische Ausgangssituation in Form einer **räumlichen „Schiefelage“** zwischen den städtebaulich-funktionalen Zentren und den nicht integrierten Einzelhandelsstandorten.

### **5.3 Räumliche Angebotsschwerpunkte des Einzelhandels**

---

Aktuell existieren in Beckum mit dem Hauptgeschäftszentrum in Beckum und dem Stadtteilzentrum in Neubeckum zwei räumlich-funktionale Zentren. Darüber hinaus ergänzen die Sonderstandorte Grevenbrede, Cheruskerstraße und Daimlerring das Einzelhandelsangebot (vgl. Karte 6).

**Karte 6: Einzelhandelsstandorte in Beckum**



Quelle: Einzelhandelserhebung Beckum Januar 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten Kreis Warendorf

Es existieren weitere Versorgungsstandorte in integrierten und nicht integrierten Lagen (z. B. Discounter Aldi am Lippweg in Beckum). Diese weisen allerdings – mit Blick auf die in Kapitel 8.4.1 zu definierenden zentralen Versorgungsbereiche – nicht die Kriterien eines städtebaulich-funktionalen Zentrums auf.

### 5.3.1 Hauptgeschäftszentrum der Innenstadt Beckum

#### Lage, Ausdehnung und Struktur der Innenstadt von Beckum

Die Innenstadt von Beckum befindet sich innerhalb der Kernstadt in zentraler Lage. Die immer noch am Straßenverlauf ablesbaren Wallanlagen des mittelalterlichen Stadtgrundrisses markieren den Innenstadtkern nach wie vor deutlich von Westen, Norden und Osten. Im Süden grenzt die Werse den Innenstadtkern von den angrenzenden Nutzungen ab.

Den städtebaulichen und gesellschaftlichen Mittelpunkt bildet der Marktplatz mit dem alten Rathausbau. Für den Wochenmarkt auch heute noch genutzt, dient der Platz gleichzeitig als wichtiger Kundenmagnet und Frequenzerzeuger für den Einzelhandel in der Innenstadt.

Besonderheiten von Beckum sind der direkt an die Innenstadt angrenzende Stadtpark, der Frei- und Erholungsraum entlang der Werse, in dem sich einige Sehenswürdigkeiten, wie beispielsweise das Ständehaus aus dem 19. Jh., befinden. Der Innenstadtkern ist als Fußgängerzone ausgebaut und vom Autoverkehr befreit. Vom Marktplatz ausgehend sind Teile der Weststraße und der Nordstraße dem Fußverkehr vorbehalten. Die Innenstadt verfügt damit für den nicht motorisierten Verkehr über ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität.

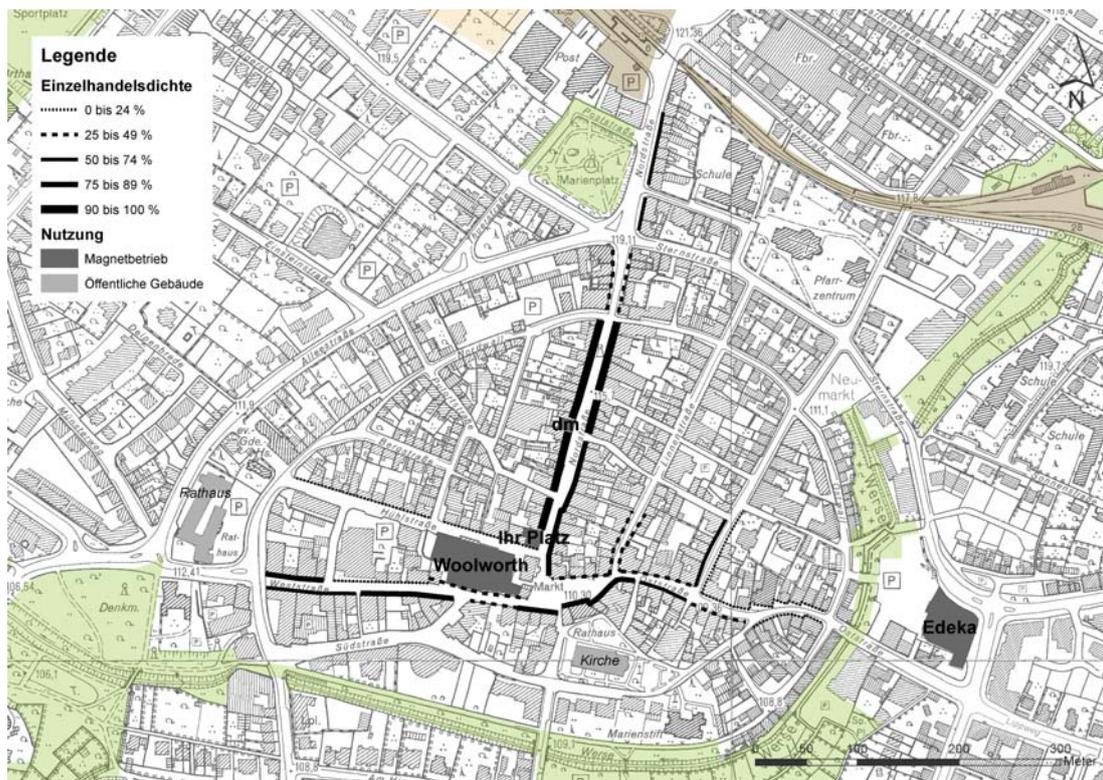
### **Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich**

Innerhalb der Innenstadt lässt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erkennen, der Hauptgeschäftsbereich. Dieser Bereich umfasst häufig nur einen Teil der Innenstadt, die durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägt ist. Neben dem Einzelhandel definieren eine Innenstadt Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Arbeiten sowie Freizeit, Kultur und Erholung. Sie stellt insgesamt betrachtet den Mittelpunkt städtischen Lebens dar und ist gesamtstädtisch wichtigster Kristallisations- und Identifikationspunkt der Gesellschaft.

Der innerstädtische Hauptgeschäftsbereich einer Stadt ist aufgrund seiner gesamtstädtischen und je nach Zentralitätsstufe auch regionalen Funktion insbesondere in den Bereichen Einzelhandel und (private und öffentliche) Dienstleistungen in der Hierarchie der Zentren einer Stadt an oberste Stelle zu setzen.

Ein wichtiges Merkmal für die Abgrenzung des Hauptgeschäftszentrums und die Differenzierung in Haupt-, Neben- und Ergänzungs- / Streulagen ist die einzelhandelsgeprägte Nutzungsstruktur. Mit Hilfe einer Analyse der Einzelhandelsdichte in den Geschäftsstraßen kann diese Struktur anschaulich sichtbar gemacht werden. Die Einzelhandelsdichte beschreibt dabei das Verhältnis von Einzelhandelsnutzungen zu anderen Nutzungen wie Dienstleistungen, Wohnen oder auch Leerständen in den Erdgeschossen der straßenbegleitenden Bebauung. Karte 7 stellt die Einzelhandelsdichte in der Innenstadt von Beckum dar. Erkennbar ist eine dreiarmlige, bandartige Einzelhandelsstruktur, deren Kristallisations- und Ausgangspunkt vom zentral gelegenen Marktplatz dargestellt wird. Der Kernbereich ist dabei größtenteils als Fußgängerzone ausgebaut. Der dichteste Einzelhandelsbesatz liegt vom Markt aus Richtung Norden in der Nordstraße. Hier betragen die Dichten teilweise zwischen 90% und 100%. Am Markt und in der Weststraße finden sich abschnittsweise noch Einzelhandelsdichten zwischen 75% und 90%, außerdem sind hier wichtige Frequenzerzeuger vorzufinden. In der Oststraße nimmt der Einzelhandelsbesatz schnell ab. Zu den Rändern und insbesondere Richtung Osten ist der Einzelhandelsbesatz gleichzeitig stark auslaufend, mehr und mehr mischen sich anderen Nutzungen, aber auch Leerstände zwischen die Einzelhandelsgeschäfte. So ist auch der funktionale Zusammenhang zum Verbrauchermarkt Edeka an der Sternstraße derzeit nicht in zufriedenstellendem Maße gegeben.

**Karte 7: Einzelhandelsdichte im innerstädtischen Geschäftsbereich Beckum**



Quelle: Einzelhandelserhebung Beckum Januar 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten Kreis Warendorf

**Angebotsituation**

Im Hauptgeschäftszentrum sind aktuell 107 Einzelhandelsbetriebe (ohne Leerstände) vorhanden, die zusammen einen Anteil von rund zwei Dritteln der Einzelhandelsbetriebe Beckums ausmachen. Insgesamt befinden sich im Hauptgeschäftszentrum damit rund 15.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, was etwa einem Anteil von einem Fünftel an der Gesamtverkaufsfläche entspricht. Einen Überblick über die Aufteilung des Angebots nach Branchen gibt Tabelle 11.

**Tabelle 11: Angebotssituation des Einzelhandels im Hauptgeschäftszentrum von Beckum**

Warengruppe	Anzahl der Anbieter (Hauptbranche)	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	Anteil an der Verkaufsfläche der Gesamtstadt
Nahrungs- und Genussmittel	16	980	5%
Blumen / Zoo	2	130	9%
Gesundheit und Körperpflege	10	1.780	46%
Schreibwaren / Papier / Bücher	4	710	50%
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>32</b>	<b>3.600</b>	<b>13%</b>
Bekleidung / Wäsche	28	4.370	50%
Schuhe / Lederwaren	5	870	42%
Haushaltswaren / Glas / Porzellan	6	1.270	37%
Spielwaren / Hobby / Basteln	5	1.050	52%
Sport und Freizeit	1	300	23%
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>45</b>	<b>7.850</b>	<b>45%</b>
Wohnungseinrichtungsbedarf	11	1.490	45%
Möbel	2	560	4%
Elektrogeräte / Leuchten	1	240	10%
Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation	6	360	16%
Medizinische und orthopädische Artikel	5	360	59%
Uhren / Schmuck	4	180	66%
Baumarktsortimente	1	610	7%
Gartenmarktsortimente	-	10	< 1%
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>30</b>	<b>3.800</b>	<b>11%</b>
Sonstiges	-	< 10	2%
<b>Summe</b>	<b>107</b>	<b>15.260</b>	<b>19%</b>
Leerstand	8	850	7%
<b>Summe zuzüglich Leerständen</b>	<b>2</b>	<b>16.110</b>	<b>18%</b>

\*gerundete Werte; Quelle: Einzelhandelserhebung Beckum Januar 2008

- Insgesamt verfügt das Hauptgeschäftszentrum von Beckum über ein **vollständiges Einzelhandelsangebot**, wobei der deutliche Angebotsschwerpunkt im **mittelfristigen Bedarfsbereich** liegt. Hier wird mit 45% auch der höchste Anteil an den gesamtstädtischen Verkaufsflächen erreicht. Die innerstädtische **Leitbranche Bekleidung** nimmt innerhalb des Beckumer Hauptgeschäftszentrums eine dominante Rolle ein (Verkaufsflächenanteil 29%).
- Die vergleichsweise geringe Verkaufsfläche im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** erklärt sich damit, dass mit **Edeka** und **Lidl** an der Sternstraße zwei großflächige Anbieter zwar in unmittelbarer räumlicher Nähe, nicht aber innerhalb des Hauptgeschäftszentrums angesiedelt sind. Auch in den Warengruppen **Elektrogeräte / Leuchten** und **Unterhaltungselektronik, IT, Telekommunikation** kommt dem Hauptgeschäftszentrum als Angebotsstandort nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Für ei-

nen umfangreichen und attraktiven innerstädtischen Angebotsmix sind auch in diesen bisher nur gering vertretenen Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe höhere Verkaufsflächenanteile denkbar.

- Die Betriebsstruktur besteht vorwiegend aus kleinen, **inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften**; nur vereinzelt finden sich größere Ladeneinheiten. Von 107 Betrieben in der Innenstadt handelt es sich bei 82 um – zumeist kleinere – Fachgeschäfte. Entlang der Nord- und der Weststraße sind jedoch auch einige größere Filialbetriebe ansässig. Wichtige **Magnetbetriebe** liegen gut integriert in den Hauptlagen. Insbesondere das Warenhaus **Woolworth** im Kreuzungsbereich der Einzelhandelsstraßen stärkt die Konzentration und damit die Einzelhandelsstruktur insgesamt.

### **Leerstandssituation**

- Im Hauptgeschäftszentrum wurden **acht leerstehende Ladenlokale** mit einer **Gesamtleerstandsfläche** von rd. **850 m<sup>2</sup>** erhoben. Dies ist insgesamt ein als unproblematisch einzustufender Wert. Die durchschnittliche Größe der Leerstände beträgt nur rd. 100 m<sup>2</sup> (Gesamtstadt: 250 m<sup>2</sup>).
- Erfreulicherweise gibt es im Bereich der Hauptlage nur sehr vereinzelt leerstehende Ladenlokale. Stärker betroffen von Leerständen sind hingegen einige Neben- und Randlagen, so beispielsweise der obere Bereich der Nordstraße. Es wird deutlich, dass die wirtschaftliche Nutzbarkeit in diesen weniger frequentierten Bereichen in Verbindung mit der **Kleinteiligkeit der Leerstände** schwierig ist.

### **Nutzungsstruktur und Profil einzelner Geschäftslagen**

Die einzelnen Geschäftsstraßen eines Hauptgeschäftsbereiches weisen unterschiedliche Merkmale und Kennzeichen auf. Sie lassen sich anhand des Einzelhandelsbesatzes sowie der städtebaulichen Struktur differenziert betrachten und analysieren.

#### ***Die Hauptlage***

Wichtigste Einkaufsstraße in der Innenstadt von Beckum und zugleich Teil der Fußgängerzone ist die Nordstraße. Im Bereich zwischen Markt und Nordwall stellt sie die Hauptlage des Hauptgeschäftsbereichs dar. Im Gegensatz zu den übrigen Einzelhandelslagen zeichnet sich die Nordstraße durch die besonders hohen und konstanten Einzelhandelsdichten aus. Auf der westlichen Straßenseite beträgt die Einzelhandelsdichte durchgehend zwischen 90% und 100%, auf der östlichen Straßenseite liegen die Werte nur leicht darunter und sinken nicht unter 75%. Doch nicht nur die Einzelhandelsdichte, sondern auch der Besatz mit Frequenzerzeugern wie beispielsweise die Drogeriemärkte dm (~ 540 m<sup>2</sup> VKF), Ihr Platz (~ 420 m<sup>2</sup> VKF) und Schlecker (~ 300 m<sup>2</sup> VKF) zeichnen die Nordstraße gegenüber den übrigen Einzelhandelslagen aus. Ihr Angebot mit Waren der täglichen Bedarfsstufe sichert eine hohe Kundenfrequenz in der Nordstraße. Im Vergleich zu den übrigen Einzelhandelslagen in der Beckumer Innenstadt findet sich in der Nordstraße mit rund 45% zugleich der größte Anteil der Verkaufsfläche an der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt.

**Foto 1 und 2: Nordstraße**

Quelle: eigene Aufnahmen (Februar 2008)

Sowohl Baustil als auch Geschossigkeit der Randbebauung der Nordstraße sind stark heterogen geprägt. Neben mittelalterlichen Fachwerkhäusern finden sich Gebäude aus dem 18. und 19. Jh. sowie jüngere Einbauten aus den 1950er und 1960er Jahren. Moderne Fassadenumbauten und -verkleidungen (vor allem der Erdgeschosse) erhöhen die Vielfalt der Formensprache weiter. Mit den baugeschichtlich unterschiedlichen Entstehungsphasen der Gebäude einhergehend schwankt auch die Geschosszahl der Bebauung. Sie variiert zwischen zwei und vier Geschossen. Doch der im Gegensatz zur Randbebauung klar strukturierte und relativ breite, öffentliche Straßenraum mit einer reduzierten und einfachen Formensprache hält den Stadtraum übersichtlich gegliedert und damit insgesamt zusammen. Die Heterogenität der Bebauung wirkt dadurch weniger unstrukturiert und verwirrend, denn viel mehr als spannende und abwechslungsreiche Kulisse.

Der öffentliche Raum ist freundlich und zugleich modern gestaltet. Die klare Zonierung des Straßenraums wird durch eine Änderung der Pflasterstruktur zu den Randbereichen verstärkt. Im Zusammenspiel mit einer zurückhaltenden Möblierung ist die Übersichtlichkeit und Ablesbarkeit in der Einkaufsstraße für den Innenstadtbesucher hoch. Vereinzelt angeordnete Sitzgelegenheiten und Bäume erhöhen darüber hinaus die Aufenthaltsqualität.

Minderungen im Erscheinungsbild der Nordstraße entstehen insbesondere durch die teilweise aggressive Werbung mit grellen Farben der Einzelhandelsgeschäfte. Insbesondere die Filialbetriebe drücken den Einzelhandelsimmobilien ihren „Stempel“ auf und nutzen einen Großteil der Erdgeschossfassaden für Werbeschilder und Ausleger. Fassadenumbauten der Erdgeschosse haben dabei vielfach die Korrespondenz der Geschosse untereinander empfindlich gestört. Zu Schwächen führt auch die geringe Gliederung der Sondernutzungen im öffentlichen Straßenraum. Die Vielfalt von Werbepostern (Stoppeln) und Formen der Warenpräsentation verringert die Attraktivität und Klarheit des Stadtraumes. Die gestalterischen Mängel führen dabei gleichzeitig zu einer Minderung der Funktionalität, da sie Attraktivitätsverluste nach sich ziehen.

Ab der Kreuzung mit dem Nordwall ist die Nordstraße für den MIV (Motorisierter Individualverkehr) freigegeben, gleichzeitig nimmt ab hier die Einzelhandelsdichte deutlich ab. Die vielbefahrene, zweispurige Alleestraße wirkt als deutliche Zäsur und bildet die Begren-

zung des Hauptgeschäftszentrums. Durch eine nur einseitige und sehr geringe Einzelhandelsdichte im weiteren Verlauf der Nordstraße spielt sie in diesem Abschnitt auch funktional für den Einzelhandel derzeit kaum eine Rolle. Als Verbindung zum Busbahnhof kommt ihr insgesamt jedoch eine wichtige Bedeutung für die Erreichbarkeit und damit die Attraktivität der Innenstadt zu. Die funktionalen und städtebaulichen Defizite des Bereiches sollen zukünftig durch eine Umgestaltung verbessert werden. Im Vordergrund steht hierbei u. a. die Verlegung des Busbahnhofs, verbunden mit der Verbesserung seiner Anbindung an die Fußgängerzone sowie die gestalterische Aufwertung des Straßenraums.

### ***Die Nebenlagen***

Wichtige Nebenlage und ebenfalls Teil der Fußgängerzone ist die Weststraße. Ein Blick auf die Einzelhandelsdichte (vgl. Karte 7) zeigt deutlich geringere Nutzungsanteile des Einzelhandels als in der Nordstraße. Im Eingangsbereich der Weststraße überwiegen Dienstleister und Einzelhandelsangebote mit eher einfacher Angebotsstruktur. Aufgrund wenig attraktiver Sondernutzungen im öffentlichen Straßenraum ist der Raumeindruck gemindert. Die Vielzahl an Werbereitern (Stopper) macht den Raum unübersichtlich und überfrachtet, die Warenpräsentation der Geschäfte ist zumeist sehr einfach und wenig ansprechend. Zudem befindet sich die Gestaltung und Möblierung des öffentlichen Raumes in weniger gutem Erhaltungs- und Pflegezustand und fällt im Vergleich zur Nordstraße deutlich ab. Im weiteren Verlauf der Weststraße nimmt sowohl die Qualität der Warenpräsentation als auch der Außendarstellung zu. Auch der öffentliche Raum wirkt damit trotz gleichbleibender Gestaltungsmerkmale und aufgrund eines breiteren Straßenraums geordneter und freundlicher.

### **Foto 3 und 4: Weststraße**



Quelle: eigene Aufnahmen (Februar 2008)

Der Anteil der in der Weststraße verorteten Verkaufsfläche an der Gesamtverkaufsfläche des Hauptgeschäftszentrums beträgt 23%. Wenn auch im Eingangsbereich einfache Anbieter mit standardisiertem Angebot überwiegen, so ist das Angebotsniveau insgesamt leicht höher als in der Nordstraße. Wichtige Anbieter sind in diesem Zusammenhang der Herrenausstatter Lieftüchter (~ 270 m<sup>2</sup> VKF) und die Wohneinrichtungsgeschäfte Steinhoff (~ 600 m<sup>2</sup> VKF) und Anton Holtmann (~ 600 m<sup>2</sup> VKF).

**Foto 5 und 6: Markt**



Quelle: eigene Aufnahmen (Februar 2008)

Der Markt selber spielt im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung (~330 m<sup>2</sup> VKF) im Vergleich zu den übrigen genannten Einzelhandelslagen eine deutlich untergeordnete Rolle. Als Bindeglied zwischen den Einzelhandelslagen, als Standort wichtiger öffentlicher Einrichtungen (z. B. altes Rathaus mit Museum) und als Treffpunkt und Aufenthaltsort der Stadtgesellschaft ist seine Bedeutung jedoch insgesamt hoch. Nicht zuletzt kommt ihm als Standort für den Wochenmarkt eine wichtige Funktion zu. Wochenmärkte steigern die Attraktivität von Innenstädten und erhöhen die Besucherfrequenz an Markttagen deutlich. Damit stärkt der Markt die Einzelhandelsfunktion der Beckumer Innenstadt erheblich.

**Foto 7 und 8: Oststraße**



Quelle: eigene Aufnahmen (Februar 2008)

Die Oststraße ist als Spielstraße bis zur Einmündung der Clemens-August-Straße verkehrsberuhigt ausgebaut. Straßenbegleitend sind Stellplätze angeordnet, die stark frequentiert werden. Der Einzelhandelsbesatz ist insgesamt gering und Richtung Osten deutlich auslaufend und nur noch straßeneinseitig vorhanden; die Dichte beträgt zumeist weniger als 50%. Östlich der Kreuzung mit der Straße Südwall bricht der Einzelhandelsbesatz vollständig ab. Die Werse bildet hier eine natürlich Grenze des Hauptgeschäftszentrums und wirkt als Barriere zu dem östlichen Teilbereich der Oststraße. Die Anbindung zu dem in unmittelbarer Nähe gelegenen Supermarkt und wichtigen Nahversorger Edeka ist derzeit

daher sowohl städtebaulich als auch funktional kaum gegeben. Eine relevante Frequenzbringerfunktion für das Hauptgeschäftszentrum besitzt dieser daher nicht.

Die Hühlstraße spielt für die Einzelhandelsstruktur der Beckumer Innenstadt hauptsächlich als Sitz des wichtigen **Magnetbetriebes Woolworth** eine Rolle. Da die Hühlstraße im weiteren Verlauf jedoch über keine nennenswerten Einzelhandelsdichte verfügt und sich das Warenhaus mit seinen Eingängen deutlich zur Nordstraße und zur Weststraße orientiert, entsteht hier keine weitere Einzelhandelslage.

### **5.3.2 Stadtteilzentrum Neubeckum**

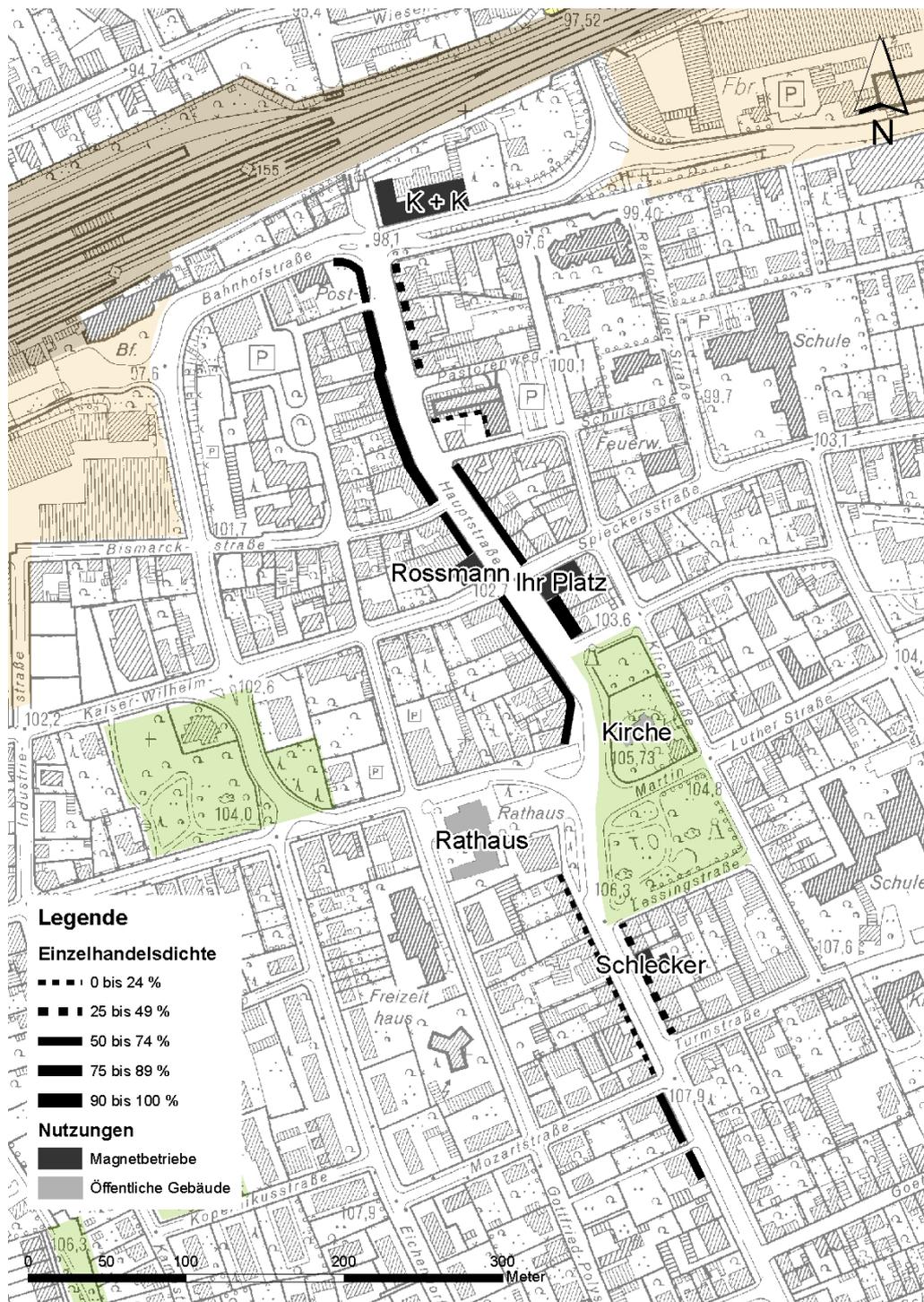
---

#### **Lage, Ausdehnung und Struktur des Stadtteilzentrums Neubeckum**

Das Stadtteilzentrum Neubeckum liegt etwa 5 km nördlich der Innenstadt im Stadtteil Neubeckum und erstreckt sich entlang der Hauptstraße zwischen Bahnhofstraße im Norden und der Turmstraße im Süden. An der als Allee ausgebauten Hauptstraße befinden sich am Fahrbahnrand straßenbegleitende Stellplätze in Längsaufstellung. Der Bahnhof (mit Bushaltestelle) von Neubeckum liegt in der Bahnhofstraße nur etwa 150 m westlich des nördlichen Eingangs zum Stadtteilzentrum. Damit ist das Stadtteilzentrum sowohl mit dem Pkw als auch mit dem ÖPNV gut zu erreichen.

Karte 8 stellt die Einzelhandelsdichte im Stadtteilzentrum von Neubeckum dar. Erkennbar ist eine bandartige Einzelhandelsstruktur entlang der Hauptstraße. Im Bereich zwischen Bahnhofstraße und Gustav-Moll-Straße finden sich beidseitig durchgehend hohe Einzelhandelsdichten, die dem Stadtteilzentrum eine gute Struktur bestätigen. Das sich daran anschließende Areal des Rathauses sowie die gegenüberliegenden Frei- und Grünflächen bilden in Kombination mit dem Kreisverkehr eine leichte städtebauliche Zäsur und trennen den südlich gelegenen Teilbereich der Hauptstraße ab. Dementsprechend weist die Hauptstraße hier nur noch eine geringe Dichte auf, die Einzelhandelsanbieter liegen verstreut.

**Karte 8: Einzelhandelsdichte im Stadtteilzentrum Neubeckum**



Quelle: Einzelhandelserhebung Beckum Januar 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten Kreis Warendorf

**Angebotssituation**

- Insgesamt liegen im Stadtteilzentrum 37 Einzelhandelsbetriebe (ohne Leerstände), was einem Anteil von 13% aller Einzelhandelsbetriebe in der Gesamtstadt Beckum entspricht. Damit befinden sich rund 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 6% der Beckumer Gesamtverkaufsfläche im Stadtteilzentrum von Neubeckum.

- Auf gesamtstädtischer Ebene kommt dem Stadtteilzentrum so nur eine quantitativ untergeordnete Bedeutung zu. Im Vergleich mit anderen Stadtteilzentren von Städten vergleichbarer Größenordnung sind jedoch sowohl Quantität als auch Qualität des Warenangebots als gut zu bewerten. Bei einem Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) umfasst das Angebot auch die meisten Branchen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe in relevantem Umfang.

**Tabelle 12: Angebotssituation des Einzelhandels im Stadtteilzentrum Neubeckum**

Warengruppe	Anzahl der Anbieter (Hauptbranche)	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	Anteil an der Verkaufsfläche der Gesamtstadt
Nahrungs- und Genussmittel	10	1.260	6%
Blumen / Zoo	1	230	17%
Gesundheit und Körperpflege	6	850	22%
Schreibwaren / Papier / Bücher	2	180	13%
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>19</b>	<b>2.520</b>	<b>9%</b>
Bekleidung / Wäsche	6	690	8%
Schuhe / Lederwaren	1	150	7%
Haushaltswaren / Glas / Porzellan	1	460	13%
Spielwaren / Hobby / Basteln	1	70	3%
Sport und Freizeit	-	60	4%
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>9</b>	<b>1.420</b>	<b>8%</b>
Wohnungseinrichtungsbedarf	1	70	2%
Möbel	2	550	4%
Elektrogeräte / Leuchten	1	100	4%
Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation	1	80	3%
Medizinische und orthopädische Artikel	2	130	21%
Uhren / Schmuck	1	50	19%
Baumarktsortimente	-	< 10	< 1%
Gartenmarktsortimente	1	120	3%
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>9</b>	<b>1.110</b>	<b>3%</b>
Sonstiges	-	< 10	3%
<b>Summe</b>	<b>37</b>	<b>5.050</b>	<b>6%</b>
Leerstand	8	570	5%
<b>Summe zuzüglich Leerständen</b>	<b>45</b>	<b>5.630</b>	<b>6%</b>

\*gerundete Werte; Quelle: Einzelhandelserhebung Beckum Januar 2008

- Wichtige Magnetbetriebe sind der Supermarkt **K+K** (~ 950 m<sup>2</sup> VKF) sowie die Drogeriemärkte **Rossmann** (~ 500 m<sup>2</sup> VKF), **Ihr Platz** (~ 300 m<sup>2</sup> VKF) und **Schlecker** (~ 200 m<sup>2</sup> VKF). Sie liegen mit Ausnahme des südlich abgesetzten Betriebes Schlecker gut in die Einzelhandelslage integriert. Aufgrund ihrer Größe, ihres Bekanntheitsgrades und dem Angebot häufig nachgefragter Waren (kurzfristige Bedarfsstufe) dienen sie als wichtige Frequenzerzeuger für den Einzelhandel des gesamten Stadtteilzentrums.

- Neben der kurzfristigen Bedarfsstufe finden sich entlang der Hauptstraße weitere Einzelhandelsanbieter, die das Angebot mit Waren der mittelfristigen und langfristigen Bedarfsstufe ergänzen. Der Schwerpunkt des ergänzenden Einzelhandelsangebots liegt in den Warengruppen Bekleidung, Haushaltswaren / GPK und Möbel.

### Leerstandssituation

- Im Stadtteilzentrum wurden **acht leerstehende Ladenlokale** mit einer **Gesamtleerstandsfläche** von rd. **600 m<sup>2</sup>** erhoben. Die resultierende **Leerstandsquote** von rd. **10%** ist als leicht erhöht einzustufen. Die durchschnittliche Größe der Leerstände beträgt weniger als 100 m<sup>2</sup> (Gesamtstadt: 250 m<sup>2</sup>), was auf eine besondere Nachnutzungsproblematik dieser nicht mehr zeitgemäßen Ladeneinheiten hindeutet. So befand sich unter den erhobenen Leerständen lediglich ein größerer leerstehender Betrieb (> 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) der jedoch während der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes durch ein Bekleidungsgeschäft wiedergenutzt wurde.

### Städtebauliche Strukturen

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes in der Hauptstraße ist einfach, jedoch weitgehend gepflegt und ansprechend. Auch die Außendarstellung der Geschäfte bleibt auf einem einfachen, standardisierten Niveau. Mittelpunkt des Geschäftszentrums bildet ein sechsstöckiges Wohngebäude mit geplanter städtebaulicher Mitte, bestehend aus einer durchgängigen Ladenzeile im Erdgeschoss und Vorplatz. Der Gestaltungsanspruch in diesem Bereich ist gering, die Attraktivität damit gleichzeitig eingeschränkt. Insgesamt hinterlässt das Stadtteilzentrum jedoch einen belebten und freundlichen Eindruck und weist ein umfangreiches Warenangebot auf.

### Foto 9 und 10: Stadtteilzentrum Neubeckum

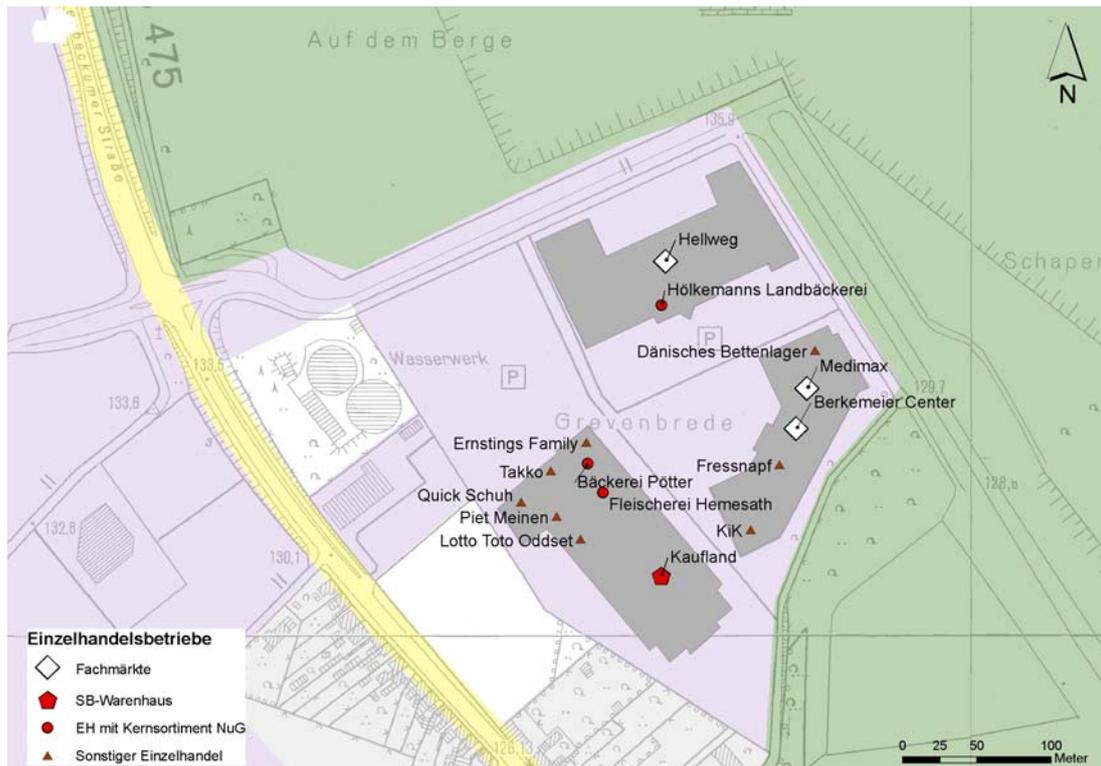


Quelle: eigene Aufnahmen (Februar 2008)

### 5.3.3 Sonderstandort Grevenbreite

Der nördlich vom Kernsiedlungsbereich Beckum abgesetzte, nicht integrierte Fachmarktstandort Grevenbreite bildet mit rund 28.800 m<sup>2</sup> aus quantitativer Sicht den mit Abstand größten Einzelhandelsstandort der Stadt. Die nur 15 Anbieter vereinen mehr als ein Drittel der gesamtstädtischen Verkaufsflächen auf sich. Der autokundenorientierte Standort verfügt über eine gesamtstädtische und regionale Ausstrahlungswirkung.

**Karte 9: Lage und Ausdehnung des Sonderstandortes Grevenbrede**



Quelle: Einzelhandelserhebung Beckum Januar 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten Kreis Warendorf

- Der Standort setzt sich zusammen aus drei großformatigen Baukörpern in einfacher und funktionaler Bauweise mit jeweils zugeordneten Parkflächen (vgl. Karte 9). Insgesamt sind in dem Bereich vier großflächige Anbieter ansässig, darunter mit dem SB-Warenhaus **Kaufland** (~ 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), dem Bau- und Gartenmarkt **Hellweg** (~ 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und dem Möbelhaus **Berkemeier** (~ 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) die drei größten Betriebe der Stadt.
- Die Angebotschwerpunkte liegen in der **kurz- und langfristigen Bedarfsstufe**. Insbesondere die Branchen **Nahrungs- und Genussmittel** (~ 5.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), **Möbel und Wohneinrichtung** (~ 9.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), **Unterhaltungselektronik und Elektrogeräte** (~ 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie **Bau- und Gartenmarkt** (~ 7.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sind in großem Umfang vertreten und vereinen jeweils relevante Anteile der gesamtstädtischen Verkaufsflächen auf sich. Insgesamt ist über die Hälfte (55%) der gesamtstädtischen Verkaufsflächen im langfristigen Bedarfsbereich an der Grevenbrede lokalisiert.
- Aber auch Branchen der mittelfristigen Bedarfsstufe wie Bekleidung oder Schuhe sind an der Grevenbrede in relevantem Umfang vertreten, überwiegend in discountorientierten Angebotsformen (u. a. kik, Takko, Quick Schuh). Einen Überblick über die Angebotssituation am Standort gibt Tabelle 13.

**Tabelle 13: Angebotssituation des Einzelhandels am Sonderstandort Grevenbrede**

Warengruppe	Anzahl der Anbieter (Hauptbranche)	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	Anteil an der Verkaufsfläche der Gesamtstadt
Nahrungs- und Genussmittel	4	5.640	27%
Blumen / Zoo	2	610	43%
Gesundheit und Körperpflege	-	240	6%
Schreibwaren / Papier / Bücher	1	170	12%
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>7</b>	<b>6.660</b>	<b>24%</b>
Bekleidung / Wäsche	3	1.350	16%
Schuhe / Lederwaren	1	500	24%
Haushaltswaren / Glas / Porzellan	-	990	29%
Spielwaren / Hobby / Basteln	-	120	6%
Sport und Freizeit	-	130	10%
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>4</b>	<b>3.080</b>	<b>18%</b>
Wohnungseinrichtungsbedarf	-	960	29%
Möbel	2	8.420	64%
Elektrogeräte / Leuchten	-	930	37%
Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation	1	1.320	59%
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	20	6%
Baumarktsortimente	1	4.790	58%
Gartenmarktsortimente	-	2.550	63%
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>4</b>	<b>18.980</b>	<b>55%</b>
Sonstiges	-	80	65%
<b>Summe</b>	<b>15</b>	<b>28.800</b>	<b>36%</b>
Leerstand	-	-	-
<b>Summe zuzüglich Leerständen</b>	<b>15</b>	<b>28.800</b>	<b>32%</b>

\*gerundete Werte; Quelle: Einzelhandelserhebung Beckum Januar 2008

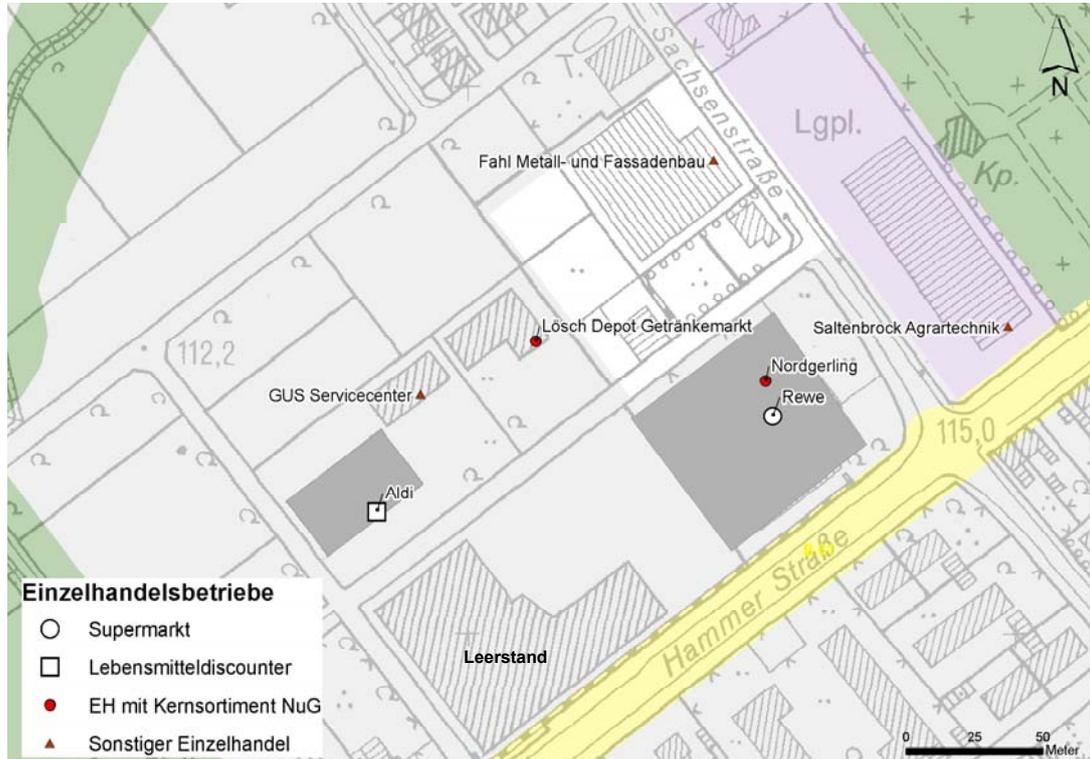
**Foto 11 und 12: Sonderstandort Grevenbrede**

Quelle: eigene Aufnahmen (Februar 2008)

### 5.3.4 Sonderstandort Cheruskerstraße

Der autokundenorientierte **Sonderstandort Cheruskerstraße** ist in siedlungsstruktureller Randlage im Westen des Stadtteils Beckum an der Hammer Straße lokalisiert. Angrenzend befindet sich ein Neubaugebiet in der Entwicklung.

**Karte 10: Lage und Ausdehnung des Sonderstandortes Cheruskerstraße**



Quelle: Einzelhandelserhebung Beckum Januar 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten Kreis Warendorf

Neben dem Supermarkt **Rewe** (~ 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und dem Lebensmitteldiscounter **Aldi** (~ 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sind an dem Standort ein **Getränkemarkt** und zwei ergänzende kleinere Betriebe ansässig. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 2.600 m<sup>2</sup> liegt der deutliche Angebotsschwerpunkt in der Branche **Nahrungs- und Genussmittel**. In räumlicher Nähe zum Sonderstandort sind die Betriebe Saltenbrock Agrartechnik und Fahl Metall- und Fassadenbau ansässig.

**Tabelle 14: Angebotssituation am Sonderstandort Cheruskerstraße**

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
Kurzfristiger Bedarf	4	2.460
Mittelfristiger Bedarf	1	130
Langfristiger Bedarf	-	40
<b>Summe</b>	<b>5</b>	<b>2.630</b>
Leerstand	2	~ 3.000*

\* zzgl. Freiverkaufsflächen

Quelle: Einzelhandelserhebung Beckum Januar 2008

Am Standort befinden sich zwei leerstehende Betriebseinheiten, darunter ein ehemaliger Baumarkt mit geschätzten 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zuzüglich Freiverkaufsflächen).

#### Foto 13 und 14: Sonderstandort Cheruskerstraße



Quelle: eigene Aufnahmen (Februar 2008)

#### 5.3.5 Sonderstandort Daimlerring

Der autokundenorientierte **Sonderstandort Daimlerring** befindet sich im gleichnamigen Gewerbegebiet in nordöstlicher Randlage des Stadtteils Beckum. Es handelt sich um einen nicht-integrierten und autokundenorientierten Standort. Er besteht aus einem Gebäudekomplex mit vorgelagerten Parkflächen, in dem neben dem Lebensmitteldiscounter **Aldi** (~ 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) auch der Drogerist **Schlecker**, ein Bäcker sowie der Schuhfachmarkt **Deichmann** ansässig sind (vgl. Karte 11). Letzterer ist mit rd. 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einer der größten Schuhanbieter der Stadt. Städtebaulich handelt es sich bei dem Standort um einfachste Fachmarktarchitektur, die aufgrund ihres schlechten Erhaltungszustandes einen wenig attraktiven Gesamteindruck aufweist (vgl. Foto 15 und 16: Sonderstandort Daimlerring).

#### Foto 15 und 16: Sonderstandort Daimlerring



Quelle: eigene Aufnahmen (Februar 2008)

**Karte 11: Lage und Ausdehnung des Sonderstandortes Daimlerring**



Quelle: Einzelhandelserhebung Beckum Januar 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten Kreis Warendorf

Bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. **1.600 m<sup>2</sup>** liegt der deutliche Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (vgl. Tabelle 15).

**Tabelle 15: Angebotssituation am Sonderstandort Daimlerring**

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
Kurzfristiger Bedarf	3	1.040
Mittelfristiger Bedarf	1	540
Langfristiger Bedarf	-	50
<b>Summe</b>	<b>4</b>	<b>1.640</b>
Leerstand	-	-

Quelle: Einzelhandelserhebung Beckum Januar 2008

## **5.4 Struktur und räumliche Verteilung der wohnungsnahen Grundversorgung**

Einen besonderen Stellenwert in der Einzelhandelsstruktur nehmen die im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge bedeutenden Nahversorgungsbetriebe, auch in solitären Lagen, ein. Unter Nahversorgung beziehungsweise der wohnungsnahen Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang **die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs** verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Papier / Bücher / Schreibwaren, Zeitschriften / Zeitungen sowie Blumen / Zoo gezählt. Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch vereinzelte kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnah Grundversorgung bezeichnet werden:

**Tabelle 16: Angebotsbausteine wohnungsnaher Grundversorgung**

<b>„idealtypische“ Mindestausstattung</b>	Nahrungs- und Genussmittel Brot und Backwaren Fleisch und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Friseur, Lotto
<b>Zusatzausstattung</b>	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Schnittblumen Tierfutter (zoologischer Bedarf)
	Arzt Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

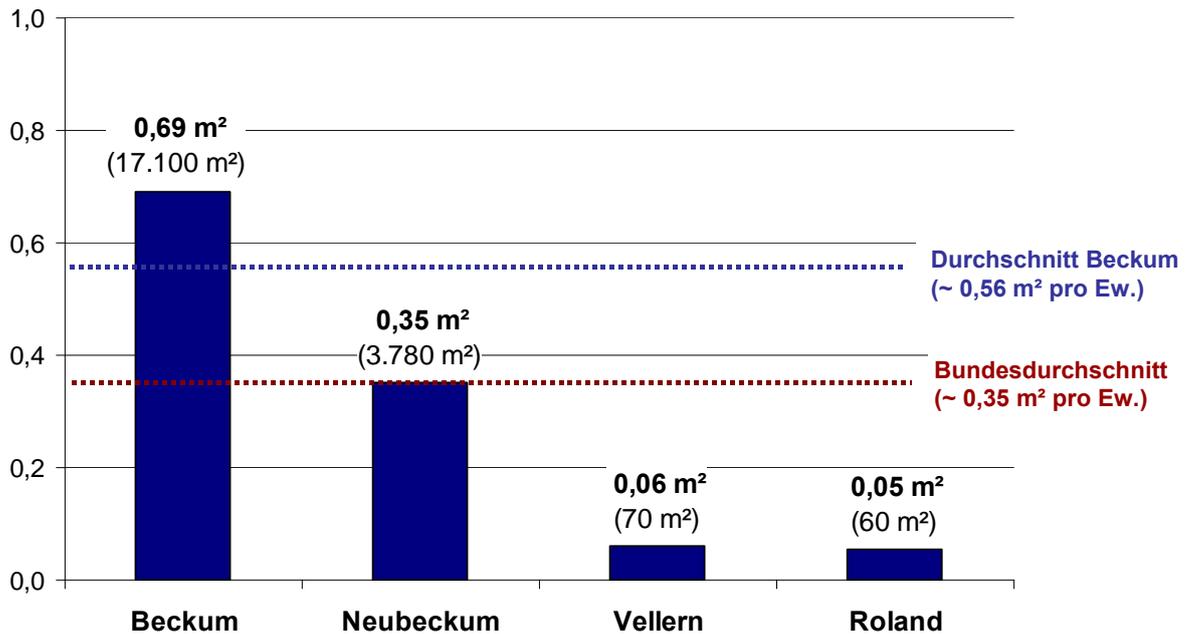
Quelle: eigene Zusammenstellung

In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen.

Gesamtstädtisch ergibt sich für die Stadt Beckum auf Basis der ermittelten Verkaufsfläche von rd. **21.000 m<sup>2</sup>** für die Hauptbranche **Nahrungs- und Genussmittel** eine **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** von **0,56 m<sup>2</sup>**. Dieser Wert liegt damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 0,35 m<sup>2</sup> - 0,38 m<sup>2</sup> pro Einwohner und weist somit in einer ersten Einschätzung – gesamtstädtisch betrachtet – auf eine ausgeprägte quantitative Versorgung und Wettbewerbssituation hin.

Bei einer stadtteilspezifischen Betrachtung wird deutlich, dass im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung in der Branche Nahrungs- und Genussmittel erhebliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen festzustellen sind (Abbildung 8).

**Abbildung 8: Lebensmittelverkaufsflächen pro Einwohner und insgesamt (Gesamtwerte in Klammern) in den Stadtteilen der Stadt Beckum**



Quelle: Einzelhandelserhebung Beckum Januar 2008, gerundete Werte

Grundsätzlich ist zur Verkaufsflächenausstattung in den Beckumer Stadtteilen festzuhalten:

- Die höchste Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner ist im **Stadtteil Beckum** mit einem Wert von **0,69 m² pro Einwohner** vorzufinden. Die Kernstadt Beckum besitzt somit eine über den eigenen Stadtteil deutlich hinausgehende Versorgungsfunktion.
- Eine exakt im Bundesdurchschnitt liegende und somit als ausreichend zu bewertende Verkaufsflächenausstattung weist der Stadtteil **Neubeckum** auf.
- Eine **unterdurchschnittliche quantitative Angebotsausstattung** liegt in den kleinen (jeweils 1.100 bis 1.200 Einwohner) Stadtteilen **Vellern** und **Roland** vor. Mit 0,06 bzw. 0,05 m² Verkaufsfläche pro Einwohner und jeweils weniger als 100 m² Lebensmittelverkaufsfläche weisen diese Stadtteile nur ein rudimentäres Nahversorgungsangebot auf. Positiv zu bewerten ist jedoch, dass in diesen abgesetzten Stadtteilen überhaupt ein Basisangebot in Form eines **Lebensmittelladens** (Vellern) bzw. eines **Kiosks**, eines **Getränkefachhandels** und eines **Tankstellenshops** (Roland) vorhanden ist.

Neben der quantitativen Analyse ist die Qualität des Angebots ein wichtiger Aspekt zur Beurteilung der wohnstandortnahen Grundversorgung. Hierzu zählen der **Betriebstypenmix** einerseits und die **fußläufige Erreichbarkeit** der Anbieter andererseits.

Im Hinblick auf die Bewertung **struktureller Aspekte der Grundversorgung** werden folgende strukturprägende Betriebstypen mit einem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel unterschieden:

**Tabelle 17: Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel**

Begriff	Erläuterung
<b>Lebensmitteldiscounter</b>	Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, aggressive Niedrigpreispolitik, z.B. Aldi, Penny, Lidl. Heutige Marktzutrittsgröße i.d.R. 800-1.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche.
<b>SB-Warenhaus</b>	Einzelhandelsgroßbetrieb, Discount-Prinzip, Selbstbedienung, Verkaufsfläche mind. 5.000 m <sup>2</sup> , umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> / Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Kaufland).
<b>Supermarkt</b>	Selbstbedienung, Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m <sup>2</sup> , Lebensmittel einschließlich Frischwaren, Non-Food-Anteil nicht über 25% der Gesamtverkaufsfläche.
<b>Verbrauchermarkt</b>	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche mind. 1.500 m <sup>2</sup> , Selbstbedienung, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert.

Quelle: eigene Zusammenstellung

Darüber hinaus ergänzen Lebensmittel-SB-Läden und -märkte (kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Selbstbedienung), Fach- und Spezialgeschäfte (z.B. Kaffee-, Tee- oder Süßwarenfachgeschäfte), Getränkefachmärkte und Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Fleischereien) das Grundversorgungsangebot.

**Tabelle 18: Angebotssituation Nahrungs- und Genussmittel in Beckum nach Betriebstypen**

Betriebstyp	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
SB-Warenhaus	1	5.600
Verbrauchermarkt	1	1.300
Supermarkt	4	3.700
Lebensmitteldiscounter	7	4.800
Getränkefachmarkt (> 400 m <sup>2</sup> )	2	1.600
Sonstige <sup>1</sup>	73	4.000
<b>Summe</b>	<b>88</b>	<b>21.000</b>

<sup>1</sup> inklusive der Verkaufsflächen von Lebensmitteln als Randsortiment

Quelle: Einzelhandelserhebung Beckum Januar 2008, gerundete Werte

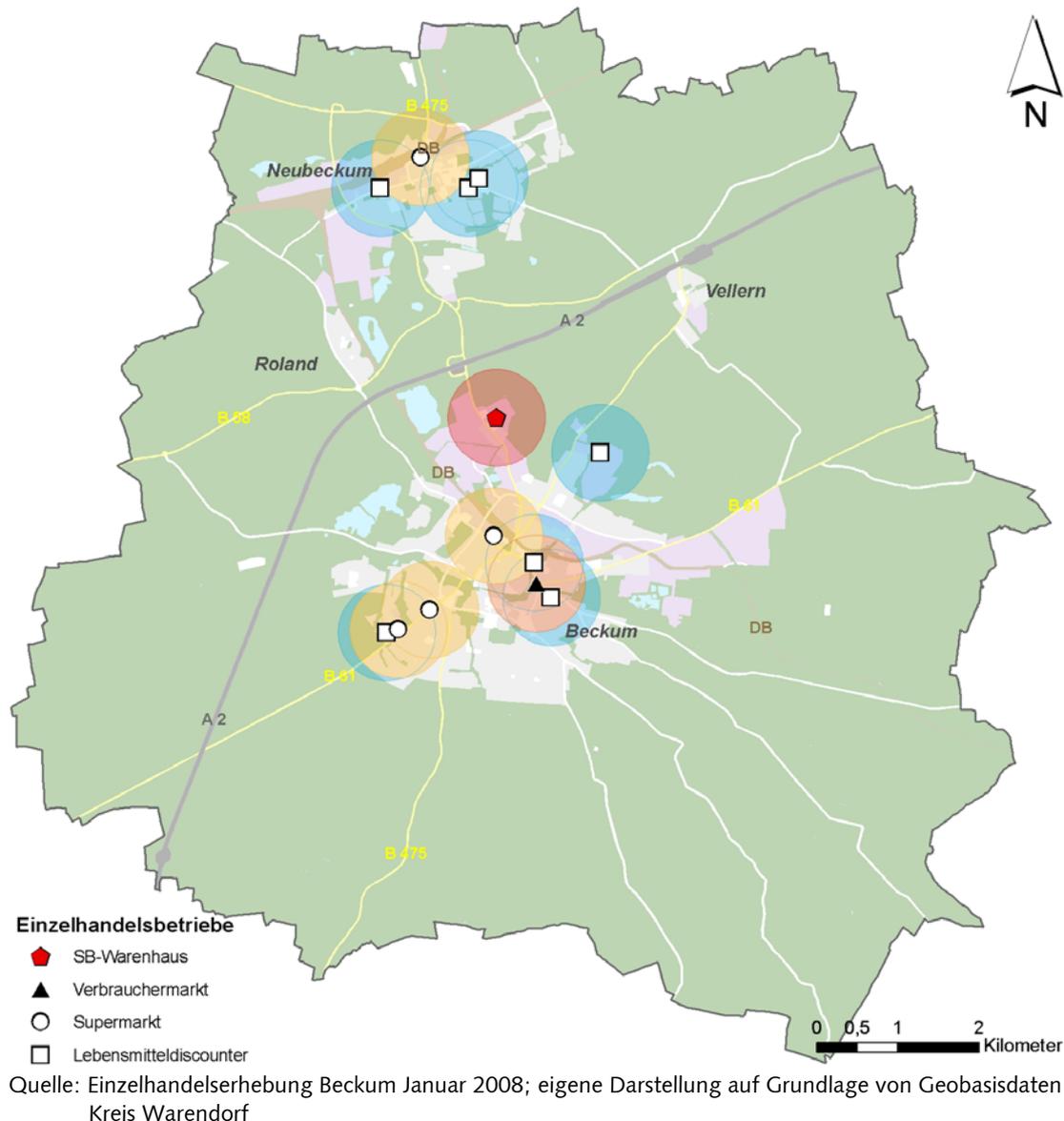
- Der Betriebsformenmix im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist breit gefächert. Der hohe Anteil sonstiger Betriebe ist auf die Berücksichtigung sämtlicher Fachgeschäfte, aber auch Lebensmittelhandwerksbetriebe oder Kioske, in dieser Rubrik zurück zu führen.
- Unter den strukturprägenden Betriebstypen (insgesamt 13 Betriebe) halten sich bezüglich der Betriebsanzahl discountorientierte und nicht-discountorientierte Anbieter auf Ebene der Gesamtstadt erfreulicherweise in etwa die Waage. Neben **sieben Lebensmitteldiscountern** (jeweils ~ 700 bis 1.100 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) existieren **vier**

**Supermärkte** (jeweils ~ 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche), ein **Verbrauchermarkt** (~ 1.600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) und ein **SB-Warenhaus** (~ 7.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche). Im Stadtteil **Neubeckum** überwiegen jedoch discountorientierte Anbieter deutlich (drei von insgesamt vier Betrieben).

- Das quantitativ umfangreichste Angebot konzentriert sich in Form des **SB-Warenhauses Kaufland** am Sonderstandort Grevenbrede. Zweitgrößter Anbieter ist der kleine **Verbrauchermarkt Edeka** im östlichen Innenstadtbereich an der Sternstraße.

In einem zweiten Schritt der räumlichen Betrachtung muss vor allem die **fußläufige Erreichbarkeit** der Lebensmittelbetriebe als Bewertungsmaßstab herangezogen werden. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 Metern als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Wegschwelle für Fußgängerdistanzen. Dieser Radius ist eine allgemein anerkannte, zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten anzusetzende, Entfernung. Letztendlich ist allerdings – gerade mit Blick auf das Ziel, eine möglichst gute Versorgung auch für ältere und immobile Bevölkerungsgruppen bereitzustellen – ein Fußweg von einem Kilometer das äußerste Maximum einer realistischen Zeit-Weg-Schwelle. Es ist davon auszugehen, dass nur noch ein sehr geringer Anteil der potenziellen fußläufigen Kunden diesen Weg in Anspruch nehmen wird und (teilweise) kann. In der folgenden Darstellung wurde daher ein Wert von rd. 600 Meter zu Grunde gelegt.

**Karte 12: Strukturprägende ( $\geq 400 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche) Lebensmittelbetriebe in Beckum mit 600-Meter-Radien**



- **Strukturprägende Lebensmittelbetriebe** befinden sich ausschließlich in den Stadtteilen **Beckum** und **Neubeckum** und weisen eine vergleichsweise ausgewogene Verteilung auf. Lediglich einer der Anbieter ist innerhalb eines Zentrums (K+K in Neubeckum) angesiedelt, jedoch liegt ein Großteil der übrigen Betriebe in **integrierten Streulagen** (davon zwei im Bereich der Innenstadt, aber außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches) und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur **wohnungsnahen Grundversorgung**.
- Während es in einigen Siedlungsbereichen in Folge einer Konzentration mehrerer Anbieter zu einer Überlappung der Versorgungsradien kommt, präsentieren sich andere Bereiche **räumlich unterversorgt**. Dies betrifft neben den abgesetzten Stadtteilen Vellern und Roland vor allem den Süden des Stadtteils Beckum, aber auch weitere – kleinere – Teilbereiche von Beckum und Neubeckum (vgl. Karte 12). Im Hinblick auf die

Stärkung der Grundversorgung in Vellern und Roland durch zusätzliche strukturprägende Lebensmittelanbieter ist zu beachten, dass aus einzelbetriebswirtschaftlicher Sicht eine entsprechende **Mantelbevölkerung** (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) vorhanden sein muss. Diese Schwelle liegt im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen mit rd. 5.000 Einwohnern deutlich über dem Potenzial dieser Stadtteile.

## 5.5 Fazit der Angebotsanalyse

---

Zusammenfassend lassen sich im Hinblick auf die Beckumer Einzelhandelsstruktur folgende Aspekte festhalten:

### *Gesamtstädtische Ebene*

- Auf gesamtstädtischer Ebene verfügt Beckum mit **79.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** bzw. **2,12 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner** über eine insgesamt **überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung**.
- **Branchenspezifisch** präsentiert sich die Struktur des Beckumer Einzelhandels **ohne Angebotslücken**. Die meisten Branchen sind in einem vergleichsweise **durchschnittlichen bis überdurchschnittlichen Umfang** in der Beckumer Einzelhandelslandschaft vertreten.
- Ein Großteil der Verkaufsfläche (43% bzw. rd. 34.400 m<sup>2</sup>) entfällt auf **Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe**, hier insbesondere auf die typischerweise flächenintensiven Warengruppen **Möbel** (17% aller Verkaufsflächen) und **Bau- und Gartenmarkt** (15% aller Verkaufsflächen). Die am stärksten vertretene Einzelbranche ist mit einem Verkaufsflächenanteil von über einem Viertel die Branche Nahrungs- und Genussmittel. Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** liegt mit ca. **0,56 m<sup>2</sup>** in dieser Warengruppe erheblich über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,35 m<sup>2</sup> / Einwohner.
- Einen Verkaufsflächenanteil von 11% vereinigt die zentrenprägende Branche **Bekleidung / Wäsche** mit rd. **8.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** auf sich. Hierbei handelt es sich um einen für ein Mittelzentrum zufriedenstellenden Wert.
- Die rechnerische **Verkaufsfläche pro Betrieb** liegt in der Stadt Beckum mit durchschnittlich **280 m<sup>2</sup>** über dem Bundesdurchschnitt (von 230 m<sup>2</sup>). Tatsächlich besitzt aber nur ein kleiner Anteil der Betriebe der Stadt eine entsprechende Größenordnung; vielmehr steht einer großen Zahl kleiner (< 200 m<sup>2</sup>) Betriebe eine kleine Zahl sehr großer Betriebe gegenüber, wobei die drei größten dieser Betriebe fast ein Drittel der gesamtstädtischen Verkaufsflächen auf sich vereinigen.
- Die gesamtstädtische **Leerstandsquote** von 13% ist als leicht erhöht einzustufen und deutet auf eine Nachnutzungsproblematik in bestimmten Bereichen hin. Neben einer hohen Anzahl von kleinteiligen Leerständen u. a. in Innenstadtrandlagen weist Beckum auch einige **großflächige Leerstände** ehemaliger Lebensmittelmärkte bzw. Fachmärkte auf.

### **Standortstruktur**

- Der deutliche Angebotsschwerpunkt der Stadt befindet sich mit **drei Vierteln** der **Betriebe** und **85%** der **Verkaufsflächen** im **Stadtteil Beckum**. Die übrigen knapp **15%** der **Verkaufsflächen** sind im Stadtteil Neubeckum verortet. Insgesamt sieben, hauptsächlich der Nahversorgung dienende kleinere Betriebe mit insgesamt rd. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind in den Stadtteilen **Roland** und **Vellern** lokalisiert.
- Rund die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche im Stadtgebiet befindet sich in **nicht-integrierten Lagen**. Ein Großteil dieser Verkaufsfläche entfällt mit fast 29.000 m<sup>2</sup> auf den autokundenorientierten Sonderstandort **Grevenbrede**, den noch vor der Innenstadt größten Einzelhandelsstandort der Stadt. Dieser weist ein sehr umfangreiches Angebot u. a. in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Möbel und Wohneinrichtung, Unterhaltungselektronik und Elektrogeräte sowie Bau- und Gartenmarkt auf. Die beiden weiteren autokundenorientierten Sonderstandorte der Stadt, **Cheruskerstraße** und **Daimlerring**, weisen hingegen eine überwiegend nahversorgungsorientierte Ausrichtung auf.
- Nahezu die  **Hälfte aller Betriebe**, jedoch nur ein **Viertel der Verkaufsflächen** der Stadt befindet sich in den beiden **städtebaulich-funktionalen Zentren**, hiervon jeweils ein Großteil in der Beckumer **Innenstadt**. Diese präsentiert sich insgesamt attraktiv mit einem **umfassenden Einzelhandelsangebot** und einem Schwerpunkt im **mittelfristigen Bedarfsbereich**, insbesondere Bekleidung. Einige Branchen wie Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik sind hingegen unterrepräsentiert.
- Das **Zentrum Neubeckum** nimmt mit **5.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche** in der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur rein quantitativ eine deutlich untergeordnete Rolle ein. Bei einem Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) existieren erfreulicherweise jedoch auch in den meisten Branchen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe Angebote.

### **Nahversorgungssituation**

- Gesamtstädtisch verfügt Beckum in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**, die als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Kommune dient, mit rd. **21.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** bzw. **0,56 m<sup>2</sup> pro Einwohner** über eine sehr gute quantitative Ausstattung. Mit einem SB-Warenhaus, einem Verbrauchermarkt, vier Supermärkten und sieben Lebensmitteldiscountern kann Beckum ein umfassendes **Betriebstypenspektrum** anbieten.
- Während der **Stadtteil Beckum** mit einem Wert von **0,69 m<sup>2</sup> pro Einwohner** eine über den eigenen Stadtteil hinausgehende Versorgungsfunktion besitzt, entspricht die Verkaufsflächenausstattung in **Neubeckum** mit **0,35 m<sup>2</sup> pro Einwohner** dem Bundesdurchschnitt und deutet auf einen ausreichenden Grad der Eigenversorgung hin, wenngleich das Angebot in diesem Stadtteil vergleichsweise stark discountorientiert ausfällt.

- Eine **unterdurchschnittliche quantitative Angebotsausstattung** liegt mit 0,06 bzw. 0,05 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner in den abgesetzten Stadtteilen **Vellern** und **Roland** vor. Positiv zu bewerten ist jedoch, dass in diesen Stadtteilen, in denen die Mantelbevölkerung mit maximal 1.200 Einwohnern für die Ansiedlung strukturprägender Lebensmittelanbieter nicht ausreicht, überhaupt ein Basisangebot in Form kleinerer Anbieter vorhanden ist.
- Auch in Beckum und Neubeckum zeichnen sich trotz der vergleichsweise ausgewogenen Verteilung der vorhandenen Anbieter kleinere **räumliche Versorgungslücken** ab, davon die größte im südlichen Bereich des Stadtteils Beckum.

## **6 Nachfragesituation des Beckumer Einzelhandels**

---

Sowohl für die Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher Spielräume als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind, neben der Kenntnis der relevanten Einzelhandels- und Angebotsstrukturen in Beckum, speziell auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Dazu wird auf unterschiedliche Quellen zurückgegriffen, die eine absatzwirtschaftliche Einordnung des bestehenden Beckumer Einzelhandels ermöglichen.

### **6.1 Einzugsgebiet**

---

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsanspruchnahme und Freizeitgestaltung wahrgenommen. Daneben führen auch Einzelhandelsagglomerationen, deren kollektives Einzugsgebiet über das der einzelnen, jeweils dort angesiedelten Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Vergrößerung des Einzugsgebietes einer Stadt als Einzelhandelsstandort. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet. Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Beckumer Einzelhandels, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials.

#### **Kundenherkunftserhebung**

Die in der durchgeführten Kundenherkunftserhebung (vgl. Kapitel 3.2) ermittelten absoluten Kundenzahlen wurden in Relation zur Bevölkerungsanzahl des jeweiligen Herkunftsortes gesetzt, um die relative Bedeutung Beckums als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf Grundlage der so berechneten Kundenherkunftskoeffizienten sowie der Berücksichtigung von Raumwiderständen und der Einordnung / Bewertung von Konkurrenzstandorten / -zentren lässt sich das Einzugsgebiet Beckums wie folgt abgrenzen (siehe Karte 13):



Als sogenannte **Streuumsätze** des Einzelhandels in Beckum werden daneben Einkäufe von Personen von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes bezeichnet (z. B. Touristen). Dieser Kundenanteil fällt mit rd. 0,5% für ein Mittelzentrum ohne besondere touristische Relevanz durchschnittlich aus.

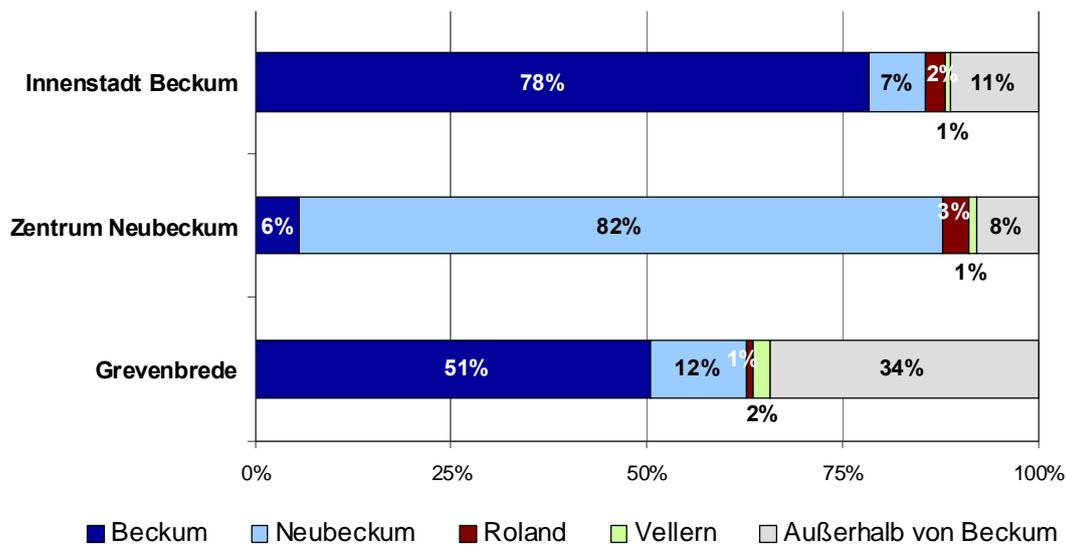
Bezüglich der Herkunftsorte der Kunden ist weiterhin zwischen den Beckumer Angebotsstandorten zu differenzieren:

- In der **Innenstadt von Beckum** fällt der Anteil von auswärtigen Kunden des Einzelhandels mit knapp **20%** besonders hoch aus. **67%** der Kunden stammen aus dem Stadtteil Beckum selbst, was jedoch vor dem Hintergrund nicht überrascht, dass dieser Stadtteil auch den deutlichen Bevölkerungsschwerpunkt der Stadt Beckum bildet.
- Im **Zentrum Neubeckum** liegt der Anteil auswärtiger Kunden mit **15%** etwas niedriger als in der Innenstadt von Beckum. Der überwiegende Kundenanteil rekrutiert sich jedoch in Neubeckum mit **68%** aus dem Stadtteil selbst, worin eine nur **begrenzte Ausstrahlungswirkung** auf andere Stadtteile oder Städte zum Ausdruck kommt.
- Der Fachmarktstandort an der **Cheruskerstraße in Beckum** mit seinem überwiegend nahversorgungsorientierten Angebot weist eine vorrangig lokale Ausstrahlung auf. Der Anteil auswärtiger Kunden beträgt hier lediglich 10%.
- Keine repräsentativen Befragungsergebnisse konnten im Rahmen der Kundenherkunftserhebung für den Standort **Grevenbrede** gewonnen werden, da hier nur einzelne Einzelhändler an der Erhebung teilnahmen. Die Ergebnisse der Passantenbefragung deuten jedoch darauf hin, dass der Anteil auswärtiger Kunden hier überdurchschnittlich hoch ausfällt.

### **Passantenbefragung**

Auch die durchgeführte Passantenbefragung (vgl. Kapitel 3.2) ermöglicht Rückschlüsse über die Kundenherkunft des Beckumer Einzelhandels. Abbildung 9 gibt die Herkunft der befragten Passanten nach Wohnorten an den drei Befragungsstandorten Innenstadt Beckum, Zentrum Neubeckum und Grevenbrede wieder.

**Abbildung 9: Herkunft der befragten Passanten nach Standorten**



Quelle: Passantenbefragung Beckum Mai 2008

- Insgesamt wurde im Rahmen der Passantenbefragung ein Anteil auswärtiger Passanten von **18%** festgestellt. Diese stammten vorrangig aus Ahlen, Ennigerloh, Oelde und Lippetal. Zwischen den einzelnen Befragungsstandorten zeigen sich relevante Unterschiede bezüglich des Anteils auswärtiger Passanten.
- An den Standorten Innenstadt und Neubeckum fällt der Anteil auswärtiger Passanten mit **8** bzw. **11%** deutlich geringer als am Standort **Grevenbrede (34%)** aus. Korrespondierend mit der quantitativen Angebotsausstattung übersteigt die regionale **Strahlkraft** des Sonderstandortes Grevenbrede die der Beckumer Innenstadt erheblich.
- Im Vergleich zu den Ergebnissen der Kundenherkunftserhebung wurden bei der Passantenbefragung in den beiden Zentren jeweils etwas geringere Anteile auswärtiger Passanten ermittelt; die aus der Kundenherkunftserhebung abgeleiteten Grundaussagen (gesamstädtische und regionale Ausstrahlung der Innenstadt Beckum, vorrangig stadtteilbezogene Funktion des Stadtteilzentrums Neubeckum) behalten jedoch Gültigkeit.

## 6.2 Weitere Ergebnisse der Passanten- und Haushaltsbefragung

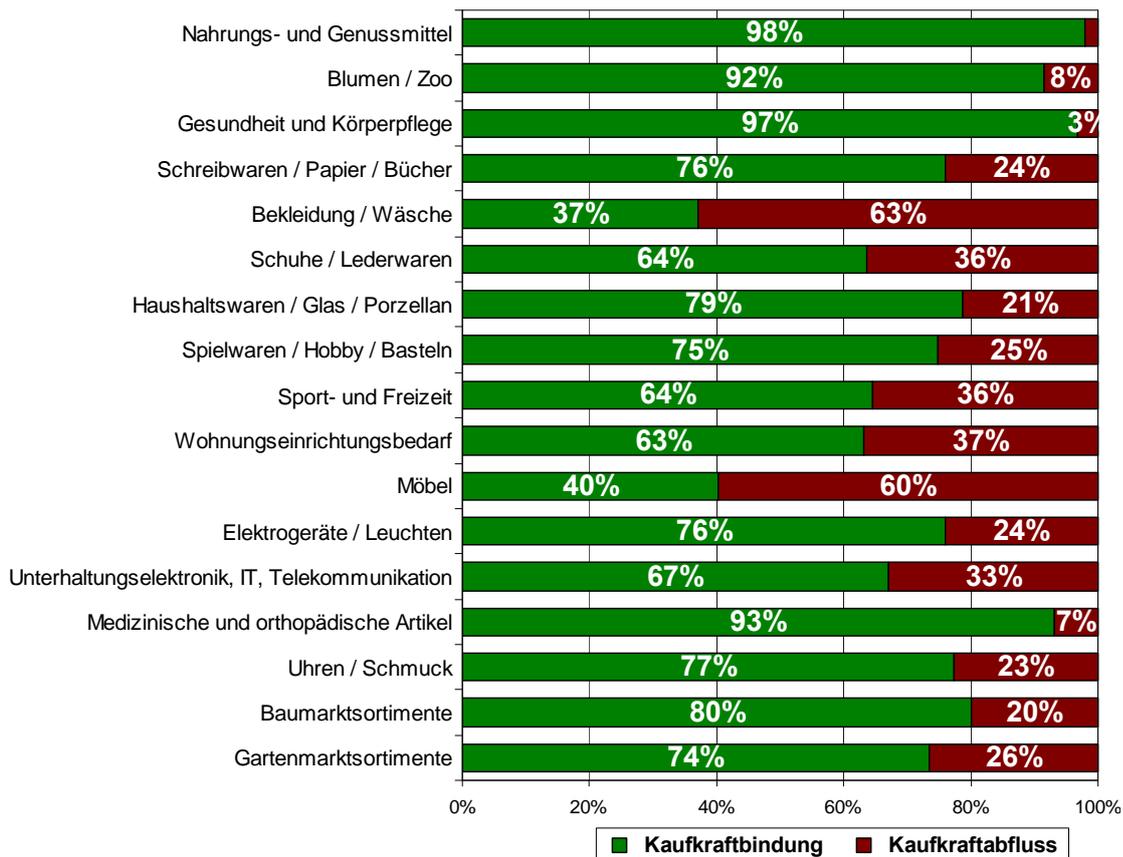
Die Ergebnisse der durchgeführten Passantenbefragung und der telefonischen Haushaltsbefragung (vgl. Kapitel 3.2) stellen wichtige Größen zur Beurteilung des räumlichen und branchenspezifischen Versorgungsverhaltens dar und liefern Hinweise auf Einschätzungen der Einkaufsstandorte im Stadtgebiet von Beckum.

## 6.2.1 Bindung und Abfluss von einzelhandelsrelevanter Kaufkraft

Das branchenspezifische **räumliche Nachfrageverhalten** der Einwohner der Stadt Beckum kommt in so genannten einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftbindungs-** und **-abflussquoten** zum Ausdruck. Zur Ermittlung dieser Quoten wurden die Haushalte im Rahmen der Interviews gefragt, wo sie verschiedene Waren hauptsächlich erwerben. Die Daten beschreiben demnach den Anteil der lokal vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, der in Beckum verbleibt und durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft wird (Bindungsquote) sowie den Anteil, der in andere Städte und Einkaufsstandorte abfließt (Abflussquote).

Ausgangspunkt der nachfolgend gezeigten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftströme ist das Gesamtvolumen des in Beckum zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials (vgl. Kapitel 4.3). Die nachfolgende Abbildung 10 gibt einen Überblick über das räumliche Einkaufsverhalten der Bewohner Beckums und die daraus resultierenden einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftbindungs-** (grün) bzw. **Kaufkraftabflussquoten** (rot).

Abbildung 10: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftbindung und -abflussquoten in %



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Beckum Mai 2008

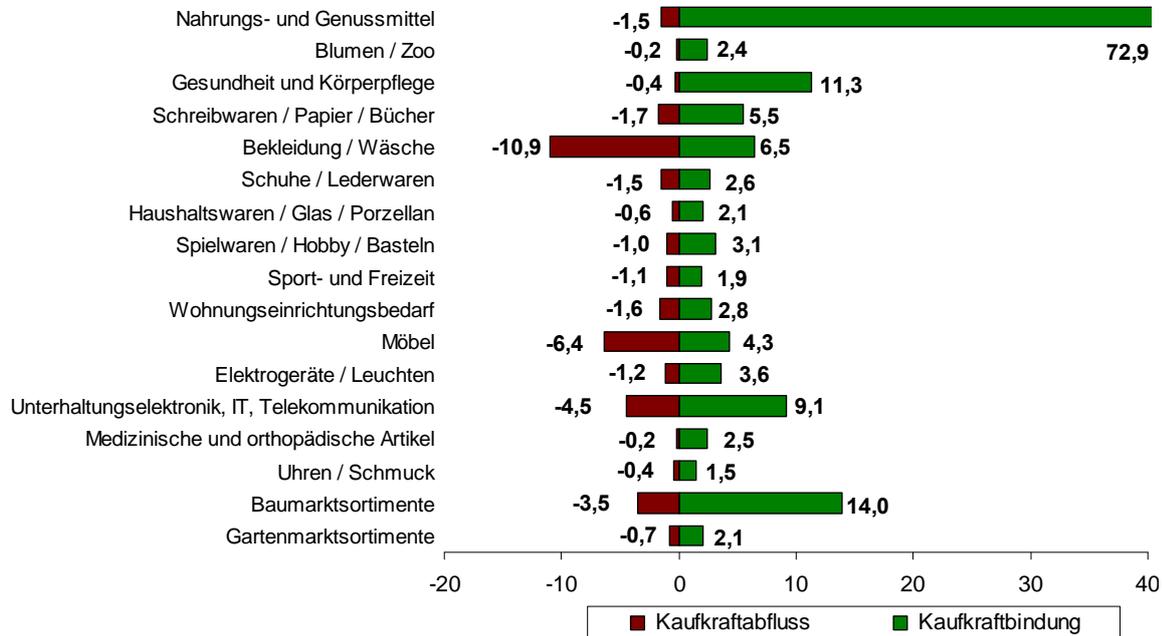
- In den **Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs** werden – korrespondierend mit der guten Angebotsausstattung insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – die höchsten Bindungsquoten im Beckumer Einzelhandel erzielt. In der Regel werden im Lebensmittelbereich Kaufkraftbindungsquoten von über 90% erreicht, wobei der Beckumer Wert mit 98% als „optimal“ zu bezeichnen ist und eine starke Einkaufsorientierung auf die Stadt Beckum in dieser Warengruppe widerspiegelt.
- In den **Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs** bewegen sich die Bindungsquoten mit **37 bis 79%** in einem für ein Mittelzentrum durchschnittlichen Bereich. Eine vergleichsweise geringe Bindungsquote von **37%** wird in der zentrenprägenden Branche **Bekleidung / Wäsche** erzielt.
- Auch in den **Warengruppen des langfristigen Bedarfs** wird (mit Ausnahme der Warengruppe Möbel) mehr lokale Kaufkraft in Beckum gebunden, als an Konkurrenzstandorte abfließt. Die Bindungsquote variiert zwischen **40 und 93%**. Der niedrigste Wert von 40% im Bereich Möbel ist jedoch insofern zu relativieren, als dass in dieser Warengruppe generell eine besonders hohe Mobilitätsbereitschaft der Kunden besteht, die Bindungsquoten von zumeist unter 50% auch für Städte mit umfangreichem Angebot bedingt. Generell kann für das Mittelzentrum Beckum eine vergleichsweise hohe Bindungsquote der Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe konstatiert werden.

Die **prozentuale Darstellung** der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftbindungs- und -abflussquoten reicht nicht für eine vollständige Bewertung der Situation aus. Vielmehr ist die **monetäre Betrachtung** der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftströme von Bedeutung, da die Ausgaben der Haushalte für verschiedene Warengruppen nicht gleich hoch sind und den in prozentualen Angaben dargestellten Quoten somit ein von Warengruppe zu Warengruppe divergierendes Gewicht zukommt (vgl. Kapitel 4.3). So kann beispielsweise eine geringe prozentuale Abflussquote in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel einen weitaus größeren monetären Verlust bedeuten als etwa eine hohe Abflussquote in der Warengruppe Uhren / Schmuck.

Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass über die Qualität und das Preisniveau der eingekauften Artikel im Rahmen der Haushaltsbefragung keine Erkenntnisse erlangt werden, so dass bei der Projektion der Bindungsquoten auf monetäre Kaufkraftflüsse durchaus Unterschiede bzw. Abweichungen entstehen können. Insbesondere im Warenbereich des kurzfristigen Bedarfs finden aus rein quantitativer Sicht die meisten Einkäufe vor Ort bzw. im näheren Umfeld statt, seltener gekaufte (aber wesentlich teurere) Luxusartikel werden jedoch überwiegend in Oberzentren mit qualitativ und quantitativ deutlich breiterem Angebot erworben. Umgekehrt werden Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs zwar häufiger an weiter entfernt gelegenen Einkaufsorten gekauft, jedoch bilden vereinzelte „Gelegenheits- und Ergänzungskäufe“ vor Ort noch immer einen bestimmten Anteil an den Umsatzzahlen der lokalen Betriebe, der bei den Ergebnissen der Befragung nicht zum Tragen kommt. Die dargestellten Bindungs- und Abflussquoten besitzen daher den Charakter von **Orientierungswerten**, die im Einzelfall unter Umständen von den tatsächlichen Kauf-

kraftströmen abweichen können. Dennoch liefern sie einen Einblick in den monetären Stellenwert der einzelnen Warengruppen.

**Abbildung 11: Bindung und Abfluss einzelhandelsrelevanter Kaufkraft: monetäre Betrachtung**



Quelle: eigene Berechnungen basierend auf den Ergebnissen der telefonischen Haushaltsbefragung Beckum Mai 2008 und Kennwerten der BBE Retail Experts 2008

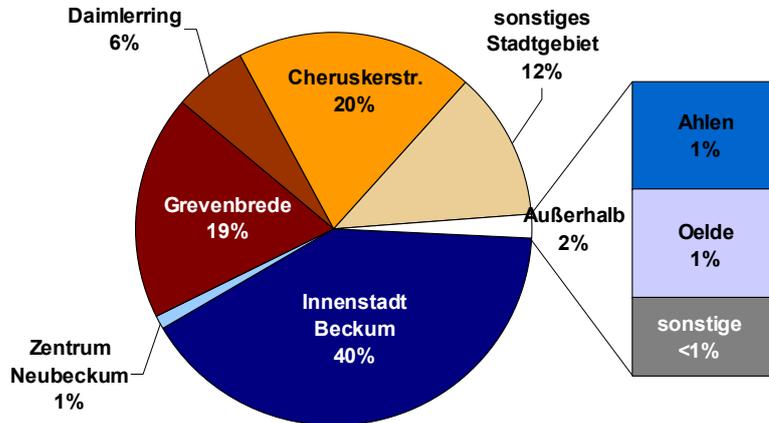
In der **monetären Betrachtung** zeigt sich der unterschiedliche Stellenwert der einzelnen Warengruppen:

- Insgesamt können von den rd. **187 Mio. Euro** Gesamtvolumen der einzelhandelsspezifischen Kaufkraft in Beckum rund **80%**, nämlich rd. **149 Mio. Euro**, vom Beckumer Einzelhandel gebunden werden, während ca. **38 Mio. Euro** an Konkurrenzstandorte abfließen. Die Gesamtbindungsquote von 80% stellt einen für ein Mittelzentrum der Größenordnung Beckums erfreulich hohen Wert dar.
- Der mit Abstand größte Anteil an der **gebundenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft** entfällt mit rd. **92 Mio. Euro** auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere **Nahrungs- und Genussmittel** (73 Mio. Euro). Im kurzfristigen Bedarfsbereich werden insgesamt rd. **96%** der lokalen Kaufkraft gebunden.
- Der **Kaufkraftabfluss** ist mit insgesamt rd. **18 Mio. Euro** in den Warengruppen der **langfristigen Bedarfsstufe** (u. a. Möbel, Unterhaltungselektronik, Bau- und Gartenmarkt) in rein monetärer Betrachtung am höchsten. Die **Bindungsquote** beträgt in diesen Warengruppen jedoch immerhin **68%**.
- Auch die **Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe** weisen mit ca. **15 Mio. Euro** hohe monetäre Abflüsse auf, von denen mit fast 11 Mio. Euro ein Großteil auf die Branche **Bekleidung / Wäsche** entfällt. Die Bindungsquote im mittelfristigen Bereich ist mit **52%** die geringste unter allen Bedarfsstufen.

## 6.2.2 Kaufkraftorientierung der Bevölkerung in Beckum

In dem folgenden Untersuchungsschritt werden für beispielhaft ausgewählte Sortimente sowohl die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftströme innerhalb Beckums skizziert als auch die relevanten Konkurrenzstandorte in der Umgebung Beckums herausgestellt.

Abbildung 12: Einkaufsorientierung im Sortiment Lebensmittel



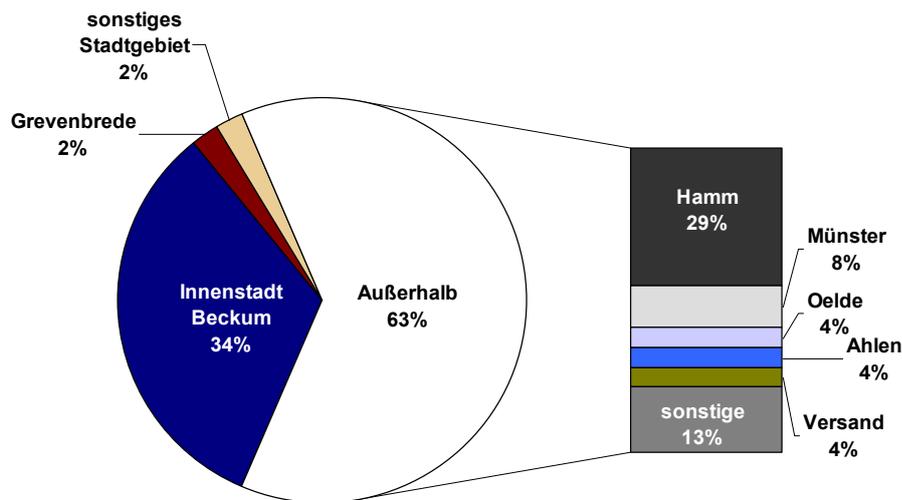
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Beckum Mai 2008

Im Sortiment **Lebensmittel**<sup>9</sup> als Teil der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zeigt sich in der räumlichen Einkaufsorientierung eine Dominanz der Innenstadt Beckum (u. a. Lidl, Edeka). Jeweils rund ein Fünftel der Befragten kauft Lebensmittel vorrangig an den Sonderstandorten Grevenbrede (Kaufland) und Cheruskerstraße (Rewe, Aldi) ein. Eine nur sehr untergeordnete Rolle spielt das Zentrum Neubeckum mit einem Anteil von 1%; auch die Neubeckumer Bürger selbst kaufen Lebensmittel vorrangig an anderen Standorten. Lediglich rd. 2% der lokalen Kaufkraft fließt an andere Städte ab, vorrangig Ahlen und Oelde.

In der Warengruppe **Bekleidung / Wäsche** wird mit **37%** die niedrigste einzelhandelsrelevante Kaufkraftbindungsquote in Beckum erzielt. Ein Großteil hiervon entfällt auf den Standort Innenstadt Beckum. Im Umland kristallisiert sich das Mittelzentrum **Hamm** mit seiner großen Angebotsbreite und -tiefe als größter Konkurrenzstandort heraus; hier decken fast **29%** der Beckumer Bevölkerung ihren Bedarf an Bekleidung / Wäsche. Auch das weiter entfernte Oberzentrum Münster (8%) sowie die Nachbarkommunen Ahlen (4%) und Oelde (4%) können in dieser Warengruppe Beckumer Kaufkraft auf sich ziehen.

<sup>9</sup> Ohne Lebensmittelhandwerk und Getränke

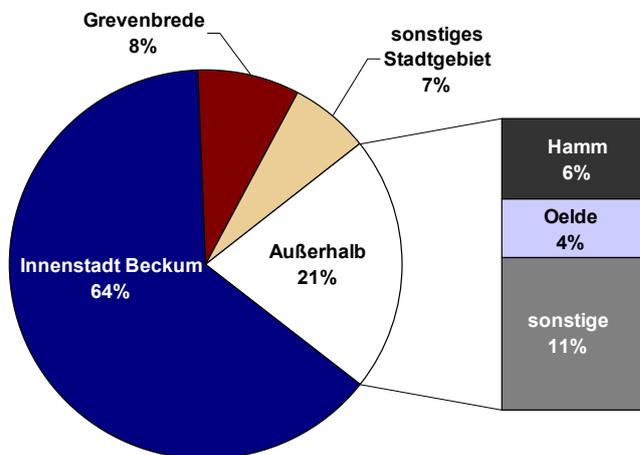
**Abbildung 13: Einkaufsorientierung in der Warengruppe Bekleidung / Wäsche**



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Beckum Mai 2008

Mit rund **79%** wird in der Warengruppe **Haushaltswaren / Glas / Porzellan** die höchste Kaufkraftbindungsquote im mittelfristigen Bedarfsbereich erzielt. Hierbei besitzt das Angebot in der Innenstadt von Beckum die höchste Anziehungskraft; 64% der Befragten kaufen hier ihre Waren ein. Der größte auswärtige Konkurrenzstandort in dieser Warengruppe ist das Mittelzentrum Hamm (6% Abfluss).

**Abbildung 14: Einkaufsorientierung in der Warengruppe Haushaltswaren / Glas / Porzellan**

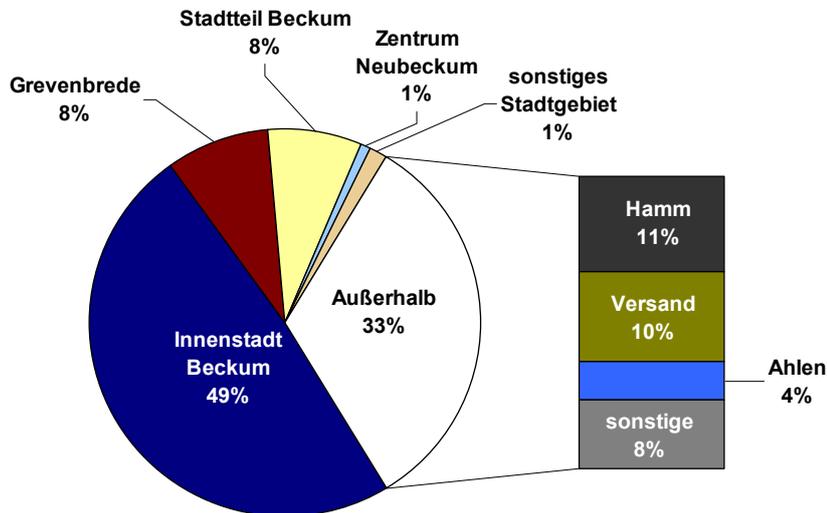


Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Beckum Mai 2008

Bei **Unterhaltungselektronik** handelt es sich um ein Sortiment, in dem typischerweise mittlerweile ein gewisser Anteil der Kaufkraft vom **Versandhandel** gebunden wird. Auch in der Stadt Beckum werden rund **10%** der Waren auf diesem Weg erworben. Ein ebenso großer Anteil der Kaufkraftabflüsse richtet sich mit **11%** auf das Mittelzentrum **Hamm**. Insgesamt wird rund ein Drittel der Waren außerhalb Beckums erworben. Innerhalb der

Stadt stellt die Innenstadt von Beckum trotz des vergleichsweise geringen Angebots den mit deutlichem Abstand zur Grevenbreite vorrangigen Einkaufsstandort dar. Es ist jedoch anzunehmen, dass unter die Nennung „Innenstadt“ auch Anbieter außerhalb des engeren Innenstadtzusammenhangs fallen (so u. a. Euronics Pelkmann an der Neubeckumer Straße).

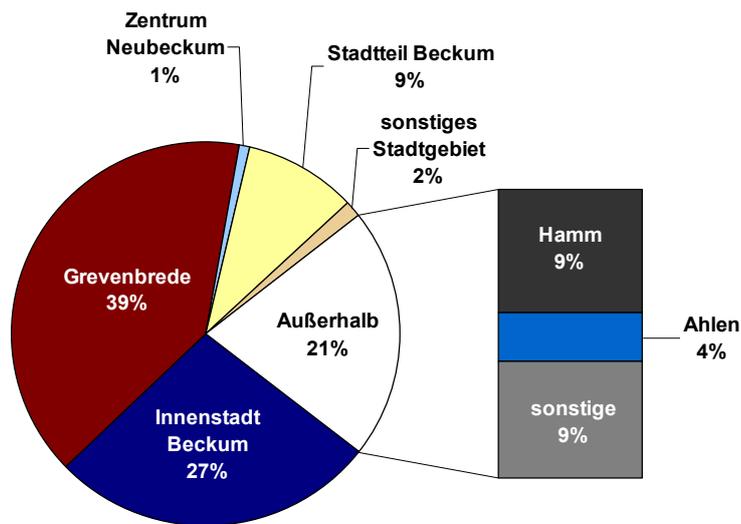
**Abbildung 15: Einkaufsorientierung im Sortiment Unterhaltungselektronik<sup>10</sup>**



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Beckum Mai 2008

In der Warengruppe **Bau- und Gartenmarkt** wird mit über 16 Mio. Euro in Beckum die höchste monetäre Kaufkraftbindung in der langfristigen Bedarfsgruppe erzielt. Im Teilsortiment **Bau- und Heimwerkerartikel** kaufen **79%** der Befragten ihre Waren innerhalb der Stadt Beckum ein; Hauptkonkurrent ist auch hier das Mittelzentrum Hamm (9%). Innerhalb Beckums am häufigsten aufgesucht wird der Fachmarktstandort **Grevenbreite**, gefolgt von der Beckumer Innenstadt, die ebenfalls ein relevantes Angebot in dieser Branche aufweist.

<sup>10</sup> Angaben ohne die Sortimente Computer (inkl. Zubehör) und Telekommunikation, die im Rahmen der Haushaltsbefragung gesondert abgefragt wurden.

Abbildung 16: Einkaufsorientierung im Sortiment Bau- und Heimwerkerartikel<sup>11</sup>

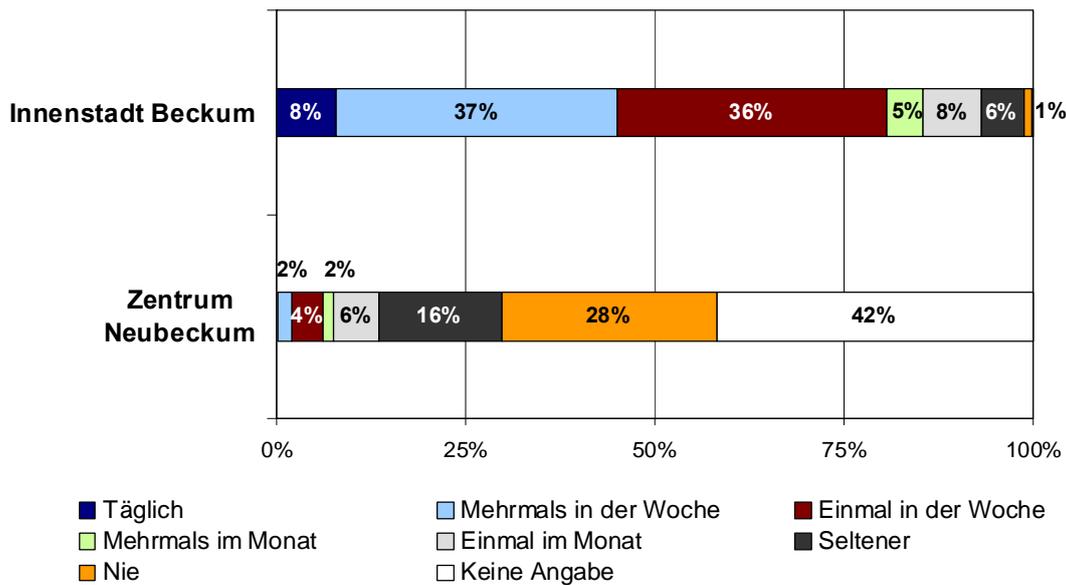
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Beckum Mai 2008

### 6.2.3 Bewertung des Einzelhandelsstandortes Beckum aus Sicht der Kunden

Zur besseren Einschätzung und Bewertung des Einzelhandelsstandortes Beckum wurden im Rahmen der durchgeführten Befragungen auch **weitere Aspekte des Einkaufsverhaltens** (u. a. Einkaufshäufigkeit, Verkehrsmittelwahl) und **qualitative Beurteilungen** des Einkaufsstandortes Beckum aus Kundensicht abgefragt. Dabei wurden mit Haushalts- und Passantenbefragung jeweils unterschiedliche Zielgruppen erreicht (vgl. Kapitel 3.2).

<sup>11</sup> Angaben ohne das Sortiment Kfz-Zubehör, das im Rahmen der Haushaltsbefragung gesondert abgefragt wurde.

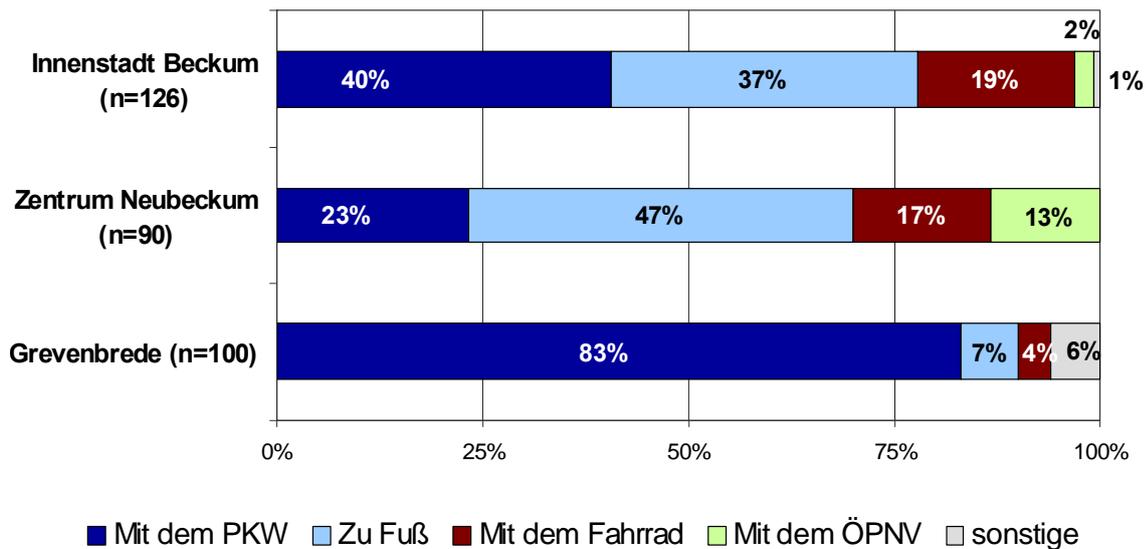
**Abbildung 17: Einkaufshäufigkeit – Haushaltsbefragung**



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Beckum Mai 2008

- **80%** der Bürger der Stadt Beckum suchen die **Innenstadt Beckum mindestens einmal pro Woche** zum Einkaufen auf, was ein erfreulich hoher Wert ist. Das **Zentrum Neubeckum** wird hingegen lediglich von **6%** der Bürger der Stadt mit einer entsprechenden Regelmäßigkeit zum Einkaufen besucht. Auch unter den befragten Neubeckumern fällt der Anteil der regelmäßigen Besucher des Zentrums nicht signifikant überdurchschnittlich aus; jedoch besucht hier ein größerer Bevölkerungsanteil das Zentrum zumindest gelegentlich.
- Der hohe Anteil von Befragten, der zu einem Großteil der Fragen zum Zentrum Neubeckum generell keine Angaben machte (hier: **42%**), lässt auf eine **geringe Bekanntheit** dieses Standortes bei vielen Befragten schließen.
- In der Passantenbefragung zeigte sich aufgrund der unterschiedlichen Zielgruppe ein abweichendes Bild: Mit rd. **82%** lag der Anteil der **regelmäßigen** (Einkauf mindestens einmal pro Woche) **Kunden** unter den befragten Passanten am Standort Zentrum **Neubeckum** leicht höher als in der Innenstadt und deutlich höher als an der Grennbrede (ca. 62% regelmäßige Kunden).
- Die Ergebnisse bestärken insgesamt die Annahme einer nur begrenzten räumlichen Ausstrahlungskraft des grundversorgungsorientierten Zentrums Neubeckum.

Abbildung 18: Verkehrsmittelwahl – Passantenbefragung

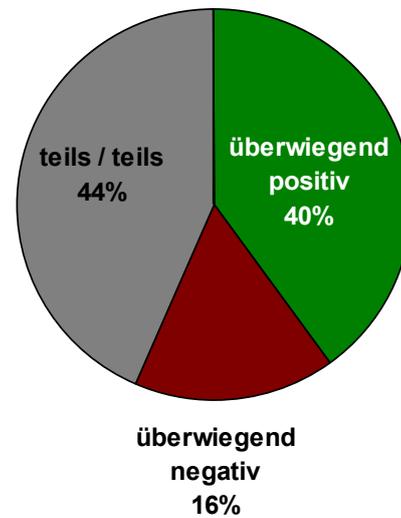


Quelle: Passantenbefragung in Beckum Mai 2008

- Die Ergebnisse der Passantenbefragung nach der Verkehrsmittelwahl belegen den Charakter des Fachmarktstandortes **Grevenbrede** als autokundenorientiertem Sonderstandort. Der Großteil der Passanten (83%) erreichte den Standort mittels Pkw, keiner der Befragten reiste mit öffentlichen Verkehrsmitteln an.
- In das öffentliche Nahverkehrsnetz deutlich besser eingebunden ist das **Zentrum Neubeckum**: 13% der Befragten nutzten hier den ÖPNV, weitere 64% waren zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs.
- Auch in der **Innenstadt Beckum** waren immerhin 56% der befragten Passanten zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs. Vergleichsweise schwach fällt hier mit nur 2% der Anteil der ÖPNV-Nutzer aus, was der nicht optimalen Anbindung der Innenstadt an das ÖPNV-Netz geschuldet sein dürfte.

- Im Hinblick auf eine Bewertung des Einzelhandelsstandortes Beckum gab ein erfreulich hoher Anteil der Befragten (40%) in der Haushaltsbefragung eine überwiegend **positive Einschätzung** ab. Eine **geteilte Meinung** äußerten 44% der Befragten, während lediglich 16% den Einzelhandelsstandort Beckum überwiegend **negativ** sehen.
- Als **Gründe für die positive Einschätzung** (Mehrfachnennungen waren möglich) wurden vor allem die gute Angebotsstruktur bzw. die große Auswahl (rd. 90% der Positivnennungen) genannt. Umgekehrt wurde von den weniger zufriedenen Bürgern als **Negativaspekt** eine mangelnde Auswahl bzw. fehlende Angebotsbreite und -tiefe kritisiert (rd. 80% der Negativnennungen), was auch darauf zurückzuführen ist, dass diesem Aspekt seitens der Kunden generell eine besonders große Bedeutung zugemessen wird.
- Die **Beckumer Innenstadt** wurde dabei sowohl im Rahmen von Haushalts- als auch von Passantenbefragung besser bewertet als das **Zentrum Neubeckum** (vgl. Abbildung 20). Von den 40% der Befragten, die überhaupt eine Meinung zum Zentrum Neubeckum äußerten, gab nahezu die Hälfte eine negative Bewertung ab.

**Abbildung 19: Bewertung des Einzelhandelsstandortes Beckum – Haushaltsbefragung**

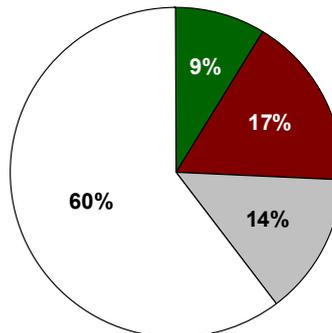
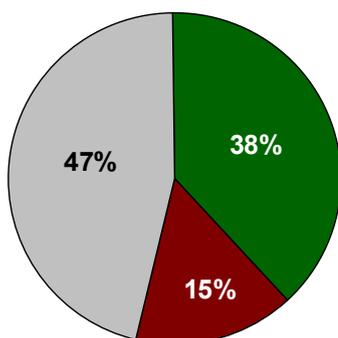


Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Beckum Mai 2008

**Abbildung 20: Bewertung der Zentren in Beckum – Haushaltsbefragung**

**Innenstadt Beckum**

**Zentrum Neubeckum**



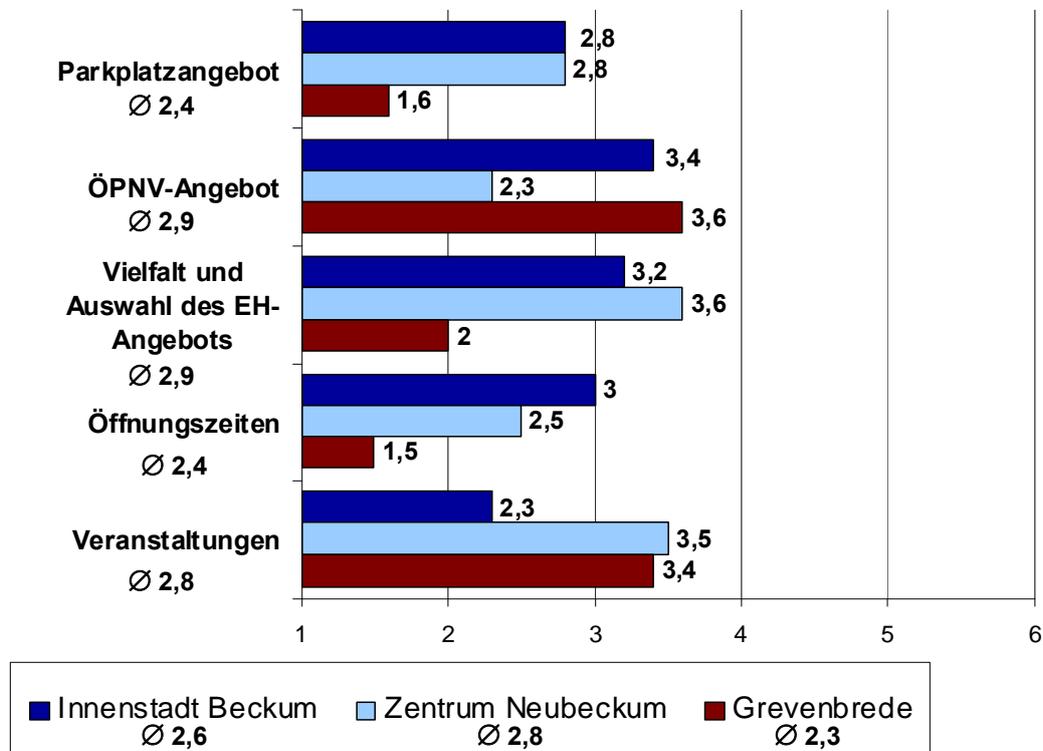
■ überwiegend positiv  
□ teils / teils

■ überwiegend negativ  
□ keine Meinung/Angabe

Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Beckum Mai 2008

- Bei der **Passantenbefragung**, in deren Rahmen gezielt um eine Bewertung einzelner Aspekte nach Schulnotensystem gefragt wurde, ergab sich ein ähnliches Bild (vgl. Abbildung 21).

**Abbildung 21: Bewertung der Einzelhandelsstandorte in Beckum nach verschiedenen Aspekten (Auswahl) – Passantenbefragung**

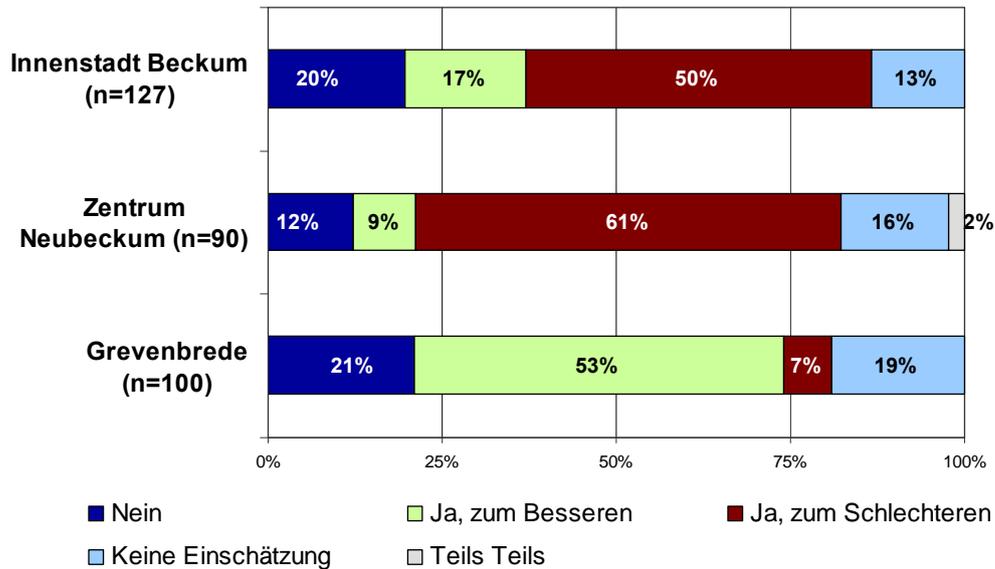


Quelle: Passantenbefragung in Beckum Mai 2008

- Im Vergleich mit den Zentren wurde der **Fachmarktstandort Grevenbrede** im Rahmen der Passantenbefragung insgesamt besser bewertet (Durchschnittsnote **2,3**). Am Schlechtesten schnitt auch hier das Zentrum von **Neubeckum** ab (Durchschnittsnote **2,8**). Die positivere Bewertung des Fachmarktstandortes muss jedoch auch darauf zurückgeführt werden, dass hier vom Kunden – ganz anders als z. B. in einer Innenstadt – typischerweise geringe Ansprüche an viele Aspekte (z. B. Aufenthaltsqualität, Angebotsvielfalt) gestellt werden und somit die Meßlatte für die Bewertung niedriger liegt.
- Der **Fachmarktstandort Grevenbrede** erhielt besonders gute Bewertungen für seine Öffnungszeiten sowie das umfangreiche Parkplatzangebot. Am Negativsten wurden hier die ÖPNV-Anbindung sowie die gastronomischen Angebote beurteilt.
- Als positiv wurden in der **Innenstadt von Beckum** die Aspekte Freundlichkeit der Bedienung, Wochenmarkt, Veranstaltungen sowie das Rad- und Fußwegeangebot bewertet. Bemängelt wurde insbesondere das ÖPNV-Angebot sowie die Vielfalt und Auswahl des Einzelhandelsangebots.

- Das **Zentrum Neubeckum** erhielt gute Noten für das ÖPNV-Angebot, das Rad- und Fußwegenetz, den Wochenmarkt und die Freundlichkeit der Bedienung, während am Schlechtesten das Gastronomieangebot, die Einkaufsatmosphäre / Flair, die Auswahl und Vielfalt des Einzelhandelsangebots sowie das Veranstaltungsangebot abschnitten.

**Abbildung 22: Einschätzung der Veränderung des Einzelhandelsangebots nach Standorten – Passantenbefragung**



Quelle: Passantenbefragung in Beckum Mai 2008

- Eine überwiegende Anzahl der Befragten (**61%**) äußerte sich im Rahmen der Passantenbefragung **negativ** über die Entwicklung der vergangenen Jahre im **Zentrum Neubeckum** (Innenstadt: 50%; Grevenbrede: 7%). Eine positive Entwicklung wurde durch 53% der Befragten dem Standort Grevenbrede attestiert, dessen letzter Bauabschnitt (u. a. Medimax, Berkemeier) erst im Jahr 2006 eröffnet wurde. Bezüglich der Zentren waren die positiven Einschätzungen hingegen in der Minderheit (Innenstadt: 17%; Zentrum Neubeckum: 9%).

Um einen differenzierteren Eindruck von den subjektiv empfundenen Defiziten in der Angebotsstruktur Beckums zu erlangen, wurde im Rahmen der Befragungen gezielt nach **vermissten Sortimenten** gefragt.

- Insgesamt gaben ca. **180 (45%)** der 400 befragten Haushalte an, gewisse Sortimente in Beckum zu vermissen. Besonders häufig (von fast einem Drittel der Befragten) genannt wurde in diesem Zusammenhang die Warengruppe **Bekleidung / Wäsche**. Mit deutlichem Abstand folgen die Branchen **Nahrungs- und Genussmittel** (8% aller Befragten) und **Schuhe / Lederwaren** (5%).
- Dieses Ergebnis spiegelt die generelle Bedeutung eines umfangreichen und ausdifferenzierten Angebotsspektrums der Warengruppe Bekleidung / Wäsche in der Wahrnehmung der Kunden wider. Trotz eines quantitativ sehr umfangreichen Angebots, wie es in der Stadt Beckum vorhabenden ist, kann das Fehlen bestimmter **Segmente**

oder **Marken** zu einem subjektiv empfundenen Mangel führen. So wurden im Rahmen der in Beckum durchgeführten Passantenbefragungen insbesondere fehlende Angebote im Segment der „Jungen Mode“ beklagt.

### 6.3 Umsätze und Zentralitäten des Einzelhandels in der Stadt Beckum

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen pro Warengruppe und die bundesdurchschnittlichen Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Beckum. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich daraus für die einzelnen Warengruppen folgende **sortimentspezifische Umsätze** für das Jahr 2008:

**Tabelle 19: Sortimentspezifische Umsätze der Beckumer Einzelhandelsbetriebe**

Warengruppe	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Durchschnittliche Flächenproduktivität (Euro/ m <sup>2</sup> )	Umsatz geschätzt (Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	21.000	4.600	95,9
Blumen / Zoo	1.420	1.700	2,5
Gesundheit und Körperpflege	3.910	4.200	16,4
Schreibwaren / Papier / Bücher	1.430	4.100	5,9
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>27.760</b>	<b>4.300</b>	<b>120,7</b>
Bekleidung / Wäsche	8.710	2.900	25,2
Schuhe / Lederwaren	2.100	3.400	7,1
Haushaltswaren / Glas / Porzellan	3.400	2.400	8,2
Spielwaren / Hobby / Basteln	2.010	3.300	6,6
Sport und Freizeit	1.300	2.700	3,5
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>17.520</b>	<b>2.900</b>	<b>50,5</b>
Wohnungseinrichtungsbedarf	3.340	1.500	4,9
Möbel	13.210	1.500	20,1
Elektrogeräte / Leuchten	2.470	2.600	6,3
Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation	2.230	7.000	15,6
Medizinische und orthopädische Artikel	610	6.000	3,7
Uhren / Schmuck	270	8.100	2,2
Baummarktsortimente	8.230	1.700	14,3
Gartenmarktsortimente	4.040	1.000	4,0
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>34.410</b>	<b>2.100</b>	<b>71,0</b>
Sonstiges	120	2.600	0,3
<b>Summe / Durchschnitt</b>	<b>79.800</b>	<b>3.000</b>	<b>242,5</b>

Gerundete Werte; Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung im Januar 2008

- Insgesamt setzt der Einzelhandel in Beckum im Jahr 2008 über alle Warengruppen auf rd. 80.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche etwa **243 Mio. Euro** um.
- Die **Flächenproduktivität** des Beckumer Einzelhandels fällt mit durchschnittlich **3.000 Euro pro m<sup>2</sup>** eher gering aus. Dies ist nicht nur auf den relativ hohen Verkaufsflächenanteil von typischerweise niedrigproduktiven Branchen wie Möbel und Baumarktsortimente zurückzuführen. Auch weisen viele Branchen des Beckumer Einzelhandels – u. a. als Folge einer sehr hohen Verkaufsflächenausstattung – **unterdurchschnittliche Flächenproduktivitäten** auf. So verfügen z. B. die Branchen der **mittelfristigen Bedarfsstufe** in Beckum über eine geschätzte mittlere Flächenproduktivität von nur **2.900 Euro pro m<sup>2</sup>**, ein im Vergleich mit Mittelzentren ähnlicher Größenordnung unterdurchschnittlicher Wert.
- Bei der **sortimentspezifischen** Darstellung der durchschnittlichen Umsätze der Betreiber ergeben sich in Abhängigkeit von Angebotsform und konkreten Anbietern z. T. erhebliche Unterschiede. Den weitaus größten Einzelanteil am Umsatz in den verschiedenen Warengruppen nimmt der Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** ein, der mit rd. **93 Mio. Euro** mehr als ein Drittel des gesamten Einzelhandelsumsatzes in Beckum umfasst. Alle übrigen Warengruppen weisen deutlich geringere Umsätze auf. Den zweithöchsten Umsatzanteil (**rd. 10%**) erreicht im Mittelzentrum Beckum erfreulicherweise die Innenstadtleitbranche **Bekleidung**.
- Ein Drittel der Umsätze des Beckumer Einzelhandels wird mit **79 Mio. Euro** am **Sonderstandort Grevenbrede** generiert. Damit liegt der Standort im Hinblick auf seinen Umsatzanteil noch vor der Innenstadt (22% Umsatzanteil) und deutlich vor dem Zentrum Neubeckum (7% Umsatzanteil).

Ein weiterer Indikator für die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Beckum ist die **Zentralität** der einzelnen Warengruppen. Die Zentralität ist das Verhältnis zwischen dem errechneten Einzelhandelsumsatz und dem lokal vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial. Sie zeigt an, wie viel der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft am Standort durch den niedergelassenen Einzelhandel gebunden werden kann. Ein Wert von 1 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genau so groß ist wie die lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im entsprechenden Sortiment; Werte über 1 deuten auf Zuflüsse von außen hin.

**Tabelle 20: Zentralitäten des Einzelhandels in Beckum nach Warengruppen**

Warengruppe	Umsatz (Mio. Euro)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	95,9	74,3	1,29
Blumen / Zoo	2,5	2,7	0,92
Gesundheit und Körperpflege	16,4	11,6	1,41
Schreibwaren / Papier / Bücher	5,9	7,2	0,81
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>120,7</b>	<b>95,9</b>	<b>1,26</b>
Bekleidung / Wäsche	25,2	17,4	1,45
Schuhe / Lederwaren	7,1	4,1	1,71
Haushaltswaren / Glas / Porzellan	8,2	2,7	3,05
Spielwaren / Hobby / Basteln	6,6	4,2	1,57
Sport und Freizeit	3,5	3,0	1,15
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>50,5</b>	<b>31,3</b>	<b>1,61</b>
Wohnungseinrichtungsbedarf	4,9	4,4	1,12
Möbel	20,1	10,7	1,88
Elektrogeräte / Leuchten	6,3	4,8	1,31
Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation	15,6	13,6	1,14
Medizinische und orthopädische Artikel	3,7	2,6	1,40
Uhren / Schmuck	2,2	1,9	1,14
Baummarktsortimente	14,3	17,4	0,82
Gartenmarktsortimente	4,0	2,8	1,41
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>71,0</b>	<b>58,3</b>	<b>1,22</b>
Sonstiges	0,3	1,6	0,20
<b>Summe / Durchschnitt</b>	<b>242,5</b>	<b>187,2</b>	<b>1,30</b>

Gerundete Werte; Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung im Januar 2008 und BBE Retail Experts 2008

- Die **Zentralität** der Stadt Beckum von **1,30** ist für ein **Mittelzentrum** als **überdurchschnittlich** und als erfreulich positive Ausgangssituation zu bewerten. Der vor Ort getätigte Umsatz überschreitet in einem Großteil der Branchen das lokale einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, was auf entsprechende Zuflüsse aus dem Umland schließen lässt.
- Die höchste Zentralität von durchschnittlich **1,61** lässt sich in den zentrenprägenden Warengruppen der **mittelfristigen Bedarfsstufe** (u. a. **Bekleidung / Wäsche, Schuhe / Lederwaren, Haushaltswaren / Glas / Porzellan**) belegen, was die hohe Relevanz dieser Warengruppen für das Mittelzentrum Beckum widerspiegelt.
- Aber auch in den Warengruppen des kurz- und langfristigen Bedarfs überkompensieren die Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland die Abflüsse lokaler Kaufkraft (vgl. Kapitel 6.2.1) bei durchschnittlichen Zentralitäten von **1,26 (kurzfristige Bedarfsstufe)** bzw. **1,22 (langfristige Bedarfsstufe)**.

- Lediglich in den Warengruppen **Baummarktsortimente** (Zentralität **0,82**), **Blumen / Zoo** (Zentralität **0,92**) und **Schreibwaren / Papier / Bücher** (Zentralität **0,81**) überwiegen per Saldo die Abflüsse leicht.

Eine standortspezifisch differenzierte Betrachtung der Zentralitätswerte Beckums ergibt folgendes Bild (Tabelle 21). Die branchenspezifischen Maximalwerte wurden jeweils hervorgehoben.

**Tabelle 21: Zentralitäten des Einzelhandels in Beckum nach Warengruppen und ausgewählten Standorten**

Warengruppe	Hauptgeschäfts-zentrum Beckum	Zentrum Neubeckum	Grevenbrede	Cheruskerstraße	Sonstige
Nahrungs- und Genussmittel	0,07	0,08	0,40	0,15	0,60
Blumen / Zoo	0,10	0,17	0,43	0,02	0,22
Gesundheit und Körperpflege	0,71	0,28	0,09	0,05	0,28
Schreibwaren / Papier / Bücher	0,41	0,11	0,11	0,01	0,17
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>0,18</b>	<b>0,11</b>	<b>0,34</b>	<b>0,12</b>	<b>0,52</b>
Bekleidung / Wäsche	0,80	0,09	0,18	0,01	0,37
Schuhe / Lederwaren	0,78	0,12	0,39	0,02	0,40
Haushaltswaren / Glas / Porzellan	1,12	0,41	0,95	0,06	0,52
Spielwaren / Hobby / Basteln	0,89	0,05	0,10	0,02	0,51
Sport und Freizeit	0,38	0,07	0,12	< 0,01	0,58
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>0,80</b>	<b>0,11</b>	<b>0,26</b>	<b>0,02</b>	<b>0,42</b>
Wohnungseinrichtungsbedarf	0,53	0,02	0,35	< 0,01	0,22
Möbel	0,08	0,08	1,21	< 0,01	0,51
Elektrogeräte / Leuchten	0,15	0,06	0,54	< 0,01	0,55
Unterhaltungselektronik, IT, Telekommunikation	0,18	0,03	0,72	0,02	0,19
Medizinische und orthopädische Artikel	0,89	0,29	< 0,01	< 0,01	0,22
Uhren / Schmuck	0,80	0,21	0,05	< 0,01	0,08
Baummarktsortimente	0,07	0,00	0,48	0,04	0,23
Gartenmarktsortimente	0,00	0,05	0,93	< 0,01	0,43
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>0,20</b>	<b>0,05</b>	<b>0,65</b>	<b>0,02</b>	<b>0,30</b>
Sonstiges	0,01	0,01	0,14	0,01	0,03
<b>Summe / Durchschnitt</b>	<b>0,29</b>	<b>0,09</b>	<b>0,42</b>	<b>0,07</b>	<b>0,43</b>

Gerundete Werte; Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung im Januar 2008 und BBE Retail Experts 2008

- Die **Grevenbrede** stellt den Beckumer Einzelhandelsstandort mit der höchsten Zentralität dar. Mit **0,42** liegt sie erheblich über der Zentralität der Beckumer **Innenstadt** von **0,29**. Lediglich **0,09** beträgt – bezogen auf die gesamtstädtische einzelhandelsrelevante Kaufkraft – der Zentralitätswert des **Neubeckumer Zentrums**.
- In vielen Warengruppen der mittel- und kurzfristigen Bedarfsstufe weist jedoch die **Beckumer Innenstadt** – noch vor der Grevenbrede – die höchsten Zentralitäten auf.

Hierzu zählen u. a. die Branchen **Gesundheit und Körperpflege** (0,71), **Bekleidung / Wäsche** (0,80), **Schuhe / Lederwaren** (0,78) und **Spielwaren / Hobby / Basteln** (0,89).

- Die **Grevenbrede** weist hohe Zentralitäten insbesondere im langfristigen Bedarfsbereich auf. Dies betrifft nicht nur die Branchen **Möbel** (1,21), sowie **Bau-** (0,48) und **Gartenmarktsortimente** (0,93); auch in den üblicherweise zentrenprägenden Warengruppen **Unterhaltungselektronik, IT, Telekommunikation** (0,72) und **Elektrogeräte / Leuchten** (0,54) entfaltet sich die Ausstrahlungskraft der Stadt Beckum nicht über die Innenstadt, sondern den Sonderstandort Grevenbrede.
- Eine starke Dominanz der Grevenbrede lässt sich auch in der Branche **Nahrungs- und Genussmittel** beobachten, in der sich der Umsatz der Grevenbrede auf 40% der gesamtstädtischen Kaufkraft beläuft (**Zentralität von 0,40**).
- Das **Zentrum Neubeckum** kann Zentralitäten von über 0,2 nur in wenigen Branchen verzeichnen; hierbei handelt es sich um **Gesundheit und Körperpflege** (0,28), **Haushaltswaren / Glas / Porzellan** (0,41), **Medizinische und orthopädische Artikel** (0,29) und **Uhren / Schmuck** (0,21), was die insgesamt begrenzte Ausstrahlungskraft des Standortes belegt.

#### 6.4 Fazit der Nachfrageanalyse

---

Zusammenfassend lassen sich bezüglich der nachfrageseitigen Analyse folgende Aspekte festhalten:

- Insgesamt können von den rd. **187 Mio. Euro** Gesamtvolumen der einzelhandelsspezifischen Kaufkraft in Beckum rund **80%**, nämlich rd. **148 Mio. Euro**, vom Beckumer Einzelhandel gebunden werden, während ca. **37 Mio. Euro** an Konkurrenzstandorte abfließen. Die Gesamtbindungsquote von 80% stellt einen für ein Mittelzentrum der Größenordnung Beckums erfreulich hohen Wert dar. Als bedeutendster **Konkurrenzstandort** kristallisiert sich in vielen Warengruppen das Mittelzentrum **Hamm** heraus.
- Der mit Abstand größte Anteil an der **gebundenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft** entfällt mit rd. **92 Mio. Euro** auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. Hier werden insgesamt rd. **96%** der lokalen Kaufkraft gebunden. Die Bindungsquote im mittelfristigen Bereich ist mit **52%** die geringste unter allen Bedarfsstufen. Diese Branchen weisen mit ca. **15 Mio. Euro** relevante monetäre Abflüsse auf, von denen ein Großteil auf die Branche **Bekleidung / Wäsche** entfällt. In den Warengruppen der **langfristigen Bedarfsstufe** (u. a. Möbel, Unterhaltungselektronik, Bau- und Gartenmarkt) liegt die **Bindungsquote** mit **68%** vergleichsweise hoch.
- Einzelhandelsrelevante **Kaufkraftzuflüsse** kann der Beckumer Einzelhandel insbesondere aus den direkten Nachbarkommunen (v. a. **Ennigerloh** und **Ahlen**) generieren. Im Rahmen der Kundenherkunftserhebung wurde ein durchschnittlicher Anteil auswärtiger Kunden von rd. **10%** ermittelt, bei der Passantenbefragung einer von **18%**, wobei zwischen den einzelnen Standorten erhebliche Unterschiede bestehen. Wäh-

rend der Standort **Grevenbrede** mit einem Anteil auswärtiger Kunden von über einem Drittel noch vor der Innenstadt die höchste **regionale Strahlkraft** aufweist, kommt dem Stadtteilzentrum Neubeckum vor allem eine stadtteilbezogene Versorgungsfunktion zu.

- Nur ein erfreulich geringer Anteil der Beckumer Bürger (16%) bewertet die **Einkaufssituation** in der Stadt Beckum überwiegend negativ, während **positive** und **geteilte Einschätzungen** deutlich überwiegen. Gleichzeitig bescheinigen viele Bürger den beiden Zentren der Stadt eine in den vergangenen Jahren tendenziell **negative Entwicklung**. Das **Zentrum Neubeckum** wird hierbei unter verschiedenen Gesichtspunkten (u. a. Auswahl und Vielfalt des Einzelhandelsangebots, Gastronomieangebot, Einkaufsatmosphäre) besonders kritisch wahrgenommen.
- Die **Umsätze** des Einzelhandels in Beckum belaufen sich auf insgesamt rund **243 Mio. Euro**. Nahezu alle Branchen des Beckumer Einzelhandels weisen **unterdurchschnittliche Flächenproduktivitäten** auf. Den weitaus größten Einzelanteil am **Umsatz** in den verschiedenen Warengruppen nimmt der Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** mit rd. **96 Mio. Euro** ein. Ein Drittel der Umsätze des Beckumer Einzelhandels wird mit **79 Mio. Euro** am **Sonderstandort Grevenbrede** generiert.
- Die **Zentralität** der Stadt Beckum von **1,30** ist für ein **Mittelzentrum** als **überdurchschnittlich** zu bewerten. Der vor Ort getätigte Umsatz überschreitet in einem Großteil der Branchen deutlich das lokale Kaufkraftvolumen, was u. a. der hohen regionalen Strahlkraft der Standorte Innenstadt und insbesondere Grevenbrede geschuldet ist. Die höchste Zentralität von durchschnittlich **1,61** lässt sich in den zentrenprägenden Warengruppen der **mittelfristigen Bedarfsstufe** (u. a. Bekleidung / Wäsche, Schuhe / Lederwaren, Haushaltswaren / Glas / Porzellan) belegen.
- In standortspezifischer Betrachtung stellt die **Grevenbrede** den Beckumer Einzelhandelsstandort mit der höchsten Zentralität dar. Mit **0,42** liegt sie erheblich über der Zentralität der Beckumer **Innenstadt** von **0,29** und des **Neubeckumer Zentrums** von **0,09**. In Branchen wie **Unterhaltungselektronik, IT, Telekommunikation** oder **Elektrogeräte / Leuchten** entfaltet sich die Ausstrahlungskraft des Mittelzentrums Beckum nicht über die Innenstadt, sondern den Sonderstandort Grevenbrede.

## 7 Entwicklungsspielräume und Steuerungsmodelle der Beckumer Zentren- und Einzelhandelsentwicklung

Nicht nur für den Einzelhandel, der seit Jahren einem anhaltenden Wandel hinsichtlich der Standortentwicklung, Betriebs- und Vertriebstypen unterliegt, ist eine neutrale Abschätzung mittelfristiger Entwicklungsperspektiven von Bedeutung. Auch für die Stadt Beckum als Träger der kommunalen Planungshoheit besitzen entsprechende Aussagen als Bewertungsgrundlage eine hohe Relevanz.

Im Folgenden werden sowohl mögliche Entwicklungsspielräume auf Grundlage von formulierten Zielzentralitäten als auch die räumlichen Entwicklungsspielräume in Beckum sowie die daraus resultierenden Entwicklungsoptionen dargestellt. Sie stellen ein Bindeglied zwischen den Ergebnissen der empirischen Untersuchungen aus den Kapiteln 5 und 6 und der Formulierung der Entwicklungsziele und -perspektiven in Beckum (Kapitel 8) dar.

### 7.1 Ökonomische Rahmenbedingungen

Auf Grundlage einer Einschätzung der derzeitigen und zukünftigen (Prognosehorizont: 2018) ökonomischen Rahmenbedingungen in der Stadt Beckum sollen die perspektivischen Entwicklungsspielräume des Beckumer Einzelhandels analysiert werden. In die Betrachtung fließen eine Reihe von Faktoren ein, für die entweder Prognosen herangezogen oder Annahmen getroffen werden. Insbesondere werden bei der Berechnung folgende **Kriterien** berücksichtigt:

- Gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation
- Umsatzentwicklung und einzelhandelsrelevante Umsatzkennziffern
- Flächenproduktivitäten
- Bevölkerungsentwicklung
- Entwicklung des privaten Verbrauchs
- Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch
- Branchenbezogene Entwicklung der Einzelhandelsausgaben
- (Ziel-)Zentralitäten, branchenspezifisch und gesamtstädtisch

Zur Ermittlung des sich aus der Prognose der einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben ableitenden Verkaufsflächenbedarfes ist zum allgemeinen Verständnis Folgendes zu berücksichtigen: Einzelhandelsumsatz und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial bedingen sich weitgehend und entwickeln sich damit parallel, woraus folgt, dass die Prognose der Verkaufsflächenspielräume sich überwiegend aus einer Nachfrageentwicklung ableitet, gleichwohl durch die Angebotsentwicklung unter spezifischen Voraussetzungen aber auch zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf entstehen kann. Das bedeutet schließlich,

dass zur Prognose des zukünftigen Verkaufsflächenbedarfs auf eine Verbindung von Status-Quo-Werten und von Zielgrößen – angebots- wie nachfrageseitig – zurückgegriffen wird.

Zur Darstellung der **gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation** wurde eine umfassende Analyse für die Stadt Beckum angestellt (vgl. dazu Kapitel 5 und 6). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten Zentralitäten fließen in die Berechnungen zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein.

Die Entwicklung der **Flächenproduktivität** wird bei den folgenden Berechnungen als konstant angenommen. Diese ist in der Vergangenheit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für die zukünftige Entwicklung in Beckum von einer konstanten Flächenproduktivität ausgegangen.

### ***Bevölkerungsentwicklung (in Beckum und dem Umland) bis 2018***

Aktuell weist die Stadt Beckum ein negatives Wanderungssaldo bei gleichzeitig negativer demographischer Entwicklung auf, so dass in der Summe eine Abnahme der Bevölkerung stattfindet. Die Bezirksregierung Münster prognostiziert für Beckum bis zum Jahr 2018 eine Bevölkerungsabnahme um 5 bis 6%. Im gesamten Kreis Warendorf wird die Bevölkerung gemäß den aktuellen Prognosen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW hingegen nahezu konstant bleiben, da einige Teilregionen hier – noch – eine positive Entwicklung verzeichnen können.

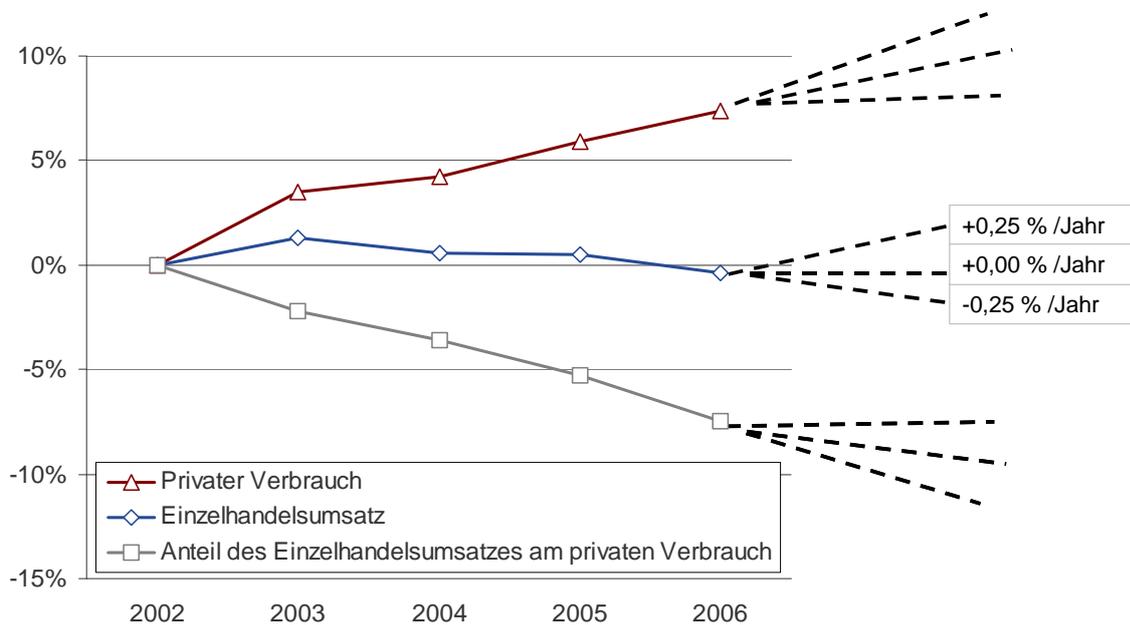
### ***Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben bis 2018***

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage bis 2018 ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- zum einen von privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabeanteile nach Warengruppen).

Folgende Entwicklungen sind bis 2018 zu erwarten:

**Abbildung 23: Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch**



Quellen: EHI (2005-2008): Einzelhandel Aktuell. Köln; Statistisches Bundesamt 2008 (www.destatis.de)

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um jährlich ca. zwei Prozent gestiegen.<sup>12</sup>
- Deutlich zugenommen haben die Konsumausgaben u. a.. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit 1990 um mehr als zehn Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell weniger als einem Drittel (ca. 29% im Jahr 2007) zurückgegangen ist –Tendenz anhaltend.<sup>13</sup>
- In der Summe **stagnieren** somit die **einzelhandelsrelevanten Ausgaben** weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen Einzelhandelsumsatz, der sich seit dem Jahr 2000 zwischen geschätzten **380 bis rd. 395 Mrd. Euro pro Jahr** bewegt.<sup>14</sup>

Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden. Das bedeutet, dass zwar insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Einzel-

<sup>12</sup> EHI (2005-2008): Einzelhandel Aktuell. Köln; Statistisches Bundesamt 2008 (www.destatis.de); Handelsjournal et. al. (Hrsg.) (2009): Factbook Einzelhandel 2009, S. 12.

<sup>13</sup> Ebenda

<sup>14</sup> Ebenda

handel zur Verfügung stehenden realen<sup>15</sup> Kaufkraft zu rechnen ist, jedoch müssen **spezifische** Entwicklungen in den einzelnen **Warengruppen** berücksichtigt werden, d. h. es muss eine Prognose erfolgen, die verändernde Ausgabenanteile für einzelne Warengruppen berücksichtigt. Die Trends sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

**Tabelle 22: Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Trendaussagen**

Branchen	Ausgabenanteile
Nahrungs- und Genussmittel	→
Gesundheit und Körperpflege	↗
Schreibwaren / Papier / Bücher	→
Bekleidung / Wäsche	↘
Schuhe / Lederwaren	↘
Haushaltswaren / Glas / Porzellan	→
Spielwaren / Hobby / Basteln	→
Sport und Freizeit	→
Wohneinrichtung / Möbel	→
Elektrogeräte / Leuchten	→
Foto / Optik	↗
Unterhaltungselektronik	↗
Uhren / Schmuck	↘
Bau- und Gartenmarktsortimente	↘
<b>Gesamt</b>	→

Quelle: EHI: Einzelhandel Aktuell 2005-2008, KPMG-Studie 2005

- Es zeigt sich, dass in den Warengruppen Gesundheits- und Körperpflege, Unterhaltungselektronik sowie Foto / Optik (besonders Digitalfotografie) weitere Wachstumsimpulse zu erwarten sind. Die Ausgabenanteile und somit das warengruppenspezifische Kaufkraftvolumen werden zwischen 2% und 4% bis 2018 steigen. In den übrigen Warengruppen wird das zur Verfügung stehende reale Kaufkraftvolumen stagnieren bzw. sinken.

Der nominale **Umsatz** im bestehenden Beckumer Einzelhandel wird in Abhängigkeit der Entwicklung einzelhandelsrelevanter Kennwerte und unter Einbeziehung durchschnittlicher Flächenproduktivitäten allenfalls gering ansteigen.

<sup>15</sup> Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

**Zielzentralitäten für das Jahr 2018**

- In der Modellrechnung wird im Hinblick auf eine optimale Vollversorgung der Bevölkerung im Bereich der **Grundversorgung** eine **Zielzentralität von 1** (ausgewogenes Verhältnis von erzieltem Umsatz zu lokal vorhandener einzelhandelsrelevanter Kaufkraft) angenommen. Es zeigt sich, dass im kurzfristigen Bedarfsbereich kaum eine weitere Steigerung der Zentralität möglich ist.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** wird entsprechend der mittelzentralen Funktion von Beckum eine Zielzentralität von **1,2** angenommen. Auch in diesen Warengruppen zeichnet sich kein relevanter Verkaufsflächenspielraum ab.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** wird eine **Zielzentralität von 1,1** angenommen, die eine – eingeschränkte – Versorgungsbedeutung auch über die Stadtgrenzen hinaus impliziert, wie sie aktuell bereits in vielen Warengruppen faktisch vorhanden ist, so dass sich auch hier keine relevanten quantitativen Potenziale ergeben. Lediglich in der Branche **Baumarkt** zeichnet sich ein gewisser Entwicklungsspielraum ab.

Die insgesamt stark begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume bedeuten zukünftig für den Einzelhandelsstandort Beckum jedoch nicht, dass keine Entwicklung mehr stattfinden kann, sondern, dass es bei potenziellen Ansiedlungsvorhaben auf folgende Aspekte ankommt:

- städtebaulich sinnvoller Standort
- Größe des Vorhabens und Betriebstyp
- Ergänzungsfunktion / Synergien zu bestehenden Anbietern

Jedoch sind einer „zügellos“ über die ermittelten Potenziale hinausgehenden **Ausweitung der Verkaufsflächen** Grenzen gesetzt, da zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu **Funktionsverlusten** von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

Jedoch können Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur **Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots**, insbesondere auch der Zentren, führen. Die Tatsache, dass dies zu Lasten weniger geeigneter Standorte geschieht, wird dabei in Kauf genommen. Jedoch muss in diese Überlegung auch einfließen, dass eine deutliche Überdimensionierung der Einzelhandelsentwicklung innerhalb zentraler Versorgungsbereiche sowohl zu einer zusätzlichen Gefährdung der wohnungsnahen Grundversorgung als auch zu Funktionsverlusten anderer Zentren führen kann. Zukünftige Entwicklungen müssen somit generell mit Blick auf die Ziele des Beckumer Einzelhandels-

konzeptes (vgl. Kapitel 9.1) abgewogen werden. Für bisher nicht vertretene Spezialanbieter oder neuartige Anbieter können sich darüber hinaus auch dann Entwicklungsspielräume abzeichnen, wenn das übergeordnete Hauptsortiment bereits umfangreich vertreten ist und an sich kein zusätzlicher Verkaufsflächenspielraum besteht.

Es ist festzuhalten, dass die Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext unabdingbar ist. Generell gilt, dass das Ziel weniger der quantitative Ausbau als vielmehr die Sicherung und Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotsituation sein sollte.

## **7.2 Steuerungsmodelle der Einzelhandelsentwicklung (Szenarien)**

---

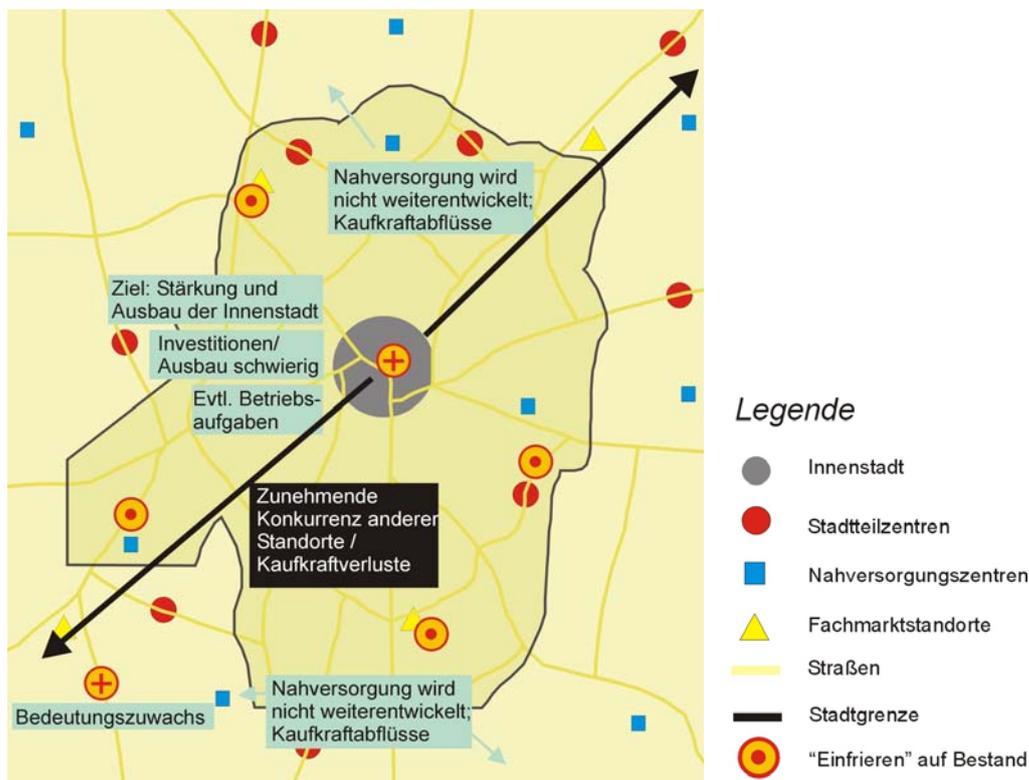
Welche Entwicklung die Stadt Beckum in Bezug auf die zukünftige Stadt- und Einzelhandelsentwicklung nehmen wird, hängt – neben den politisch motivierten Stadtentwicklungsvorstellungen – von dem „Schärfegrad“ der Anwendung des städtebaulichen und baurechtlichen Instrumentariums ab. Die folgenden Szenarien zeigen die Bandbreite der möglichen Entwicklungsoptionen mit Blick auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung auf. An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass die Szenarien bewusst überzeichnete Denkmodelle darstellen, die auf Grund hypothetischer Annahmen zur Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung mögliche Entwicklungsperspektiven darstellen. Gleichwohl finden sich einzelne Teilaspekte in gleicher oder ähnlicher Form sehr häufig in der Realität.

### ***Szenario I: „Freies Spiel der Kräfte“***

Trotz der aktuell bereits weit überdurchschnittlichen Ausstattungskennziffern der Verkaufsflächen, die deutlich über den landesweiten Vergleichswerten liegen, ist die Entwicklung der Einzelhandelsansiedlungen in diesem Szenario durch eine geringe Steuerungsaktivität gekennzeichnet. Statt einer Ausrichtung weiterer Einzelhandelsentwicklungen auf die Zentren der Stadt wird vorrangig dem Ansiedlungsdruck auf nicht integrierte bzw. teilintegrierte Lagen stattgegeben (z. B. Grevenbrede, Cheruskerstraße). Ansiedlungsvorhaben, Verlagerungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben finden ohne eine ordnende Steuerung statt. Für Einzelhandel und Städtebau bedeutet das schließlich, dass zahlreiche neue Einzelhandelsstandorte i. d. R. außerhalb der Zentrenstruktur liegend realisiert werden.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf die bestehenden Zentrenstrukturen in Beckum und Neubeckum durch Neuansiedlungen und Erweiterungen bestehender Einzelhandelsstandorte wären in diesem Szenario wahrscheinlich. Auch würde die bestehende wohnortnahe Grundversorgung gefährdet, da der Verdrängungswettbewerb deutlich zunehmen würde. Betriebsaufgaben wären die Folge und nicht zuletzt auch die Problematik der Folgenutzung an verlassenen Standorten. Die Akteure aus Politik und Verwaltung würden sich in diesem Szenario von bestehenden Planungskonzeptionen abwenden und die bisherigen Maßnahmen zur Zentrenstärkung würden konterkariert. Statt zu agieren, würden Politik und Stadtplanung lediglich auf Impulse von Außen reagieren. Auf der rechtlichen



**Abbildung 25: Szenario II „Restriktion“ (Schematische Darstellung)**

Quelle: eigene Darstellung

Die Folgen dieses Szenarios wären unter anderem Betriebsaufgaben und eine Abnahme der Einkaufsattraktivität. Der Einzelhandelsstandort Beckum würde wirtschaftlich uninteressant für auf Standortsuche befindliche potenzielle Investoren. Auch die bestehenden Versorgungsstrukturen in den Stadtteilen würden geschwächt und die Entwicklung zusätzlicher Standorte zur Verbesserung der Grundversorgungssituation würde verhindert. Andere Standorte und Nachbarkommunen würden dagegen an Attraktivität gewinnen, was zu einer weiteren Erhöhung der Kaufkraftverluste führen würde.

Die skizzierte „Käseglockenpolitik“ würde somit einen starken Eingriff ins Marktgeschehen darstellen und notwendige Impulse für eine zeitgemäße und nachfragegerechte Entwicklung des Einzelhandelsangebots in Beckum verhindern. Sinnvolle Investitionen in der Innenstadt oder Verkaufsflächenerweiterungen in nicht-zentrenrelevanten Sortimenten blieben aus, wodurch auch der „Druck“ auf die bestehenden Betriebe fehlen würde und für die Zukunftsfähigkeit notwendige Anpassungsmaßnahmen unterbleiben würden. Es entstehen keine neuen ökonomischen Impulse, vielmehr ist – nicht zuletzt auch aufgrund der vorhersehbaren Aufgabe verschiedener Einzelhandelsbetriebe wegen fehlender Nachfolgebetreiber – von einer Schwächung im Verhältnis zu anderen Einzelhandelsstandorten durch die zu erwartenden weiteren Kaufkraftverluste auszugehen, da in anderen Zentren keine Stagnation zu erwarten ist. Letztlich würden die Strukturen des Beckumer Einzelhandels an Wettbewerbfähigkeit verlieren und dadurch deutlich gefährdet.

Die Akteure aus Politik und Verwaltung behielten zwar ihre aktive Rolle, die resultierende Planungssicherheit wäre allerdings durch einen Stillstand gekennzeichnet. Durch die kon-

sequente, aber einseitige Planungs- und Steuerungspraxis würde die Weiterentwicklung der Stadt Beckum letztlich erschwert oder sogar verhindert.

Auf der rechtlichen Seite würden die umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten vollständig ausgeschöpft. Anfragen und Veränderungsanliegen könnten ggf. nur noch gerichtlich geklärt werden.

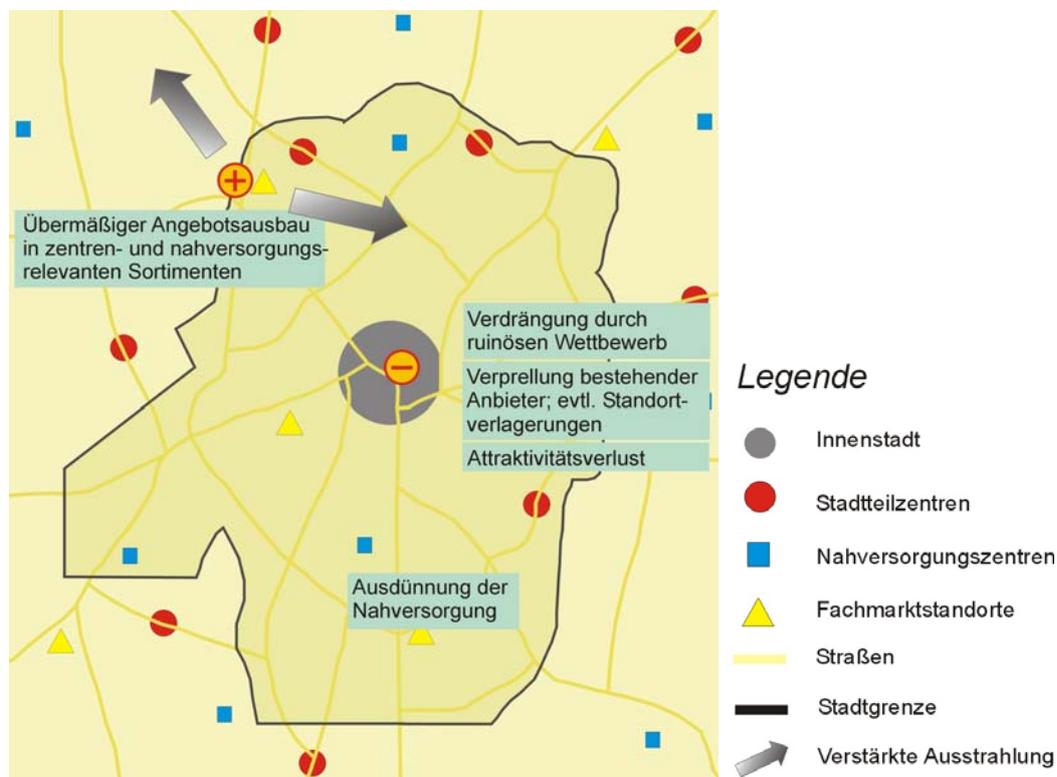
### ***Bewertung***

Das Szenario ist zwar in sich konsequent, führt allerdings insgesamt nicht zu positiven Effekten im Rahmen der Stadtentwicklung, da Innovationen und Investitionen massiv erschwert werden.

### **Szenario III „Steuerung mit Ausnahmen“**

Diesem Szenario liegt die Annahme zugrunde, dass die Einzelhandelsentwicklung zwar grundsätzlich gezielt von Politik und Verwaltung – ähnlich wie im vorstehenden Szenario aufgezeigt – gesteuert wird, in Einzelfällen allerdings Ausnahmen formuliert werden, die den zuvor abgestimmten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung widersprechen. In Beckum sind somit prinzipiell im gesamten Stadtgebiet Einzelhandelsansiedlungen möglich, was auch zu einer Einzelhandelsentwicklung in nicht integrierten Lagen führen kann.

**Abbildung 26: Szenario III „Steuerung mit Ausnahmen“ (Schematische Darstellung)**



Quelle: eigene Darstellung

Eine Investitionssicherheit wäre aufgrund der unsicheren und vor allem intransparenten Planungs- und Entscheidungspraxis weder für bereits ansässige Betriebe noch für ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe gegeben, wodurch der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von Zentren und ausgewiesenen Sonderstandorten gefährdet würden. Es käme zu absehbaren Kaufkraftverlusten in der Stadt durch fehlende wirtschaftliche Impulse.

Aus politischer und planerischer Sicht käme es zu einem Widerspruch durch Inkonsequenz in den Entscheidungen. Ein freies Spiel des Marktes in Teilbereichen bzw. Einzelfällen steht einer ansonsten konsequenten Steuerung gegenüber, wodurch keine verlässliche politische Steuerung gegeben ist. Diese (für ausgewählte Investoren) freundliche Steuerungspraxis ermöglicht den Ausbau einzelner Einzelhandelsstandorte, bei dem die Gefahr besteht, die Zentrenentwicklung zu unterwandern und einen Attraktivitätsverlust der Versorgungsstrukturen in den Stadtteilen zu bewirken. Investorenwünsche an anderen Standorten, die aber nicht über die gleichen „Proteges“ verfügen, wären an dieser Stelle argumentativ nicht zu widerlegen, was ein Messen mit zweierlei Maß bedeuten würde.

Aus rechtlicher Sicht entstünden dadurch eine Vielzahl von Problemen wie beispielsweise die Einschränkung der rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten. Zudem bestünde die Gefahr kommunaler oder auch regionaler Klagen. Die kommunale Planungshoheit würde nicht ausgeschöpft und Anfragen an anderen Orten wären nur schwer zu verhindern.

### ***Bewertung***

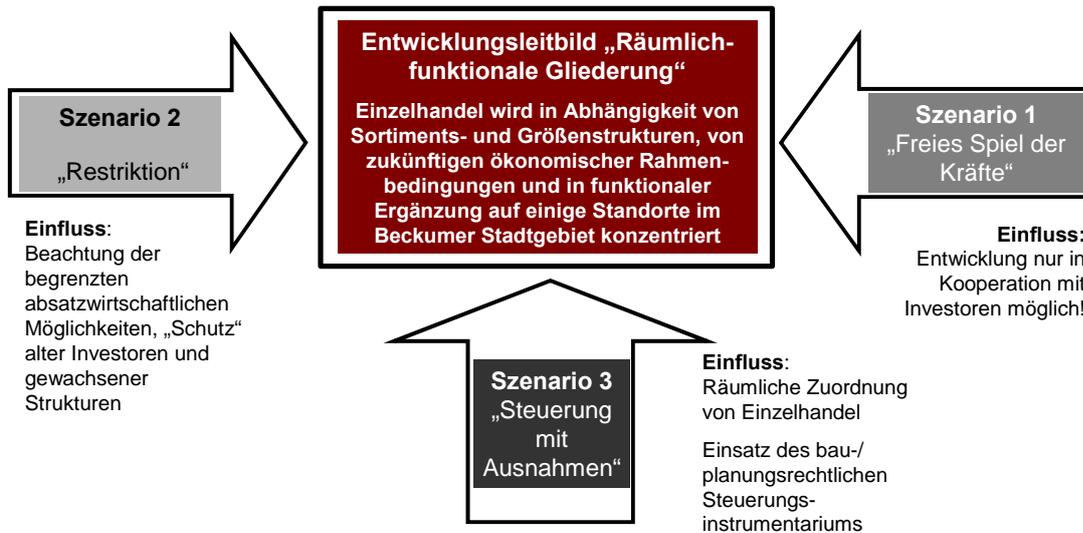
Das Szenario ist insgesamt inkonsequent und gefährdet die Einzelhandels-, Zentren- und Stadtstrukturen. Zudem kann es zu einer Verunsicherung oder sogar Verprellung von Betreibern und Investoren kommen.

### **Fazit Szenarien**

Die beschriebenen Szenarien stellen – bewusst in Form überzogener Modelle – extreme Gegenpole der Einzelhandels- und letztendlich auch der Stadtentwicklung dar, die allerdings so oder in ähnlicher Form an anderen Stellen diskutiert werden bzw. in der Realität auch existieren (insbesondere die „Steuerung mit Ausnahmen“ ist gängige Praxis in vielen Kommunen). **Die alleinige Realisierung eines dieser Szenarien ist daher unwahrscheinlich und nicht zu empfehlen.**

Jedoch liefern die einzelnen Szenarien wichtige „Inputs“ für ein letztendlich für Beckum geeignetes Leitbild; denn wenngleich oder gerade weil die einzelnen diskutierten Szenarien am jeweiligen „extremen“ Ende möglicher Entwicklungsrichtungen stehen, beinhalten sie Aspekte, die die jeweiligen (primären) Interessenslagen verschiedener – an der Einzelhandelsentwicklung beteiligter – Akteure (insbesondere alte und neue Investoren, Stadtplanung, Politik) widerspiegeln. Diese müssen im Rahmen eines zukunftsfähigen Entwicklungsleitbildes dringend berücksichtigt werden (vgl. Abbildung 27).

**Abbildung 27: Entwicklungsleitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“ als Synthese der Einzelszenarien**



Quelle: eigene Darstellung

Die folgende Empfehlung, die eine **räumlich-funktionale Gliederung** der Einzelhandelsentwicklung aufgreift, verfolgt die allgemeinen Ziele der Einzelhandels- und Stadtentwicklung in Beckum im Hinblick auf den Aufbau bzw. die Sicherung einer funktionsfähigen Versorgungsstruktur. Dieses somit entwickelte und im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes mit dem Arbeitskreis abgestimmte **Leitbild** stellt eine Orientierung für die zukünftige Planungs- und Steuerungspraxis der Stadt Beckum dar. Als vorrangige Aufgaben hat das Leitbild sowohl die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Gewährleistung der wohnortnahen Grundversorgung zum Ziel und entspricht somit auch den gesetzlichen Rahmenbedingungen gemäß Baugesetzbuch bzw. Baunutzungsverordnung.

### 7.3 Entwicklungsleitbild für die Stadt Beckum: „Räumlich funktionale Gliederung“

Es wird eine **stadtentwicklungspolitische Strategie** empfohlen, die im Hinblick auf die künftige Einzelhandelsentwicklung durch eine **stringente Planungspraxis** gekennzeichnet ist:

**Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie den zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen in gegenseitiger funktionaler Ergänzung auf bestimmte Standorte im Stadtgebiet Beckums konzentriert.**

Der Schwerpunkt der Planungen und damit die Ziele mit der obersten Priorität liegen hierbei auf der Stärkung und Sicherung der Zentren von Beckum und Neubeckum. Integrierte Sonderstandorte sind im Sinne einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung



Rechtlich bedeutet dies, dass Planungs- und Rechtssicherheit gegeben sind. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren werden erleichtert. In rechtlichen Streitfällen ist durch die klare Linie eine verbesserte rechtliche Position gegeben.

### ***Bewertung***

Das Leitbild der räumlich-funktionalen Gliederung ist in sich konsequent und zeigt klare räumliche Zuordnungen für den Einzelhandel auf. Gleichzeitig ist eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren unter Beibehaltung der Planungshoheit möglich.

## 8 Einzelhandelskonzept für die Stadt Beckum

---

Die vorangegangenen Analysen, Betrachtungen zu Entwicklungsspielräumen und Szenarien sowie das daraus entwickelte Leitbild der räumlich-funktionalen Gliederung stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Diese verfolgen das Ziel, den Einzelhandelsstandort Beckum zu sichern und zu stärken. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Zentren zu sichern und zu profilieren, die Grundversorgung zu erhalten und zu stärken sowie Sonderstandorte – im Sinne einer funktionalen Ergänzung zu den Zentren – zu ermöglichen.

Dazu dient das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Beckum mit

- seinen übergeordneten Zielen,
- der Zentrenhierarchie,
- den planungsrechtlichen Empfehlungen (insbesondere Beckumer Sortimentsliste),
- der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte sowie
- seinen Grundsätzen zur Umsetzung.

### 8.1 Übergeordnete Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Beckum

---

Die übergeordneten zukünftigen Ziele zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Beckum leiten sich aus der einzelhandelsspezifischen Situation der Gesamtstadt, den daraus resultierenden Bewertungen sowie allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z. B. Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) ab. Auf dieser Grundlage sind Ziele und Maßnahmen für die einzelnen Bereiche der Stadt Beckum zu definieren, die eine positive, zukunftsorientierte Stadtentwicklung gewährleisten sollen. An dieser Stelle muss explizit darauf hingewiesen werden, dass es bei der Formulierung der Ziele und Maßnahmen nicht darum geht, den Wettbewerb im Beckumer Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

Als **übergeordnetes Handlungsziel** für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Beckum kann die **Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum** bei gleichzeitiger **Sicherung und Stärkung der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur** formuliert werden.

Aus landesplanerischer Sicht sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisches, zentral-örtliches Gliederungssystem eingeordnet. Als Mittelzentrum kommt der Stadt Beckum dabei – neben der Versorgung der eigenen Bevölkerung – auch die Aufgabe zu, verschiedene Versorgungsfunktionen für das Umland mit zu übernehmen. Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung müssen daher – im gesamtstädtischen und regionalen Kontext – auf diese Funktion Bezug nehmen, um so eine Stärkung des Einzelhandelsstandortes Beckum zu gewährleisten.

Die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes bestimmt sich hierbei in erster Linie durch die Quantität des Einzelhandelsangebots (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die Qualität des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Beckum attraktiv zu gestalten und längerfristig zu stärken. Ziel muss es daher sein, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erhalten bzw. zu erlangen, das der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Beckum gerecht wird. Die Entwicklung der einzelnen Zentren und Sonderstandorte ist hierbei entsprechend der ihnen zuerkannten Versorgungsaufgaben zu lenken.

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer **räumlich-struktureller Prioritäten**. Ziele des Einzelhandelskonzeptes sind somit im Einzelnen folgende Aspekte:

- **Erhaltung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Beckum**

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Beckum muss die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum sein. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, derzeit angemessen erfüllt (Einzelhandelszentralität von 1,30). Die räumliche Angebotssituation innerhalb der Stadt und vergangene Ansiedlungen offenbaren jedoch vor allem auch im Bereich der zentrenrelevanten Angebote tendenzielle Angebotsverschiebungen von gewachsenen Zentren an Standorte in städtebaulich nicht- oder teilintegrierten Lagen wie den Standort Grevenbrede. Ein vordringliches Ziel der Stadt Beckum muss es sein, einer solchen drohenden bzw. in einigen Branchen sich bereits abzeichnenden räumlichen „Schieflage“ und ausgeprägten innerkommunalen Konkurrenzsituation innerhalb der Stadt zu begegnen und die mittelzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch, jedoch mit Fokussierung auf die Entwicklung der gewachsenen städtebaulich funktionalen Zentren und insbesondere der Beckumer Innenstadt als „Aushängeschild“ der Stadt, zu erhalten und – wo erforderlich – auszubauen.

- **Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität und der Funktionsvielfalt der Innenstadt sowie des Zentrums Neubeckum**

Die europäische Stadttradition weist innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Oberste Priorität im Rahmen der weiteren Einzelhandelsentwicklung besitzt die Sicherung und Stärkung der Beckumer Innenstadt sowie des Stadtteilzentrums Neubeckum. Neben der Zentralität – also der vorrangig quantitativen Komponente – soll dabei auch die Vielfalt an Funktionen in der Innenstadt sowie dem

Zentrum Neubeckum erhalten werden: Eine Mischung von Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur. Die Beckumer Zentren besitzen mit dem dort vorhandenen Facheinzelhandel sowie den über den Einzelhandel hinausgehenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Gesundheit etc.) eine hohe Bedeutung für die städtische (und im Falle der Innenstadt auch – entsprechend der raumordnerischen Versorgungsfunktion – für die regionale) Versorgung der Bevölkerung. Zudem bilden sie jeweils den siedlungsräumlichen, städtebaulichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt bzw. des Stadtteils. Um dieser Rolle in Beckum auch weiterhin gerecht zu werden, muss als bedeutendes Ziel der Ausbau und die Sicherung der einzelhandelsrelevanten Versorgungsbedeutung dieser zentralen Versorgungsgebiete festgehalten werden. Der Einzelhandel soll von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität der Beckumer Zentren erhalten und – wo erforderlich – wieder herstellen und stärken.

Die Identität der Zentren wird durch verschiedene Faktoren (historische Strukturen, Einzelhandels- und Dienstleistungsmix etc.) geprägt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden kommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung.

- **Sicherung und Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur in der Gesamtstadt Beckum**

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation ist eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Dabei liegt die Stärke der Beckumer Zentren insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des Einzelhandels- und Nutzungsangebots, die ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion entspricht. Die bestehenden Sonderstandorte wie die Grevenbreite und die Cheruskerstraße stellen einerseits zwar Konkurrenzstandorte, andererseits aber z. T. auch eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in den beiden Beckumer Zentren dar und sind im Sinne einer Arbeitsteilung als Sonderstandorte für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment aufzufassen. Durch die klare räumliche Konzentration des Einzelhandelsangebots auf ausgewählte Standorte können unnötige Verkehrsströme vermieden und Synergieeffekte zwischen Einzelhandelsbetrieben ausgelöst werden. Eine nachhaltige Stadtentwicklung – auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung – kann nur durch klare räumlich-funktionale Zuordnungen erfolgen.

- **Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten**

Neuansiedlungen, Umnutzungen und Erweiterungen des (überwiegend großflächigen) Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind vorrangig auf die Sonderstandorte Grevenbreite und Cheruskerstraße zu konzentrieren. Dazu müssen diese gemäß den landesplanerischen Vorgaben des § 24a LEPro in der Regionalplanung als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) ausgewiesen sein. Bei Neuansiedlungen sowie bei Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe ist jeweils die Verträglichkeit des Vorhabens anhand der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen zu überprüfen. Insbesondere vor dem Hintergrund der bereits guten Ange-

botsausstattung in der Stadt Beckum ist die Entwicklung von neuen Einzelhandelszentren (bzw. -standorten) zu vermeiden. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte, in denen insbesondere zentrenrelevante Sortimente vorgehalten werden, bewirkt in der Regel eine Schwächung bestehender Zentrenstrukturen und hat einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass ein einmal für Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann.

■ **Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebots im gesamten Beckumer Stadtgebiet**

Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für Beckum. Auch bilden Lebensmittelanbieter insbesondere in kleineren Zentren wie dem Stadtteilzentrum Neubeckum eine wichtige Magnetfunktion für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtstadtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten (u. a. im Hinblick auf die Mindestgrößen von Betrieben) gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Beckumer Stadtgebiet zu sichern.

Wichtige Bestandteile dieser Grundversorgung in den Stadtteilen sind

- die **Sicherung und Stärkung des Stadtteilzentrums Neubeckum** sowie
- die **Sicherung bzw. Etablierung ergänzender solitärer, städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandorte.**

Um eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung gewährleisten zu können, ist die Dimensionierung solcher Nahversorgungsangebote am einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen in den jeweiligen (insbesondere fußläufigen) Einzugsbereichen zu orientieren.

■ **Sicherung der Beckumer Gewerbegebiete für Handwerk und Produzierendes Gewerbe**

Schließlich ist ein Ziel, dass die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und Produzierendem Gewerbe zur Verfügung stehen. Diese sind häufig nicht in der Lage, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.

■ **Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel in Beckum**

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen

abhängig, die z. T. von der Stadt Beckum geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden. Wenn also mit dem Beckumer Einzelhandelskonzept ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden sollen. Grundsätzlich hat das Planungsrecht ohnehin wettbewerbsneutral zu sein. Eng mit diesem Ziel verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z. B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

#### ■ **Verhinderung konterkarierender Planungen**

Mit Hilfe einer konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Zielvorstellungen des Beckumer Einzelhandelskonzeptes entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

Im Folgenden gilt es, diese Handlungsstrategien räumlich und inhaltlich zu konkretisieren. Räumliche Grundlage der Handlungsempfehlungen stellt dabei das Hierarchiesystem der für Beckum ermittelten Einzelhandelszentren und Versorgungsstandorte dar.

## **8.2 Zentrenhierarchie**

---

Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Angebots- und Nachfrageanalyse und des Entwicklungsleitbildes für die Stadt Beckum sowie unter Berücksichtigung bestehender stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen wurden die verschiedenen Einzelhandelsstandorte der Stadt unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeitsteiliges, hierarchisches **Standortstrukturmodell** (Abbildung 29) mit dem Schwerpunkt Einzelhandel eingeordnet.

Als Grundgerüst dient im Folgenden eine zweistufige Gliederung der Beckumer Zentren. Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Zentrums in eine Zentrenhierarchie hat das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Zentrums. Hierbei fließen als Kriterien u. a. der Verkaufsflächenbestand und die Anzahl von Einzelhandelsbetrieben sowie die städtebauliche Gestaltung in die Beurteilung ein.

Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt zur Einordnung ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Zentrum verbunden sein soll. Dazu zählt zum Beispiel auch die Zielvorstellung einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann.

Ausgehend von diesen übergeordneten Bewertungskriterien lassen sich für die Typisierung der einzelnen Zentren folgende weitere allgemeingültige Kriterien definieren:

### ***Innenstadt (Hauptgeschäftszentrum)***

Art und Umfang des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots sind im Vergleich zu den untergeordneten Zentren typen deutlich größer. Dieser Zentren typ zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- Breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Einrichtungen.

### ***Stadtteilzentren***

Stadtteilzentren weisen gegenüber dem Hauptgeschäftszentrum ein deutlich geringeres Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen auf. Allerdings noch mit nennenswerter Bedeutung auf Ebene des jeweiligen Stadtteils. Sie sollten demnach folgende Kriterien erfüllen:

- Vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich – teilweise mit Wettbewerbssituation,
- I.d.R. unvollständige Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, Wettbewerbssituation fehlt überwiegend,
- Differenziertes einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot (Reisebüros, Gastronomie etc.), Wettbewerbssituation teilweise gegeben.

Ausgehend von dieser Typisierung und Definition der einzelnen Kriterien ergibt sich unter Berücksichtigung stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellung für die Stadt Beckum folgende Zentrenhierarchie:

Als schützenswerte **zentrale Versorgungsbereiche** i. S. d. §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO sind

- das **Hauptgeschäftszentrum Beckum** mit Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und die Region sowie
- das **Stadtteilzentrum Neubeckum** zur Grundversorgung der Bevölkerung im Stadtteil einzustufen.

Daneben existieren dezentrale Nahversorgungsstandorte, die nicht den Kriterien und Anforderungen eines zentralen Versorgungsbereiches entsprechen, jedoch als **solitäre Nahversorgungsstandorte** an städtebaulich integrierten Standorten einen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet leisten. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um:

- Standort Hammer Straße 58 im Südwesten des Stadtteils Beckum (derzeit Supermarkt Minipreis)

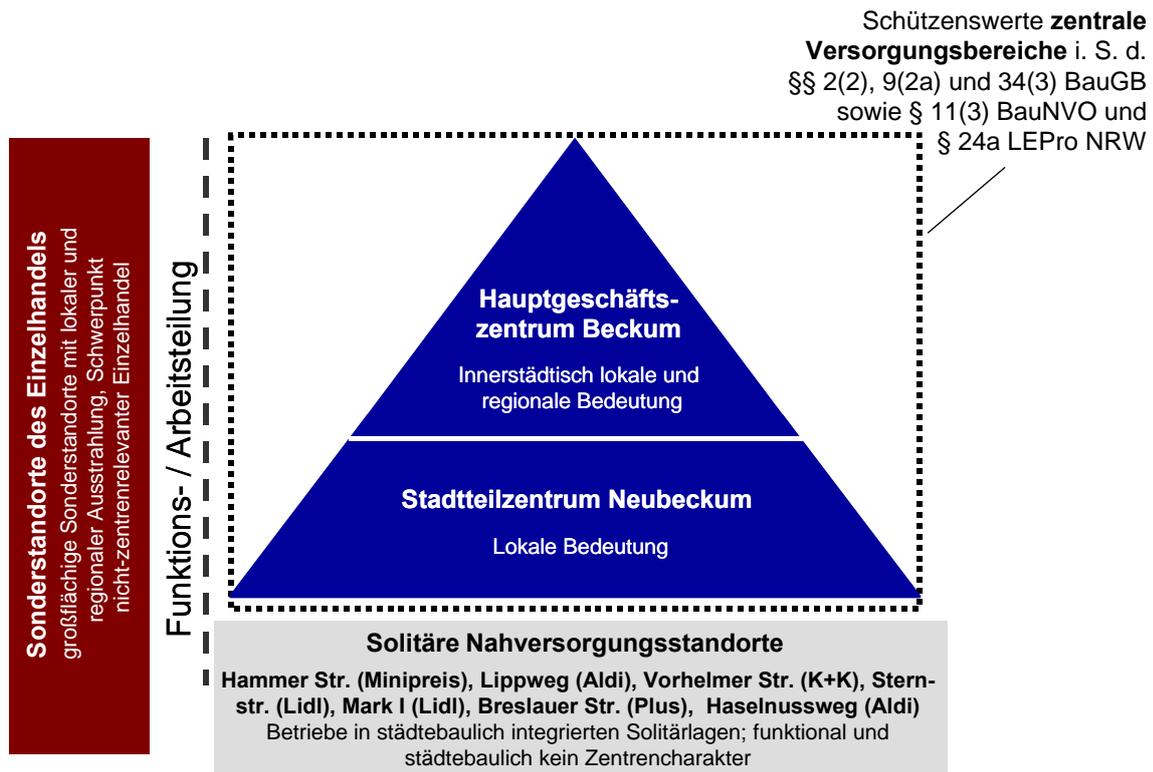
- Standort Lippweg 16 im Osten des Stadtteils Beckum (derzeit Lebensmitteldiscounter Aldi)
- Standort Vorhelmer Straße 34-40 im Norden des Stadtteils Beckum (derzeit Supermarkt K+K)
- Standort Sternstraße 9 im erweiterten Innenstadtbereich Beckum (derzeit Lebensmitteldiscounter Lidl)
- Standort Mark I 2 im Westen des Stadtteils Neubeckum (derzeit Lebensmitteldiscounter Lidl)
- Standort Breslauer Straße 18 im Osten des Stadtteils Neubeckum (derzeit Lebensmitteldiscounter Plus<sup>16</sup>)
- Standort Haselnussweg 2 im Osten des Stadtteils Neubeckum (derzeit Lebensmitteldiscounter Aldi)

Darüber hinaus sind die **Sonderstandorte Grevenbrede** und **Cheruskerstraße**, die als **Sonderstandorte** für vorwiegend nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dienen sollen, Bestandteile des zukünftigen Standortstrukturmodells. Nicht aufgenommen wurde hingegen der bestehende Sonderstandort **Daimlerring** im gleichnamigen Gewerbegebiet, da seitens der Stadt Beckum beabsichtigt ist, an diesem Standort keine weiteren Ansiedlungen zuzulassen und ihn im Falle von – sich z. T. bereits abzeichnenden – Betriebsaufgaben mittelfristig zu überplanen.

---

<sup>16</sup> inzwischen Netto (Stand: April 2009)

Abbildung 29: Standortstrukturmodell der Stadt Beckum



Quelle: eigene Darstellung

Ein räumliches Bild der künftigen Zentrenstruktur gibt Karte 14.

Karte 14: Zukünftige Standortstruktur in der Stadt Beckum



Quelle: Einzelhandelserhebung Beckum Januar 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten Kreis Warendorf

### 8.3 Beckumer Sortimentsliste

---

Gemeinsam mit den in Kapitel 8.4.1 vorzunehmenden Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Entwicklungsbereiche sowie den hierfür zu formulierenden Empfehlungen stellt die „Beckumer Sortimentsliste“ ein wichtiges Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Beckum dar.

Insbesondere im Hinblick auf die Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes in der Bauleitplanung ist diese Differenzierung zwischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in Beckum von Relevanz.

#### Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO und § 24a LEPro NRW) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen.

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für

- Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten) und
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 Abs. 2a BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden<sup>17</sup>. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige ( $\geq 800 \text{ m}^2$ ) Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu  $800 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO sowie § 24a LEPro NRW kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

---

<sup>17</sup> Vgl. dazu das Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie beispielsweise in Einzelhandelserlassen der Länder oder auch der Verweis auf andere Listen (z. B. Kölner Liste) im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung, reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft.<sup>18</sup>

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und, zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen, auch nicht-zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen wird.<sup>19</sup>

### Begriffsdefinitionen

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente<sup>20</sup> zu unterscheiden sind.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Branchenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind (Kriterium: Passantenfrequenzen). Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten (Kriterium: Einzelhandelsstruktur) und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung (Kriterium: Einzelhandelszentralität). Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf (Kriterium: Kopplungsaffinität), haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Kriterium: Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als so genannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren (Kriterium: Transportfähigkeit).

Aufgrund der Versorgungsfunktion der Stadt Beckum als Mittelzentrum in der Region kommt hier insbesondere auch den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu. Im Stadtteilzentrum spielen vor allem Grundversorgungsangebote der kurz- und (ergänzenden) mittelfristigen Bedarfsstufe eine wichtige Rolle. Die Anbieter dieser Sortimente nehmen in den zentralen Versorgungsbereichen Beckums neben ihrer Versorgungsbedeutung wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Anbieter wahr.

<sup>18</sup> Bestätigt durch zahlreiche Urteile verschiedener Oberverwaltungsgerichte.

<sup>19</sup> Vgl. dazu Kuschnerus, U. (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn, Rd.Nr. 485.

<sup>20</sup> Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z.B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (s.B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen insbesondere in Neben- und Grundversorgungszentren wie dem Stadtteilzentrum Neubeckum zentrenprägende Funktionen ein und üben eine wichtige Magnetfunktion aus. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Sie sind somit nicht stets, sondern gegebenenfalls als zentrenrelevant einzustufen. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.
- Bei **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Beckum – für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10% der Gesamtverkaufsfläche umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Geschenkartikel auf, die in ihren Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

### ***Landesentwicklungsprogramm NRW***

Bei der Aufstellung von Sortimentslisten sind die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen beispielsweise durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es „eine Legaldefinition dafür, welche Warensortimente zentrenrelevant sind“ nicht gibt, auch nimmt der Einzelhandelserlass 1996 nicht für sich in Anspruch „die Zentrenrelevanz bestimmter Warengruppen abschließend festzulegen.“ Somit bedarf es „regelmäßig einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation, wenn zum Schutz etwa des Innenstadtbereichs bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden sollen“.<sup>21</sup>

In Nordrhein-Westfalen bilden das Landesentwicklungsprogramm – LEPro NRW (i. d. F. vom 19.06.2007) sowie der Einzelhandelserlass NRW – EHE NRW (i.d.F. vom 20.09.2008) eine bedeutende Grundlage für die Erstellung und die Inhalte von Sortimentslisten. Gemäß § 24a (2) LEPro NRW bzw. Nr. 2.5 EHE NRW sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente von der Gemeinde festzulegen. Bei Festlegung der zentrenrelevanten

---

<sup>21</sup> Kuschnerus (2007), Rd.Nr. 528 sowie Urteil des OVG NRW vom 03.06.2002 (AZ 7 a D 92/00.NE)

Sortimente sind die in der Anlage 1 des LEPro NRW aufgeführten zentrenrelevanten Leitsortimente zu beachten, diese sind als stets zentrenrelevant einzustufen.

Die **zentrenrelevanten Leitsortimente** (gemäß Anlage 1 des LEPro NRW) sind im Folgenden aufgeführt:

- Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren
- Bekleidung, Lederwaren / Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik / Computer, Elektrohaushaltwaren (Kleingeräte)
- Foto / Optik
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Uhren / Schmuck
- Spielwaren / Sportartikel

In der kommunalen Planungspraxis ergeben sich aufgrund der Definition der zentrenrelevanten Leitsortimente Zuordnungsfragen zu einzelnen Sortimenten, da die gebräuchlichen Sortimentslisten i. d. R. stärker differenziert sind. Der EHE NRW, 2008 zeigt in diesem Zusammenhang auf, dass die Gemeinden bei der Aufstellung ihrer ortsspezifischen Sortimentsliste die zu beachtenden Leitsortimente konkretisieren. Am Beispiel des Leitsortiments „Einrichtungszubehör (ohne Möbel)“ wird die Möglichkeit folgende Untergruppen zu bilden, verdeutlicht:

- Teppiche (Rollwaren und Einzelware)
- Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
- Matratzen / Bettwaren
- Bilder / Bilderrahmen / Spiegel
- Tapeten

Diese können als zentrenrelevant gelten, während eine andere Gemeinde beispielsweise Matratzen oder Lampen/Leuchten/Leuchtmittel als nicht-zentrenrelevant einstuft. Es ist davon auszugehen, dass diese aufgezeigte Differenzierung in Untergruppen damit auch auf andere unspezifizierte Sortimentsgruppen der Liste der zentrenrelevanten Leitsortimente, wie beispielsweise Sportartikel, zu übertragen ist.

Im Rahmen der Aufstellung der Beckumer Sortimentsliste wurden insbesondere auch bei diesen Sortimenten die lokale Situation sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen näher betrachtet. Insgesamt ist aber dennoch festzuhalten, dass im Hinblick auf die im Landesentwicklungsprogramm NRW (Anlage 1) definierten Leitsortimente nur ein begrenzter Spielraum bleibt, um örtliche Differenzierungen vorzunehmen.

### ***Herleitung der Beckumer Sortimentsliste***

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus<sup>22</sup> stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

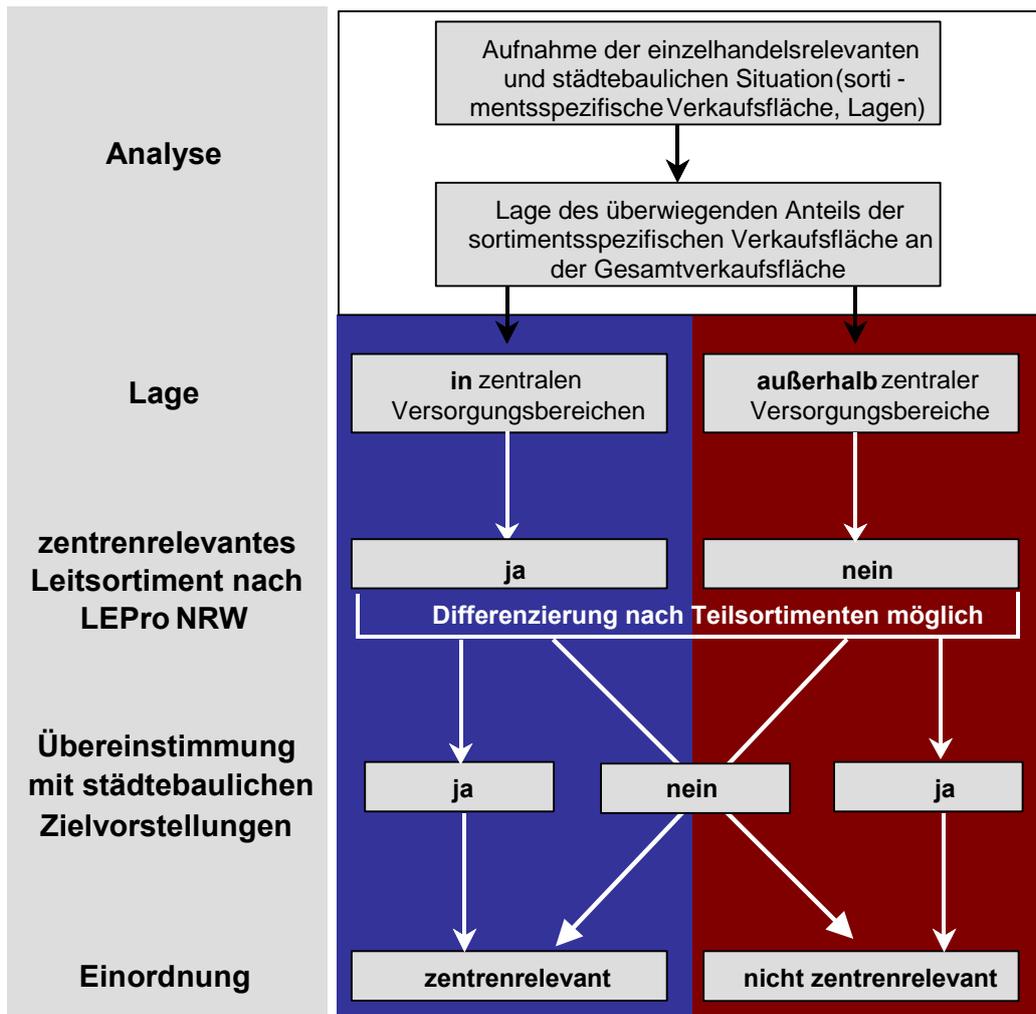
- Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken – auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen, solitären und städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten werden –, sofern entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen, auszuschließen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die gemeindespezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandelskonzeptes notwendig).
- Eine gemeindespezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist.

Das Vorgehen bei der Bestimmung der Zentrenrelevanz der Sortimente im Beckumer Stadtgebiet ist in dem folgenden Schaubild dargestellt:

---

<sup>22</sup> Vgl. dazu Kuschnerus, U. (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn, Rd.Nr. 530.

Abbildung 30: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten



Quelle: eigene Darstellung

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Beckum sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in Beckum aufgeteilt. Unter Berücksichtigung der Leitsortimente nach LEPro NRW sowie künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Beckum ergibt sich die im Folgenden (Tabelle 23) dargestellte Beckumer Sortimentsliste, mit einer Differenzierung von nahversorgungrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

**Tabelle 23: Beckumer Sortimentsliste**

Zentrenrelevante Sortimente	
<b><i>Nahversorgungsrelevante Sortimente</i></b>	
Back- und Fleischwaren Drogeriewaren Getränke <sup>11</sup> Nahrungs- und Genussmittel <sup>12</sup> Parfümerie- und Kosmetikartikel Pharmazeutika <sup>13</sup> , Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften	
Angler- und Jagdbedarf <sup>14</sup> Bekleidung Bettwäsche Bild- und Tonträger Bücher Büromaschinen <sup>10</sup> Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Foto Gardinen Geschenkartikel Glas / Porzellan / Keramik <sup>1</sup> Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle Haushaltswaren <sup>2</sup> Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche Hörgeräte Kinderwagen Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Matratzen / Bettwaren <sup>7</sup> Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Teppiche (Einzelware) Uhren / Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen Zoologische Artikel, lebende Tiere
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente, Baustoffe Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware) Campingartikel <sup>3</sup> Eisenwaren / Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Fahrräder und technisches Zubehör Farben / Lacke Fliesen	Gartenbedarf /-geräte <sup>4</sup> Kamine / Kachelöfen Kfz <sup>5</sup> -, Caravan <sup>6</sup> - und Motorradzubehör Maschinen / Werkzeuge Möbel <sup>8</sup> Pflanzen / Samen Rollläden / Markisen Sportgroßgeräte <sup>9</sup> Sanitärartikel Tapeten

Quelle: eigene Darstellung u.a. auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2008

## Erläuterungen

1. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
2. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte - ohne Elektrokleingeräte; Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe, Besen, Kunststoffbehälter, -schüsseln
3. zu Campingartikeln zählen u.a. Zelte, Isomatten, Schlafsäcke ohne Wohnwagenzubehör, Bekleidung und Schuhe
4. Gartengeräte und -bedarf beinhaltet auch Pflanzgefäße (Terrakotta) und Gartenhäuser
5. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
6. zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelten, Wohnwagenheizungen
7. Matratzen / Bettwaren ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
8. Möbel, inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Gartenmöbel und Büromöbel
9. Sportgroßgeräte umfassen u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball, Hockey- oder Handballtore, Turmmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote
10. Büromaschinen umfassen u. a. Aktenvernichter, Beschriftungssysteme, Bindegeräte, Diktiergeräte, Falzmaschinen, Kopiergeräte, Schreibmaschinen, Tisch- und Taschenrechner
11. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
12. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
13. nur freiverkäufliche Pharmazeutika
14. ohne Schuhe und Bekleidung

Bei der Einordnung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ergeben sich für einzelne Sortimente Abweichungen von der Bestandssituation. Dabei lassen sich grundsätzlich drei Kategorien beschreiben:

1. **Sortimente bzw. Sortimentsgruppen, die aufgrund des Bestandes nicht-zentrenrelevant sind (Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich < 55%) und in der Beckumer Sortimentsliste als nahversorgungsrelevant bzw. ggf. zentrenrelevant eingestuft sind.**

Nahversorgungsrelevante Sortimente übernehmen in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere in den Nahversorgungszentren der Stadt Beckum eine prägende Funktion im Rahmen der kurzfristigen Bedarfsdeckung. Im Bestand liegt in den meisten dieser Warensortimente wie z. B. Nahrungs- und Genussmittel oder Zeitungen / Zeitschriften das Gros der Verkaufsfläche (hier rd. 85-90%) außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. Im Sinne der Zielvorstellungen zur künftigen Stadtentwicklung und Einzelhandelssteuerung in der Stadt Beckum sind diese Sortimente als nahversorgungsrelevant bzw. ggf. zentrenrelevant einzustufen. Ausnahmen sind bei quantitativen, strukturellen und räumlichen Versorgungsdefiziten im Sinne des § 11 (3) BauNVO möglich.

2. **Sortimente bzw. Sortimentsgruppen, die hinsichtlich des Bestandes nicht-zentrenrelevant sind (Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches > 55%) und in der Beckumer Sortimentsliste aufgrund der definierten Leitsortimente nach LEPro NRW bzw.**

**stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zentrenrelevant eingestuft sind.**

Aufgrund der bisherigen Planungs- und Ansiedlungspraxis in der Stadt Beckum sind eine Reihe von Sortimenten bzw. Sortimentsgruppen außerhalb der Zentren angesiedelt, welche künftig unter Bezug auf die gesetzlichen Grundlagen (LEPro NRW) sowie städtebauliche Zielvorstellungen als zentrenrelevant einzustufen sind. Dabei handelt es sich insbesondere um Sortimente aus jener Sortimentsgruppe, die der im LEPro NRW mit Einrichtungszubehör (ohne Möbel) überschriebenen Warengruppe zuzuordnen sind. Eine gesetzliche Konkretisierung dieses weitgehend unbestimmten Oberbegriffs liegt nicht vor. Aus gutachterlicher Sicht gliedert sich die Warengruppe Einrichtungsbedarf (ohne Möbel) in die Untergruppen Wohneinrichtungsbedarf (Bilderrahmen, Bilder / Kunstgewerbe, Heimtextilien / Dekostoffe / Haus- und Tischwäsche / Gardinen / Bettwäsche, Rollläden / Markisen, Teppiche (Einzelwaren) und Bettwaren (Bettwaren, Matratzen) und wird ergänzt durch das Sortiment Lampen und Leuchten, welches der Warengruppe Elektrogeräte und Leuchten angehört. Der Bereich Haus- und Heimtextilien wird im LEPro NRW jedoch explizit herausgegriffen und – wie auch die Branche Haushaltswaren – als zentrenrelevantes Leitsortiment definiert.

Aktuell liegt der überwiegende Teil (rd. 70%) des Sortiments **Gardinen** außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Auch die Warengruppen **Bettwaren / Matratzen** (rd. 75% außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) sowie **Teppiche** (rd. 60% außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) sind überwiegend außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verortet, werden jedoch im Sinne der stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Beckum als zentrenrelevant eingestuft. Ähnliches gilt für die Branche **Lampen und Leuchten**, die ebenfalls in Abweichung von der Bestandssituation als zentrenrelevant eingestuft wird.

Auch ein großer Anteil der Verkaufsflächen der Warengruppe Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation, nämlich die Sortimente **Unterhaltungselektronik und Zubehör** sowie **Computer und Zubehör** (je 95% außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) sowie **Bild- und Tonträger** (80% außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) sind heute außerhalb der Beckumer Zentren angesiedelt. Diese Sortimente sind aufgrund der Definition der zentrenrelevanten Leitsortimente nach LEPro NRW künftig als zentrenrelevant einzustufen. Ähnliches gilt für das Sortiment **Elektrokleingeräte** (70% außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche), während Elektrogroßgeräte entsprechend der Bestandssituation als nicht-zentrenrelevant eingestuft wurden.

Auch in dem bedeutenden zentrenrelevanten Leitsortiment **Schuhe** sind aktuell rd. **55%** der Verkaufsfläche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt.

Hervorzuheben ist außerdem die nach LEPro NRW als zentrenrelevantes Leitsortiment definierte Warengruppe **Sportartikel**. Während der Sortimentsbereich Sportartikel und -geräte einen Zentrenanteil von rund 60% aufweist, wird der überwiegende (> 90%) Anteil des Teilsortiments **Fahrräder und Zubehör** außerhalb der

abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche angeboten und wird demnach als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Auch **Sportgroßgeräte** als Artikel, die einen erhöhten Flächenbedarf besitzen, werden in die Gruppe der nicht-zentrenrelevanten Sortimente aufgenommen. Hingegen werden die Sortimente **Waffen, Angler- und Jagdbedarf** gemäß den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Beckum als zentrenrelevant eingestuft.

Ebenfalls in diese Kategorie fallen die Branchen **Musikinstrumente und Zubehör** sowie **Zoologische Artikel und lebende Tiere**, die trotz ihres derzeit quantitativen Verkaufsflächenschwerpunktes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als zentrenrelevant eingestuft wurden.

**3. Sortimente bzw. Sortimentsgruppen, die aufgrund des Bestandes zentrenrelevant sind (Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich > 55%) und in der Beckumer Sortimentsliste als nicht-zentrenrelevant eingestuft sind.**

In dieser Kategorie gibt es keine nennenswerten Sortimente in der Stadt Beckum. Die als nicht-zentrenrelevant eingestuften Sortimente besitzen jeweils einen Verkaufsflächenschwerpunkt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

## **8.4 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Beckum**

---

Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung und vor dem Hintergrund der Zielaussagen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Beckum ergeben sich nur für bestimmte Standorte im Beckumer Stadtgebiet Entwicklungsperspektiven. Diese Standorte bilden die **Entwicklungsbereiche**, an denen der vorhandene Einzelhandel gesichert und seine Entwicklung – abhängig von der zukünftigen Rolle des Standortes im Rahmen der oben definierten Funktionsteilung – gefördert oder auch restriktiv behandelt wird.

Im Folgenden werden Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte vorgenommen sowie Handlungsempfehlungen für die einzelnen Entwicklungsbereiche formuliert.

### **8.4.1 Zentrale Versorgungsbereiche Beckum und Neubeckum**

---

Die zentralen Versorgungsbereiche stellen die künftigen Entwicklungsbereiche insbesondere für den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel dar.

Um eine Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Zentren in Beckum untereinander zu ermöglichen, aber auch um neben den überwiegend quantitativen Aspekten der Analyse auch qualitative (städtebauliche) Kriterien bei der Bewertung verstärkt mit einfließen zu lassen und somit eine fundierte Grundlage für zukünftige Beurteilungen im politischen wie im planungsrechtlichen Sinne (z. B. im Hinblick auf §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB, § 11 (3) BauNVO sowie § 24a LEPro NRW) zu erhalten, wurden umfangreiche städtebauli-

che Analysen durchgeführt, die Aufschluss geben über Stärke, Ausstrahlung und Bedeutung der jeweiligen Zentren bzw. zentralen Versorgungsbereiche.

Dabei kommt insbesondere dem Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ eine besondere Bedeutung zu, nimmt er doch durch die Novellierungen des BauGB in den Jahren 2004 und 2007 und hier insbesondere die neu gefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB sowie des §24(a) LEPro NRW im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

### **Begriffsdefinition**

Unter **zentralen Versorgungsbereichen** sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>23</sup> Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Hauptgeschäftszentrum und Ortsteil- bzw. Nebenzentren). Auch **Grund- und Nahversorgungszentren** können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und ggf. auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>24</sup>

Sonderstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur<sup>25</sup> – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

---

<sup>23</sup> Vgl. u.a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

<sup>24</sup> Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07

<sup>25</sup> Vgl. u.a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium! Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein!

### **Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche**

Nicht abschließend geklärt ist dahingegen jedoch die Frage, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anzulegen sind. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beckum dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter besonderer Berücksichtigung gewachsener Zentrenstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB, § 11 (3) BauNVO sowie § 24a LEPro NRW) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beckum sind als **zentrale Versorgungsbereiche** jene Bereiche im Stadtgebiet zu verstehen, die eine funktionale Einheit aus Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden, also die Innenstadt Beckum sowie das Stadtteilzentrum Neubeckum. Wichtige Abgrenzungskriterien sind der Besatz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, fußläufige Erreichbarkeit und funktionale und städtebauliche Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen und städtebaulich-gestalterischen Kriterien festgehalten werden können.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung der zentralen Versorgungsbereiche ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** heran zu ziehen sind:

#### **Funktionale Kriterien:**

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

## Städtebauliche Kriterien

- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Flächen für den Gemeinbedarf wie z. B. Schulen, Kindergärten oder auch Kirchen sind dabei zu dem zentralen Versorgungsbereich hinzugenommen worden, sofern ihre Grundstücke unmittelbar an die Straßen der jeweiligen Einzelhandelslagen heranreichen und von Einzelhandelsnutzungen im weiteren Verlauf umgeben sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der zentrale Versorgungsbereich in der Regel nur einen Teil einer Innenstadt bzw. eines Stadtteils etc. darstellt. Kerngebietsausweisung können z. B. über diese räumlichen Grenzen hinausgehen.

Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um **perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen**, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zum ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich stehen und diesen - im Falle einer Ansiedlung / Bebauung - sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung / Nutzung auf Flächen ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zu Grunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie der Sonderstandorte auch und insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Beckumer Sortimentsliste; Kapitel 8.3) unabdingbar.

In den folgenden Karten werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Beckum auf mikroräumlicher Ebene abgegrenzt. Die Abgrenzungen wurden auf Basis der vorgestellten Kriterien vorgenommen und sind als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“) heranzuziehen. Im Einzelnen wurde von der parzellenscharfen Abgrenzung abgewichen, da vor allem die Ausrichtung der zentralen Nutzungen zur Erschließungsachse hin ausschlaggebend ist. Durch diese leichte Generalisierung soll deutlich werden, dass das Entwicklungsziel darin besteht, eine Dichte

zentraler Nutzungen in der linearen Ausrichtung zu erlangen, nicht aber weiter in die Tiefe („zweite Reihe“ oder Erschließung von „hinten“).

Im Folgenden wird – wie bereits in Kapitel 8.2 beschrieben – unterschieden zwischen

- der Beckumer Innenstadt (Zentrentyp I) und
- dem Stadtteilzentrum Neubeckum (Zentrentyp II).

Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 8.1 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung und der dargestellten Versorgungssituation in den einzelnen Stadtteilen vorgenommen. Grundsätzlich gelten die zentralen Versorgungsbereiche als Entwicklungsbereiche für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, wobei sich die spezifische Notwendigkeit einer quantitativen Erweiterung an den Entwicklungsempfehlungen zur zukünftigen Versorgungsfunktion und der Angebotssituation im jeweiligen Stadtteil orientiert.

#### 8.4.1.1 Hauptgeschäftszentrum Beckum

Das Hauptgeschäftszentrum Beckum liegt in der geographischen Stadtmitte und besitzt eine **T-förmige Struktur** mit einer vergleichsweise großen räumlichen Ausdehnung von je rd. 400 Metern in Ost-West- wie in Nord-Süd-Richtung. Im zentralen Versorgungsbereich sind rund **15.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** angesiedelt, was einem gesamtstädtischen Anteil von rund **19%** entspricht. Wichtige Magnetbetriebe und Frequenzbringer mit zentrenprägenden Warenangeboten sowie ergänzend öffentliche und private Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen sind in den Kernbereich integriert (vgl. Kapitel 5.3.1).

Der im Hauptzentrum Innenstadt angesiedelte Einzelhandel dient der gesamtstädtischen und z. T. auch stadtübergreifenden Versorgung. **Mit dem Ziel der Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Funktionen sind zukünftige zentrenrelevante Entwicklungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu konzentrieren.**

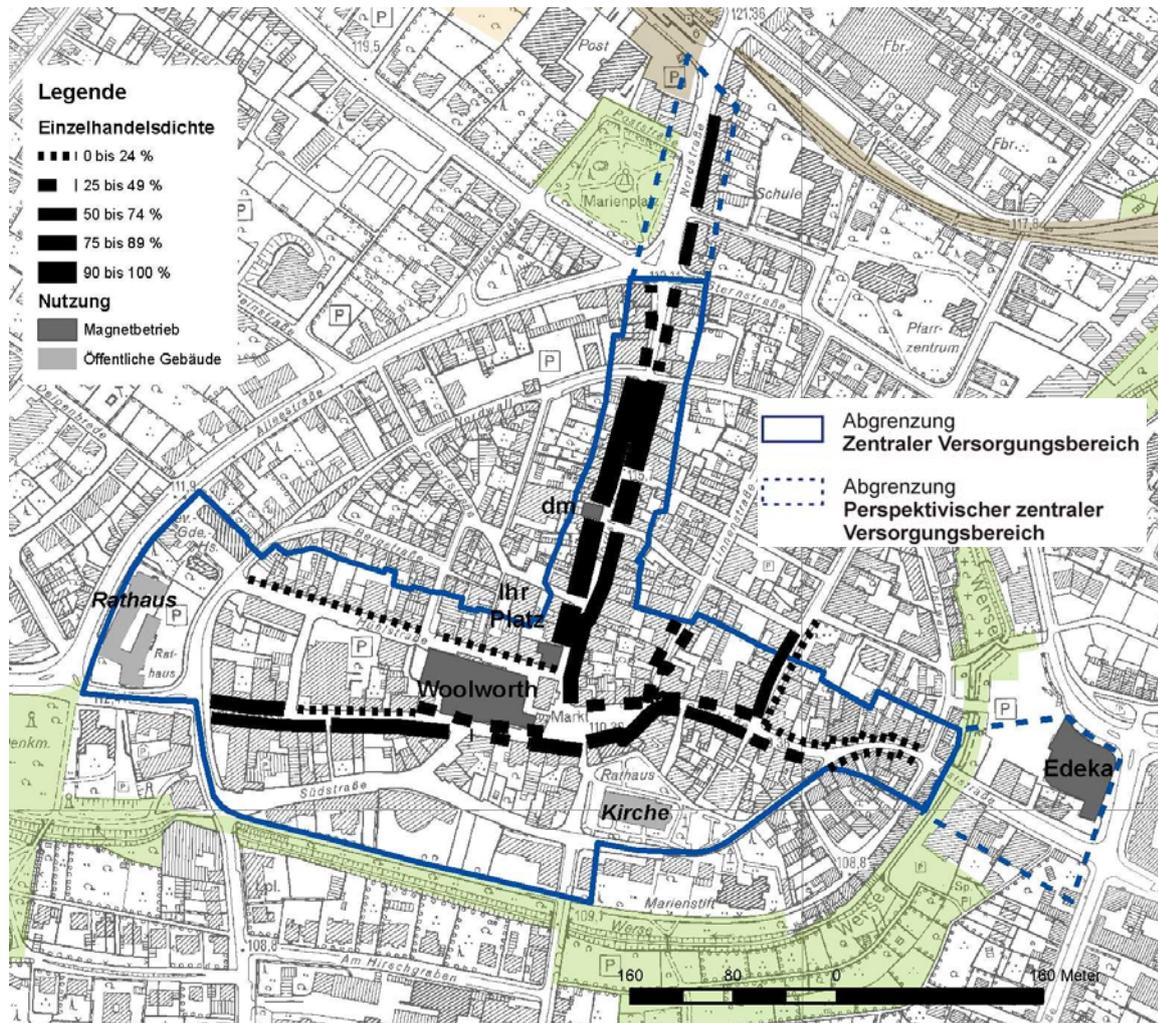
Das Hauptgeschäftszentrum nimmt auch als Knotenpunkt wirtschaftlicher und sozialer Beziehungen eine zentrale Rolle ein. Insbesondere der dort ansässige Einzelhandel stellt einen wichtigen Baustein dar, da er vor allem für eine ausreichende Besucherfrequenz sorgt. Eine dauerhafte und hohe Frequenz wiederum erzeugt erst die gewünschte Lebendigkeit und **Urbanität** bzw. **Attraktivität** eines Zentrums. Aus diesem Grund ist es für den Beckumer Hauptgeschäftsbereich von besonders großer Bedeutung, die ansprechende Struktur und die städtebauliche und architektonische Attraktivität des historisch gewachsenen Hauptgeschäftsbereiches zu bewahren bzw. auszubauen. Als Ziel sollte dabei der Aufbau von Synergieeffekten zwischen Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und sonstigen zentralen Einrichtungen verfolgt werden. Entscheidend für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, der damit als schützenswerter Bereich im Sinne von u.a. der §§ 2 (2), 9 (2a), 34(3) BauGB, § 11 (3) BauNVO sowie § 24a LEPro NRW definiert wird, ist vor allem das Bilden einer **funktionalen und städtebaulichen Einheit**, die neben dem Einkaufen auch weitere **zentrenprägende Nutzungen** umfasst.

Räumlich konkretisiert ergibt sich für das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Beckum die in Karte 15 dargestellte Abgrenzung. Den Nukleus des zentralen Versorgungsbereiches bildet der Markt; darüber hinaus umfasst seine Abgrenzung die **Nordstraße** als Hauptlage des Zentrums sowie die Bereiche **Hühl-, West-, Ost- und Südstraße**. Städtebauliche Begrenzungen des Zentrums nach Osten, Norden und Westen stellen der **Wall** sowie die den Wallverlauf umschreibenden Straßen **Allee- und Sternstraße** dar. Richtung Norden erscheint jedoch eine perspektivische Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches bis zum Postgelände denkbar. So ist geplant, den Busbahnhof in den Bereich nördlich des Marienplatzes zu verlagern und die städtebauliche Anbindung dieses Teilabschnittes an das Hauptgeschäftszentrum zu verbessern. Hierzu wurde der städtebauliche Realisierungswettbewerb „Neuordnung obere Nordstraße / Busbahnhof (ZOB)“ durchgeführt.

Auch im Westen des zentralen Versorgungsbereiches sind städtebauliche und verkehrliche Maßnahmen geplant, um das Teilstück zwischen Wall und Lippborger Straße – und den dortigen Verbrauchermarkt Edeka – besser mit dem Hauptgeschäftszentrum zu verknüpfen, was im Rahmen der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ebenfalls Berücksichtigung fand.

Nicht zum zentralen Versorgungsbereich gezählt wurden hingegen weite Teile der „Zwischenräume“ der T-förmigen Struktur, da diese Bereiche zwar z. T. Einzelhandelsnutzungen, jedoch keinen durchgängigen Besatz aufweisen und sich zumeist deutlich abgesetzt von den Haupteinzelhandelslagen präsentieren.

**Karte 15: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt Beckum**



Quelle: Einzelhandelerhebung Beckum Januar 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten Kreis Warendorf

Folgende **Entwicklungsziele** und **Handlungsempfehlungen** sind für den zentralen Versorgungsbereich der Beckumer Innenstadt festzuhalten:

### ***Intensivierung der Einzelhandelsnutzungen!***

Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Beckum sollte es sein, das Hauptgeschäftszentrum in seiner heutigen Ausdehnung zu erhalten und zu stärken, jedoch räumlich nicht zu überdehnen. Potenziale sollten daher innerhalb der heutigen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptgeschäftsbereich umgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere solche Sortimente, die bislang insgesamt (**Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation, Sport und Freizeit**) oder in Teilsegmenten („**Junge Mode**“) in der Beckumer Innenstadt unterrepräsentiert sind (vgl. Kapitel 5.3.1 und 6.2.3).

Dabei ist insbesondere in den Nebenlagen die Einzelhandelsdichte zu erhöhen, Leerstände sind zu beseitigen und die Hauptlage so zu verlängern, da diese aus Sicht des Einzelhandels eine herausragende Rolle und Aushängeschildfunktion besitzt. Das bedeutet:

- Aktivierung von Erdgeschossnutzungen für den Einzelhandel in den Nebenlagen mit dem Ziel durchgängiger Einzelhandelsangebote im Erdgeschoss
- Ggf. Zusammenlegung von Ladenlokalen mit nicht marktgängigen Größen zur Erlangung größerer und zukunftsfähiger Einheiten; Ansiedlung von Magnetbetrieben

Besondere Anstrengungen sollten in diesem Zusammenhang die Anbindung des Supermarktes Edeka und die Anbindung des Busbahnhofes genießen. Der Supermarkt Edeka stellt als strukturprägender Lebensmittelanbieter die Nahversorgung der Innenstadt sicher. Durch eine verbesserte Anbindung kann er zugleich wichtige Synergieeffekte mit dem übrigen Einzelhandel entwickeln.

Nicht zu empfehlen wäre hingegen aus Gutachtersicht die Entwicklung eines Einzelhandelschwerpunktes auf dem **Postgelände** im äußersten Norden des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Karte 15), da hier aufgrund der Distanz von rd. 200 Metern zur eigentlichen Hauptlage des Zentrums eine angemessene Verknüpfung problematisch erscheint und stattdessen die Gefahr der Abkopplung eines solchen Standortes von den gewachsenen Lagen bestände. In Folge würde statt Synergieeffekten vielmehr eine Konkurrenzsituation zum vorhandenen Einzelhandelsbestand überwiegen.

### ***Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes!***

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes nimmt eine immer größere Bedeutung im Zusammenhang mit der Attraktivität von Innenstädten ein. Gleichen sich viele Innenstädte häufig auch aufgrund eines hohen Filialisierungsgrades mit einer immer gleichen Abfolge an Geschäften und Werbeanlagen, so ist der öffentliche Raum sowie die gewachsene Stadtstruktur häufig einziges Unterscheidungsmerkmal, das innerstädtische Geschäftslagen von einander abgrenzt und damit im gegenseitigen Städtevergleich zu positionieren hilft. Für jede Stadt ist es in diesem Zusammenhang von besondere Bedeutung, die eigenen Stärken zu erkennen und für Einwohner wie Besucher erleb- und erfahrbar herauszuarbeiten.

### Foto 17 und 18: Gestaltungsbeispiele für den öffentlichen Raum aus anderen Städten



Quelle: eigene Aufnahmen in Rheda-Wiedenbrück und Radeberg

Erforderlich dafür ist neben einem guten Erhaltungs- und Pflegezustand der privaten Immobilien und ihrer Fassaden auch ein hoher gestalterischer und ästhetischer Anspruch an den öffentlichen Raum. In der Hauptlage ist dies bereits sehr gut gelungen, in den Nebengebäuden fällt der Gestaltungsanspruch jedoch stark ab. Hier stellen sich damit Fragen nach dem passenden Mobiliar und einer zeitgemäßen Pflasterung, die die positiven Voraussetzungen von Beckum unterstützen.

#### ***Verbesserung der Außendarstellung des Einzelhandels!***

Die Außendarstellung des Einzelhandels in Beckum entspricht überwiegend Standardanforderungen und verdeutlicht damit in einigen Abschnitten nicht die besondere Bedeutung des Ortes. So sind auch in der Hauptlage, dem „Aushängeschild“ der Stadt, nur vereinzelt positive Beispiele zu finden. Verbesserungen in diesem Bereich sind daher angebracht und notwendig. Wichtige Themenfelder sind in diesem Zusammenhang Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Sondernutzungen im Straßenraum sowie Schaufenstergestaltung.

### Foto 19 und 20: Gestaltungsbeispiele zur Außendarstellung aus anderen Städten



Quelle: eigene Aufnahmen in Dortmund und Arnsberg

Auf der Suche nach Lösungen bieten sich verschiedene Modelle an. Zur Verbesserung der Schaufenstergestaltung können beispielsweise Informationsveranstaltungen mit Experten für die Händlerschaft durchgeführt sowie Gestaltungswettbewerbe angeregt werden. Bezüglich Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Sondernutzungen können – über eine Gestaltungssatzung oder eine Gestaltungsfibel – Gestaltungsgrundsätze und -regeln festgelegt werden, die das Gesicht der Stadt bewahren, die städtebaulichen Qualitäten stärken und die Eigenart der Stadtstruktur sichern helfen. Aufwertungen der Fassaden sind nur in Zusammenarbeit mit den Immobilienbesitzern möglich. Anreizförderungen schaffen hier häufig gute Voraussetzungen für die Eigeninitiative. Insgesamt soll so durch die Stärkung und Aufwertung das Erscheinungsbild verbessert und ein Imagegewinn für die gesamte Innenstadt von Beckum erwirkt werden.

### ***Verbesserung der innerstädtischen Erreichbarkeit!***

Von Bedeutung für die Funktionalität und Attraktivität der Innenstadt ist nicht zuletzt ihre Erreichbarkeit. Hinsichtlich der überörtlichen Erreichbarkeit kann Beckum gute Voraussetzungen vorweisen. Hinsichtlich der innerstädtischen Erreichbarkeit zeigen sich jedoch funktionale Schwächen. So ist insbesondere die Anbindung des Busbahnhof an den Hauptgeschäftsbereich derzeit nicht optimal. Zwischen Sternstraße und Busbahnhof ist die Nordstraße stark vom Durchgangsverkehr geprägt. Im Kreuzungsbereich zur Allee- und Sternstraße weist sie (inklusive der Abbiegestreifen) vier Fahrstreifen auf. Damit stellt sie eine deutliche städtebauliche Zäsur dar, deren Querungsmöglichkeiten für den Fußverkehr begrenzt sind. Zugleich sorgt die starke Verlärmung des Straßenraums für geringe Attraktivität. Um die Besucherströme künftig besser in die Innenstadt zu leiten, sind in diesem Bereich daher insbesondere städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen zu leisten.

#### **8.4.1.2 Stadtteilzentrum Neubeckum**

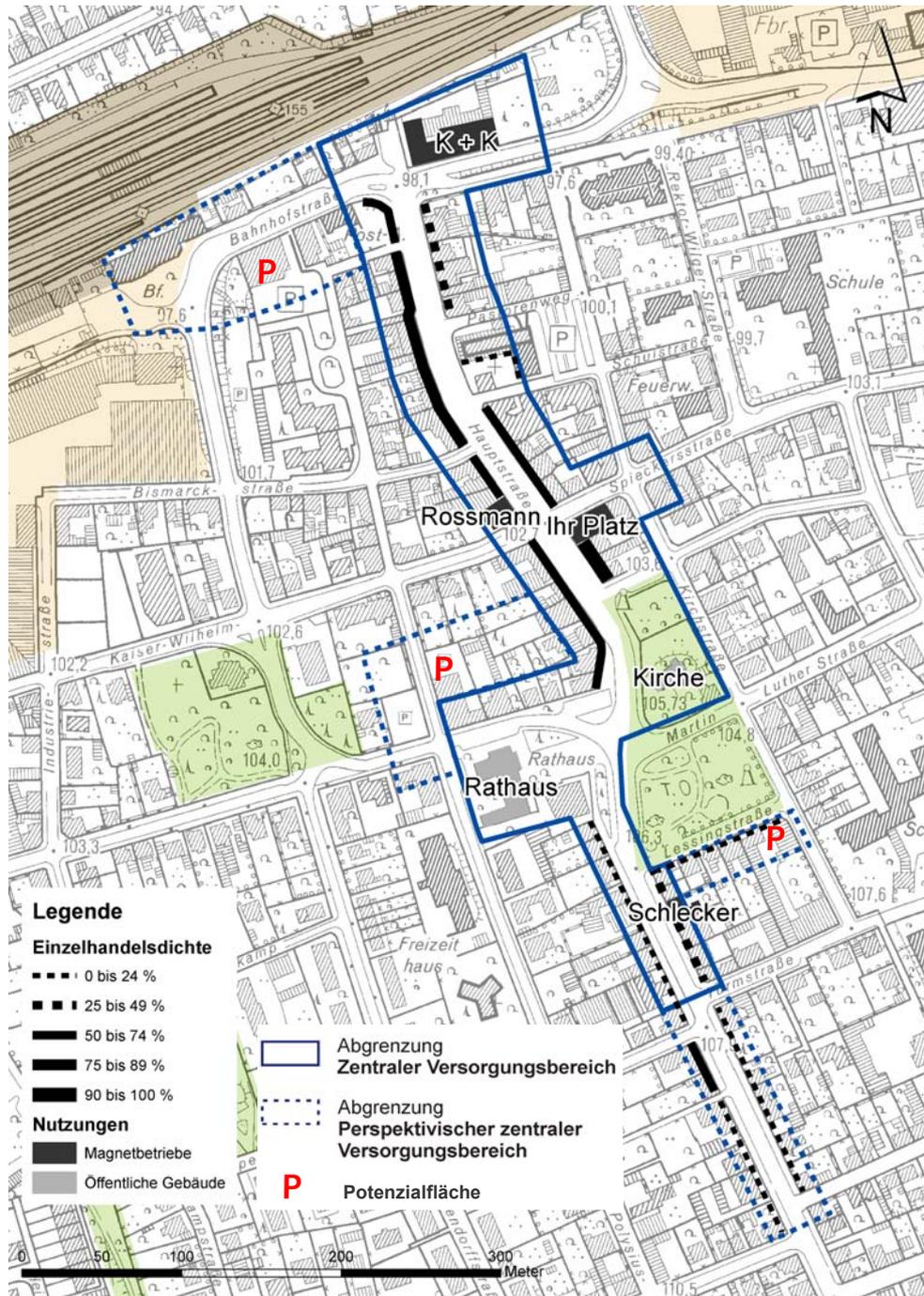
---

Das Stadtteilzentrum Neubeckum übernimmt mit insgesamt **5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** mit einem Angebotsschwerpunkt im **kurzfristigen Bedarfsbereich**, aber auch zahlreichen darüber hinausgehenden Angeboten, eine **umfassende Versorgungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils Neubeckum** (vgl. auch Kapitel 5.3.2).

Räumlich konkretisiert ergibt sich für das Stadtteilzentrum Neubeckum die in Karte 16 dargestellte Abgrenzung. Hierbei fanden ebenfalls verschiedene Perspektivüberlegungen Berücksichtigung. Neben der bandartigen Hauptlage der **Hauptstraße**, an der sich nicht nur die wichtigsten Magnetbetriebe des Zentrums, sondern auch öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus befinden und die insbesondere im nördlichen Teilbereich den dichtesten Einzelhandelsbesatz des Zentrums aufweist, wurden auch Teilabschnitte der Bahnhofstraße sowie der Gustav-Moll-Straße zum – perspektivischen – zentralen Versorgungsbereich gezählt. Die **Bahnhofstraße** ist zwar aktuell nicht durch Einzelhandel geprägt, stellt jedoch die Verbindung des Zentrums zum nahe gelegenen Bahnhof dar, deren städtebauliche Aufwertung für die Zukunft geplant ist. Auch befindet sich gegenüber des Bahnhofs ein Flächenpotenzial für eine einzelhandelseitige Nutzung (ehemaliger Lebensmittelmarkt). Weitere Potenzialflächen befinden sich nördlich des Rathauses im Bereich der **Gustav-Moll-Straße** sowie weiter südlich an der **Lessingstraße** (vgl. Karte 16). Diese Bereiche

wurden daher in die perspektivische Abgrenzung aufgenommen. Der südliche Zentrumsbereich weist derzeit einen auslaufenden Einzelhandelsbesatz ohne klaren Endpunkt auf. Dem wurde durch eine abgestufte Abgrenzung unter Benennung eines perspektivischen Entwicklungsbereiches Rechnung getragen.

**Karte 16: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Neubeckum**



Quelle: Einzelhandelserhebung Beckum Januar 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten Kreis Warendorf

Zur Stärkung des Stadtteilzentrums ist es ebenso wie für den Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt von besonderer Bedeutung, zentrenrelevante Sortimente außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen. Darüber hinaus sind weitere städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung und Attraktivierung des Zentrums vorzunehmen.

### ***Intensivierung der Einzelhandelsnutzungen!***

Das Zentrum Neubeckum präsentiert sich im Verhältnis zu seiner quantitativen Ausstattung (37 Betriebe mit rd. 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) bereits vergleichsweise weitläufig. Ziel sollte es daher sein, das Stadtteilzentrum in seiner **heutigen Ausdehnung zu erhalten und zu stärken**. Der nördliche Zentrumsbereich weist hierbei mit mehreren Magnetbetrieben und Einzelhandelsdichten von nahezu durchgängig über 50% eine bessere Ausgangssituation auf als die Lagen südlich des Rathauses, in denen eine **Erhöhung der Einzelhandelsdichte** in besonderem Maße angezeigt scheint. In diesem Zusammenhang ist ggf. auch die Zusammenlegung von Ladenlokalen mit nicht marktgängigen Größen zur Erlangung größerer und zukunftsfähiger Einheiten zu prüfen.

Auch die Überlegungen zur Entwicklung der **Potenzialflächen** sind in den skizzierten Kontext zu stellen. Diskutiert wird hier u. a. die Ansiedlung eines zweiten Lebensmittelmarktes. Soll das Zentrum in seiner jetzigen Ausdehnung mittel- und langfristig erhalten bleiben, ist die Entwicklung der im Zentrumskontext zentral bis südlich gelegenen Potenzialflächen (insbesondere Gustav-Moll-Straße) einer Einzelhandelsansiedlung an der Bahnhofstraße vorzuziehen. Statt einer weiteren Stärkung des nördlichen Bereiches würde so der mittlere Zentrumsbereich – auch als **synergieförderndes Bindeglied zwischen nördlichen und südlichen Lagen** – profiliert. Unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten wäre dieser Bereich aufgrund der besseren Erreichbarkeit aus den unterversorgten südlichen Neubeckumer Siedlungsbereichen ebenfalls zu bevorzugen (vgl. Kapitel 8.4.3). Bei der möglichen Entwicklung einer Potenzialfläche ist auf eine optimale Anbindung an die bestehenden Einzelhandelslagen zu achten, um Synergien zu entfalten und den Zentrumsbereich nicht zusätzlich zu überdehnen.

Konkret sind als ergänzende Einzelhandelsnutzungen im Zentrum Neubeckum aus Gutachtersicht insbesondere **Arrondierungen in den Branchen der mittelfristigen Bedarfsstufe** sowie die Realisierung eines weiteren größeren Lebensmittelanbieters im Zentrum – möglicherweise in Form der Verlagerung eines der drei im Stadtteil in Streulagen gelegenen Lebensmitteldiscounters – in Betracht zu ziehen.

### ***Verbesserung der Anbindung des Bahnhofs!***

Der Bahnhof von Neubeckum liegt zwar in räumlicher Nähe zum Stadtteilzentrum, die Auffindbarkeit und damit die Anbindung ist jedoch gering.

Um das Zentrum räumlich nicht zu überdehnen, geht es bei einer Verbesserung der Anbindung weniger um eine funktionale Anbindung durch die Ansiedlung weiteren Einzelhandels entlang der Bahnhofstraße zwischen Bahnhof und Hauptstraße, sondern viel mehr um eine attraktive städtebauliche Anbindung. Eine konsequent ausgeformte Wegführung ist dabei ein wichtiges Stichwort.

### Foto 21 und 22: Gestaltungsbeispiel zur Akzentuierung von Gehwegen aus der Stadt Dortmund



Quelle: eigene Aufnahmen in Dortmund

Möglichkeiten bieten sich sowohl durch eher langfristig angelegte und aufwendigere Umbaumaßnahmen, als auch durch kostengünstige Sofortmaßnahmen. Während die Aufwertung der Gehwege mit einer entsprechenden Beleuchtung und Möblierung kostenintensiv ist, sind Sofortmaßnahmen wie aufgemalte oder gesprühte Orientierungs- und Lenkungs-hilfen wesentlich günstiger und schneller umsetzbar. Zu berücksichtigen ist dabei, das aufgemalte oder aufgesprühte „Wegweiser“ eine kürzere Lebenszeit und damit häufig provisorisch wirken. Auf Qualität bei der Umsetzung ist hier in jedem Fall zu achten.

#### ***Verbesserung der Außendarstellung!***

Für das Stadtteilzentrum von Neubeckum gilt in Bezug auf die Außendarstellung Ähnliches wie für den Hauptgeschäftsbereich. Zwar ist für die Außendarstellung eines Hauptgeschäftsbereich ein höherer Qualitätsstandard anzusetzen als für ein Stadtteilzentrum, doch auch hier sollte auf eine ansprechende Gestaltung geachtet werden. Innovative und moderne Lösungen führen zu Kaufanreizen und helfen, das Stadtteilzentrum innerhalb der Einzelhandelslandschaft besser zu positionieren.

#### ***Attraktivierung des öffentlichen Raumes und der Aufenthaltsbereiche!***

Das Stadtteilzentrum Neubeckum ist als Straßenzentrum organisiert und verfügt daher nur über ein begrenztes Maß an Flächen (Aufenthaltsbereichen), die zum Verweilen einladen und damit die Aufenthaltsqualität des Zentrums insgesamt steigern. Eine große Chance bietet dafür insbesondere der Vorplatz im Kreuzungsbereich zwischen Hauptstraße und Friedrich-Fröbel-Straße (Ladenzentrum). Die heutige Gestaltung kann kaum Aufenthaltsqualität entfalten, der Platz wirkt weitgehend unbelebt. Eine Umgestaltung unter Berücksichtigung einer künftig vermehrten Nutzung für Außengastronomie sowie die Schaffung von Verweilmöglichkeiten für verschiedene Bevölkerungsgruppen sollte dazu dienen, den Treff- und Kristallisationspunkt in seiner Funktion wiederzubeleben und zu stärken. Die Schaffung eines Mittelpunktes des öffentlichen Lebens wirkt sich positiv auf die Identifikation mit dem Stadtteil aus und damit gleichzeitig auf den örtlichen Einzelhandel.

## 8.4.2 Sonderstandorte

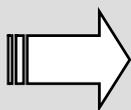
Sonderstandorte sind durch zumeist großflächige Betriebe mit überwiegend **nicht-zentrenrelevantem** Einzelhandel geprägt. Wenngleich die in Beckum existenten Sonderstandorte **Grevenbrede** und **Cheruskerstraße** zum aktuellen Zeitpunkt auch relevante Verkaufsflächengrößen im nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsbereich aufweisen (vgl. Kapitel 5.3.3 und 5.3.4), gilt es zukünftig, diese Standortbereiche als **Sonderstandorte** für **nicht-zentrenrelevanten** Einzelhandel festzusetzen.

**Mögliche Ansiedlungen im nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereich sollen sich zukünftig auf die beiden festgelegten Sonderstandorte konzentrieren** – neben den Zentren, in denen entsprechende Ansiedlungen zwar prinzipiell auch möglich sind, jedoch in der Regel aufgrund der Standortanforderungen der Betriebe (insbesondere Flächenbedarf) kaum realisierbar. Die Konzentration auch des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels ermöglicht leistungs- und zukunftsfähige Standortbereiche.

### 8.4.2.1 Sonderstandort Grevenbrede

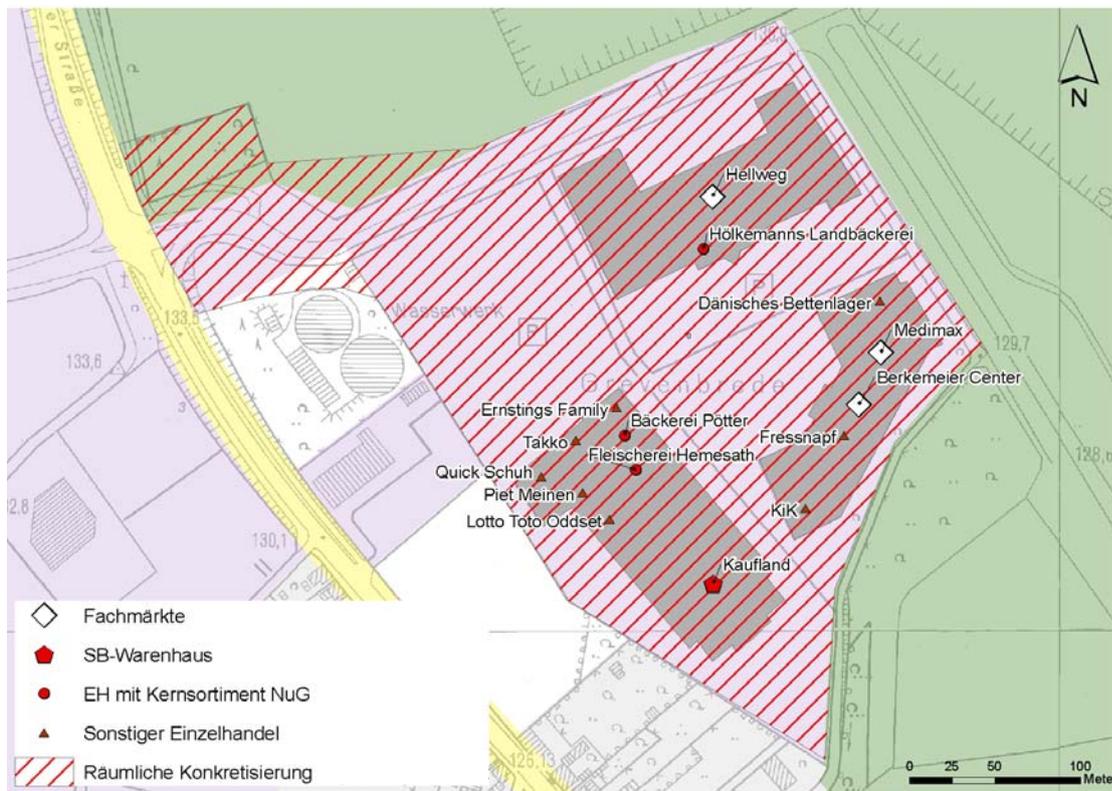
Der nicht-integrierte Sonderstandort Grevenbrede im Stadtteil Beckum ist mit 28.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der quantitativ bedeutendste Einzelhandelsstandort der Stadt Beckum und weist die folgenden Charakteristika auf:

- Regional bedeutsamer Einzelhandelsstandort mit überwiegend großflächigen Einzelhandelsbetrieben in einfacher und funktionaler Bauweise
- Autokundenorientierte, verkehrsgünstige Lage
- Schwerpunkt im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Bau- und Gartenmarkt, Möbelhaus), aber auch nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente in großem Umfang vorhanden (u. a. SB-Warenhaus, Fachmärkte für Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe)



Zukünftig ist der abgegrenzte Standortbereich **Grevenbrede** (vgl. Karte 17) im Rahmen der räumlich-funktionalen Angebotsstruktur als **Sonderstandort** für **nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel** zu definieren.

- Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zu den zentralen Versorgungsbereichen ist ein (weiterer) **Ausbau des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebots** jedoch grundsätzlich **restriktiv** zu behandeln.
- Die vorhandenen Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortiment genießen dabei **Bestandsschutz**, ebenso wie die planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen. Eine weitere Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels (über die bestehenden baurechtlichen Gegebenheiten hinaus), insbesondere in Form großflächiger Betriebe, ist zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.

**Karte 17: Räumliche Konkretisierung des Sonderstandortes Grevenbrede**

Quelle: Einzelhandelserhebung Beckum Januar 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten Kreis Warendorf

### Ziele und Empfehlungen:

- Zentrenverträgliche Gestaltung des **Sonderstandortes** im Sinne einer **funktionalen Ergänzung** zu zentralen Versorgungsbereichen
- Zukünftiger Entwicklungsschwerpunkt im **nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich**
- Kompetenz als gesamtstädtischer und regionaler Fachmarktstandort sichern

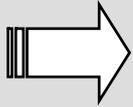
#### 8.4.2.2 Sonderstandort Cheruskerstraße mit Teilfunktion Grundversorgung

Der teilintegrierte Sonderstandort Cheruskerstraße im Westen des Stadtteils Beckum ist mit ca. 2.600 aktiver und ca. 3.000 m<sup>2</sup> leerstehender Verkaufsfläche<sup>26</sup> deutlich kleiner dimensioniert als der Standort Grevenbrede. Er ist wie folgt zu charakterisieren:

- Deutlicher Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Bereich (Lebensmitteldiscounter, Supermarkt, Getränkemarkt)

<sup>26</sup> zzgl. leerstehender Freiverkaufsflächen

- Größerer (~ 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zzgl. Freiverkaufsflächen) Leerstand eines ehemaligen Baumarktes (vgl. auch Kapitel 9)
- Trotz teilintegrierter, autokundenorientierter Lage Teilfunktion Grundversorgung für die westlichen Siedlungsbereiche des Stadtteils Beckum

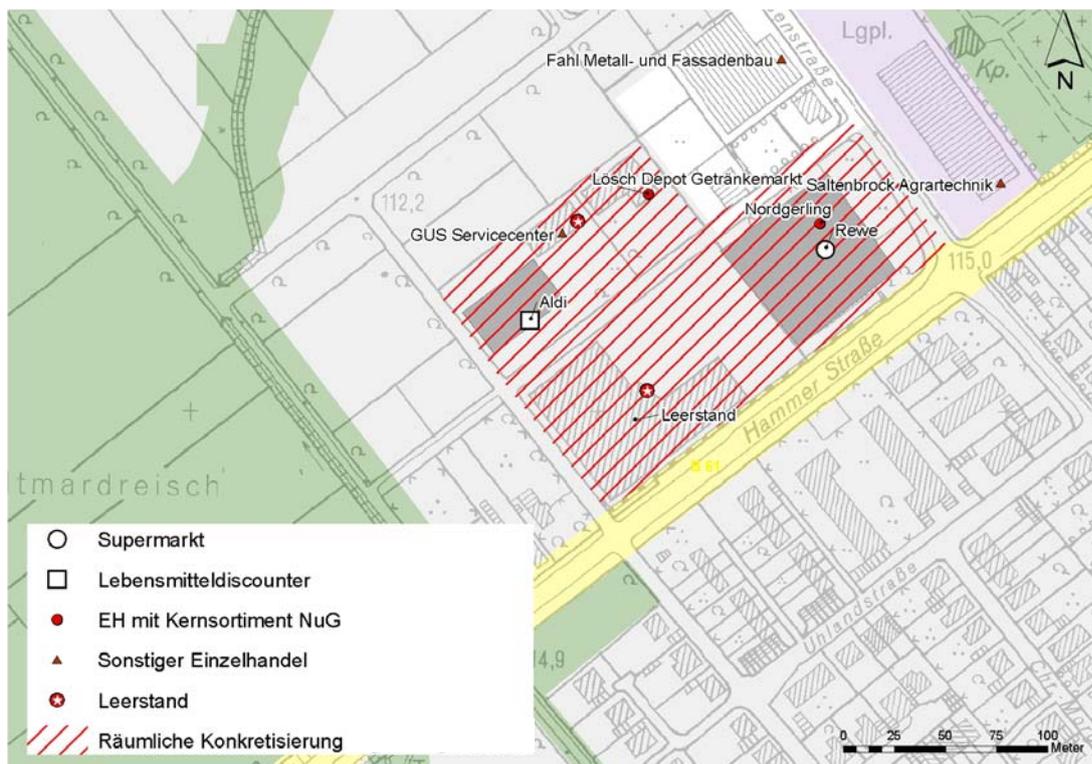


Zukünftig ist der abgegrenzte Standortbereich **Cheruskerstraße** (vgl. Karte 18) im Rahmen der räumlich-funktionalen Angebotsstruktur als **Sonderstandort** für **nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel** mit **Teilfunktion Grundversorgung** zu definieren.

- Möglich sind **Neuansiedlungen ausschließlich nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsortimente in funktionaler Ergänzung zu den Zentren.**
- Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zu den zentralen Versorgungsbereichen ist ein (weiterer) **Ausbau des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebots** zukünftig planungsrechtlich auszuschließen. Die vorhandenen Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment genießen dabei **Bestandsschutz**, ebenso wie die planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen.
- Die Nachnutzung des **Leerstandes** sollte demnach ausschließlich durch **nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel** erfolgen. Die Ansiedlung eines **Drogeriefachmarktes**, wie sie aktuell für den Standort diskutiert wird, ist – auch vor dem Hintergrund der besonderen **Zentrenrelevanz** dieser Branche in der Stadt Beckum<sup>27</sup> – gutachterlicherseits abzulehnen (vgl. auch Kapitel 9). Eine zusätzliche Problematik ergäbe sich daraus, dass durch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes nur ein Teil des Leerstandes (insgesamt über 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) revitalisiert werden könnte. Durch die einmal erfolgte „Öffnung“ des Standortes für nahversorgungsrelevante Branchen würde jedoch auch für die verbleibenden Flächen der Ansiedlungsdruck in Richtung nahversorgungs- oder zentrenrelevanter „Arrondierungen“ wachsen, die in der Summe zur sukzessiven Entstehung einer schädlichen Agglomeration führen könnten.

---

<sup>27</sup> Mehr als zwei Drittel der Verkaufsflächen in der Branche Gesundheit und Körperpflege in der Stadt Beckum befinden sich in den zentralen Versorgungsbereichen.

**Karte 18: Räumliche Konkretisierung des Sonderstandortes Cheruskerstraße**

Quelle: Einzelhandelserhebung Beckum Januar 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten Kreis Warendorf

### Ziele und Empfehlungen:

- Zentrenverträgliche Gestaltung des **Sonderstandortes** im Sinne einer **funktionalen Ergänzung** zu zentralen Versorgungsbereichen
- Weitere Entwicklungen ausschließlich im **nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich**
- Einzelhandelsseitige **Nachnutzung** des Leerstandes nur in Form **nicht-zentrenrelevanter** Sortimente

### 8.4.3 Sicherung der Grund- und Nahversorgung

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel drückt sich insbesondere in einer deutlich sinkenden Zahl von Betriebsstätten sowie in einem tendenziellen Rückzug insbesondere größerer Lebensmittelgeschäfte, wie Lebensmitteldiscounter und Supermärkte, aus den Zentren und Wohngebieten aus. Als Folge werden zwar die Knoten des Nahversorgungsnetzes dicker, seine Maschen jedoch größer und damit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für unmotorisierte Haushalte schwieriger. Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, kleinmaschigen Nahversorgung im Beckumer Stadtgebiet ist somit ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Beckum und rechtfertigt die räumliche Lenkung der entsprechenden Investitionen an die städtebaulich geeigneten Standorte. Eine (weitere) Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes ist zu vermeiden. Oberste Priorität

besitzt dabei die **Sicherung** der Angebote in den Zentren sowie der ergänzenden Nahversorgungsstandorte in den Siedlungsbereichen.

**Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner möglich und zumutbar ist.** Voraussetzung für die Sicherstellung einer tragfähigen Nahversorgungsinfrastruktur ist jedoch, dass

- das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung für den täglichen Bedarf nicht von zentralisierten Anbietern des großflächigen Einzelhandels in einem Maß gebunden wird, dass das Betreiben kleinerer Einheiten zur Nahversorgung nicht mehr rentabel ist,
- die Stadt Beckum städtebauliche und verkehrliche Rahmenbedingungen schafft, die einen gewünschten Nahversorgungsstandort auch aus Betreibersicht mit den wichtigsten Standortfaktoren ausstatten,
- Betreibern und Konzepten Vorrang eingeräumt wird, die aktiv mit den Herausforderungen der im Wandel befindlichen Einzelhandelslandschaft umgehen wollen und können.

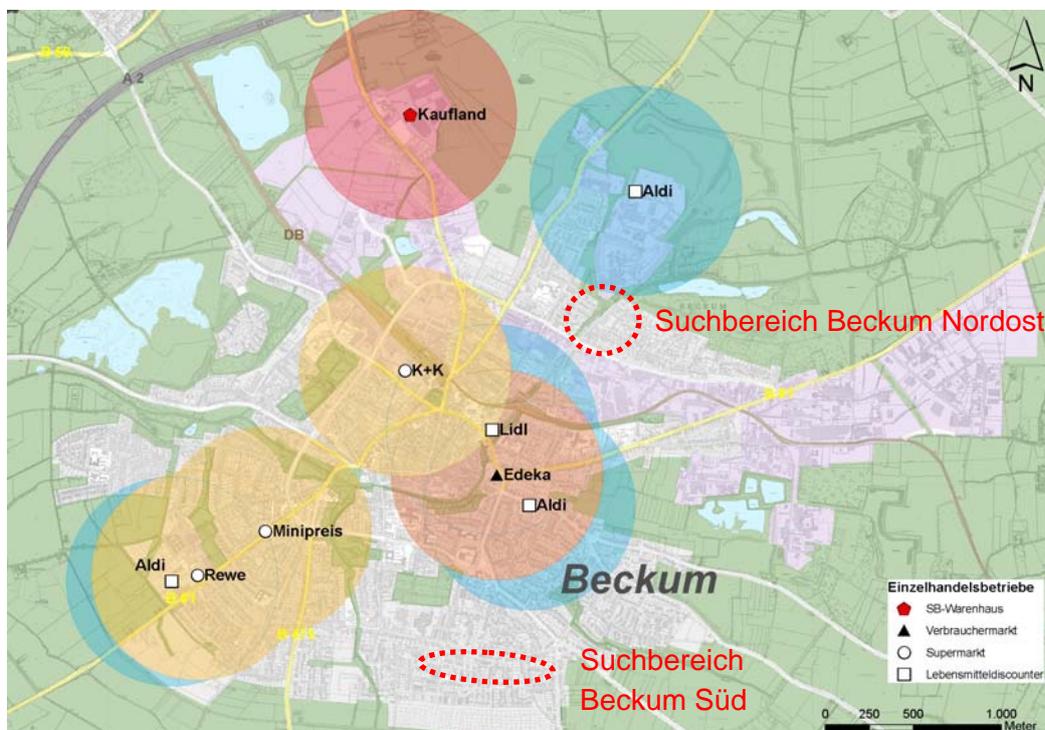
Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Beckum lassen sich folgende Empfehlungen ableiten.

#### **Lokale Versorgungslücken**

- In Folge der insgesamt hohen Verkaufsflächenausstattung der Stadt Beckum im Lebensmittelbereich von 0,56 m<sup>2</sup> pro Einwohner und der relativ ausgewogenen räumlichen Verteilung der Betriebe bestehen im Beckumer Stadtgebiet nur einzelne **räumliche Versorgungslücken** (vgl. auch Kapitel 5.4). So befinden sich keine strukturprägenden ( $\geq 400$  m<sup>2</sup>) Lebensmittelanbieter in den abgesetzten Stadtteilen mit jeweils 1.100 bis 1.200 Einwohnern, Roland und Vellern. Aber auch die bevölkerungsreicheren Stadtteile Beckum und Neubeckum weisen jeweils kleinere unterversorgte Bereiche auf, so insbesondere die südlichen Bereiche des Stadtteils Beckum.
- Auch Anbieter mit **Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit** (800 m<sup>2</sup>) haben eine Chance, als dezentrale Nahversorger zu funktionieren. Es sollte daher generell möglich sein, dass auch Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche umgesetzt werden können, sofern sie bestimmte Kriterien erfüllen (vgl. im Detail hierzu auch Grundsatz 3 in Kapitel 8.6). Wichtiger Bestandteil sollte daher die Entwicklung praktikabler Lösungen zur Erreichung dieses Ziels sein. Dazu zählen insbesondere die aktive Erschließung und Vermarktung geeigneter Grundstücke, die regelmäßige Erfassung von Angebots- und Nachfragestrukturen auf Stadtteilebene und die Hilfestellung für Inhaber bei Investitionsentscheidungen und Nachfolgeregelungen. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine **Einzelfallprüfung** auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen.

- **Neuansiedlungen oder Erweiterungen** sind vor dem Hintergrund des bestehenden hohen Ausstattungsgrades von 0,56 m<sup>2</sup> Lebensmittelverkaufsfläche und der bereits hohen Bindungsquote in erster Linie nur durch **Umsatzumverteilungen im Bestand** möglich. **Solche Vorhaben müssen sich daher in erster Linie an folgenden Kriterien orientieren:**
  - **Nachfragebedarf** (Einwohnerzahl und sortimentspezifische Kaufkraft, vgl. dazu Grundsatz 3 in Kap. 8.6)
  - Veränderung der **qualitativen Versorgung** (z. B. höhere Sortimentsbreite und -tiefe)
  - **Räumliche Versorgungssituation** (räumliche Integration des Vorhabens in Siedlungsbereiche, ggf. sind Umverteilungen zu Lasten weniger geeigneter (nicht integrierter) Standorte tolerabel).
  
- Konkret bedeutet dies für den **Stadtteil Beckum** (24.700 Einwohner), dass die Ansiedlung eines Nahversorgers in ökonomisch sinnvoller Größenordnung (vgl. Grundsatz 3 in Kap. 8.6) zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgung insbesondere für den südlichen Siedlungsbereich zu empfehlen ist. Darüber hinaus ist perspektivisch auch die Ansiedlung eines Nahversorgers in ökonomisch sinnvoller Größenordnung (vgl. Grundsatz 3 in Kap. 8.6) zur Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung im Nordosten des Stadtteils zu prüfen. Um eine gute Erreichbarkeit sowohl aus den Siedlungsbereichen nördlich der Zementstraße wie auch aus denen entlang der Oelder Straße zu ermöglichen, sollte sich der Suchraum für einen solchen Standort auf den in Karte 19 skizzierten Bereich fokussieren.

**Karte 19: Suchbereiche Nahversorgung – Stadtteil Beckum**



Quelle: Einzelhandelserhebung Beckum Januar 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten Kreis Warendorf

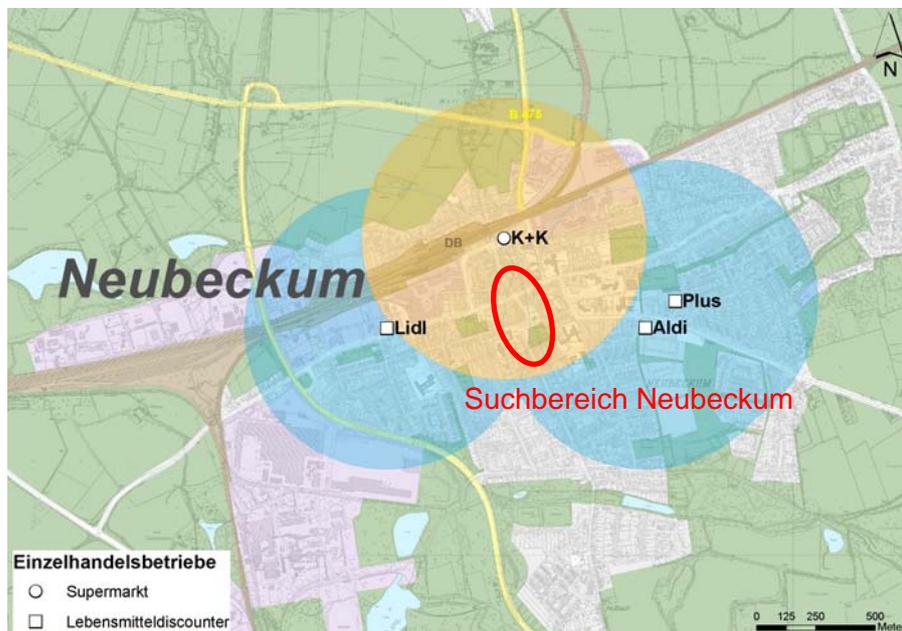
■ Die im Stadtteil Beckum existenten, solitär und städtebaulich integriert gelegenen **Nahversorgungsstandorte**

- Hammer Straße (Supermarkt Minipreis)
- Lippweg (Lebensmitteldiscounter Aldi)
- Vorhelmer Straße (Supermarkt K+K) und
- Sternstraße (Lebensmitteldiscounter Lidl)

präsentieren sich mit **Verkaufsflächen** zwischen rd. **800 und 1.200 m<sup>2</sup>** und einem angemessenen Angebot an Stellplätzen prinzipiell **zukunftsfähig**. Unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten ist für diese Standorte aktuell kein Erweiterungsbedarf abzuleiten.

- Im Stadtteil **Neubeckum** (10.700 Einwohner), der sich mit vier strukturprägenden Anbietern ebenfalls ausreichend versorgt präsentiert, sollte eine mögliche Stärkung des Stadtteilzentrums durch eine Neuansiedlung und / oder Verlagerung eines frequenzerzeugenden Lebensmittelanbieters Priorität besitzen (vgl. auch Kapitel 8.4.1.2). Eine Ansiedlung im mittleren oder südlichen Zentrumsbereich könnte auch einen Beitrag zur Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung für die Bewohner des südlichen Neubeckums leisten (vgl. Karte 20). Weitere Ansiedlungen strukturprägender Betriebe in integrierten Lagen im Stadtteil sind hingegen zu vermeiden, da sie bei insgesamt fehlenden Potenzialen das Ziel der Stärkung des Stadtteilzentrums konterkarieren könnten.

**Karte 20: Suchbereiche Nahversorgung – Stadtteil Neubeckum**



Quelle: Einzelhandelserhebung Beckum Januar 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten Kreis Warendorf

- Auch bezüglich der im Stadtteil vorhandenen, solitär und städtebaulich integriert gelegenen **Nahversorgungsstandorte**

- Mark I (Lebensmitteldiscounter Lidl)
- Breslauer Straße (Lebensmitteldiscounter Plus<sup>28</sup>) und
- Haselnussweg (Lebensmitteldiscounter Aldi)

mit **Verkaufsflächen** zwischen rd. **700 und 900 m<sup>2</sup>** sind Erweiterungen unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten derzeit nicht erforderlich.

- Gemessen an der Einwohnerzahl ist der Ausbau bzw. Aufbau eines adäquaten, wohnortnahen Nahversorgungsangebots in den Stadtteilen **Roland** und **Vellern** aufgrund der geringen Mantelbevölkerung deutlich erschwert. Die mit der Bevölkerungszahl verbundene sortimentspezifische Kaufkraft in den einzelnen Stadtteilen bietet aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine ausreichende ökonomische Basis für die Etablierung eigenständiger, wirtschaftlich tragfähiger Nahversorgungsbetriebe (z. B. Supermarkt). Hier sind allenfalls Ansiedlungen bzw. Arrondierungen der vorhandenen Nahversorgungsangebote in Form von kleineren Anbietern wie z. B. „Nachbarschaftsläden“ oder Betrieben des Lebensmittelhandwerks möglich und sinnvoll. Darüber leisten auch mobile Verkaufswagen einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung vor Ort.

### **Erreichbarkeit verbessern**

Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht verzichten. Nur wenn genügend Stellplätze vorhanden sind und An- und Abfahrt auch während der Spitzenzeiten weitgehend reibungslos verlaufen, bleibt ein Anbieter attraktiv und kann im Wettbewerb bestehen. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer gefunden werden.

### **Einzelhandelsbetriebe zu Nahversorgungszentren ausbauen**

Die Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten (z. B. Bürgerbüro) oder Dienstleistungen (z. B. Post, Bank) zu Nahversorgungszentren erzeugt Synergien und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food / Imbiss). Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollte.

---

<sup>28</sup> inzwischen Netto (Stand: April 2009)

### **Märkte unterstützen**

Wochenmärkte haben in ländlichen Regionen Tradition und profitieren von der Nähe zu Produzenten. Abgesehen von ihrer Bedeutung für die hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung eignen sie sich hervorragend zur Steigerung der Kundenfrequenz.

## **8.5 Tabubereiche des Einzelhandels in Beckum**

---

Im Umkehrschluss umfassen **Tabubereiche** des Einzelhandels vom Prinzip her all diejenigen Standorte, die nicht im Rahmen der Entwicklungsbereiche (Kapitel 8.4) angesprochen werden. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung werden hier Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung kontraproduktiv den formulierten Entwicklungszielen entgegenstehen würde.

Dies sind insbesondere

- nicht-integrierte Randlagen („Grüne Wiese“) und
- Gewerbegebiete (z. B. Gewerbegebiet Daimlerring)

mit Ausnahme der definierten Entwicklungsbereiche, z. B. Sonderstandort Grevenbrede.

## **8.6 Grundsätze der Entwicklung des Einzelhandels in Beckum**

---

Insbesondere im Rahmen der zukünftigen bauleitplanerischen Umsetzung stellt das *Einzelhandels- und Zentrenkonzept* eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige politische wie städtebauliche Entscheidungen in Richtung Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Beckum dar. Auch kommt ihm die Bedeutung als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu. Es gibt aber keine abschließende Auskunft über die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Vielmehr gibt es Leitvorstellungen und Grundregeln vor, die im (bauleitplanerischen) Einzelfall umzusetzen sind. Somit ist die Stadt Beckum nicht von der Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden können und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass bei isolierter Betrachtung einzelner Vorhaben nicht in jedem Fall negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den zu schützenden zentralen Lagen aufgezeigt werden können. Bei solchen **Einzelfallbetrachtungen** (z. B. im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse), bei denen häufig nur bestimmte Teilbereiche des Stadtgebietes untersucht werden, liegen Auswirkungen durch absatzwirtschaftliche Umverteilungen nicht selten unterhalb einer städtebaulich relevanten Schwelle. Folgerichtig kommt somit die Einzelfallbetrachtung häufig zum Ergebnis der Verträglichkeit eines beantragten Planvorhabens.

Im Rahmen der Erarbeitung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes bilden hingegen **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für das gesamte Stadtgebiet** den übergeordneten Rahmen, aus dem grundsätzliche Strategien für die künftige räumliche

Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Beckum abgeleitet werden. Diese als Grundsätze formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden die Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte im Hinblick auf ihre Eignung als zukünftiger Einzelhandelsstandort und somit auch möglicher Planvorhaben an diesen Standorten (vgl. auch Kapitel 9). Der wesentliche Vorteil dieser gesamtstädtischen Betrachtungsweise ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben, aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, berücksichtigt werden. Dadurch können Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle – abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z. T. deutlich) übersteigen und somit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

Es sollen für Beckum die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten, die als „Ansiedlungsregeln“ zur Einordnung bzw. Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben dienen und durch entsprechende politische Beschlüsse untermauert werden sollten. Die hier aufgeführten Regelungen betreffen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen, d. h. die Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben. Für bereits bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsbetriebe, deren Nutzung bzw. Größenordnung gemäß dieser Regelungen an einem Standort zukünftig nicht mehr zulässig wäre, gilt mindestens der **„passive“ Bestandsschutz**. Dieser ist begrenzt auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion. Er erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objekts sowie bei Aufnahme einer anderen Nutzung.<sup>29</sup> In einzelnen – nachfolgend explizit aufgeführten – Fällen kann durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen auch abweichend ein erweiterter bzw. aktiver Bestandsschutz festgesetzt werden, der maßvolle Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen über den derzeitigen Bestand hinaus gewährleistet.

#### **Grundsatz 1:**

***Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) sind zukünftig vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen Beckum und Neubeckum anzusiedeln.***

- Um die Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Beckumer Stadtgebiet mit ihren jeweiligen funktionalen Zuordnungen zu gewährleisten und so das Zentrengefüge innerhalb der Stadt attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen demnach zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen Beckum und Neubeckum zulässig sein, um diese Standorte in ihrer Versorgungsbedeutung zu entwickeln und zu sichern sowie einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden bzw. bestehende Konkurrenzsituationen

---

<sup>29</sup> vgl. dazu auch: Kuschnerus, U. (2004): Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung. Münster.

zu minimieren. Um die Kompatibilität der zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Beckum attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, sind großflächige ( $\geq 800 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche) Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment auf das Hauptgeschäftszentrum Beckum zu lenken.

- Außerhalb dieser positiv definierten Ansiedlungs- und Entwicklungsräume können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen **keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche** zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten eine **strukturprägende Größenordnung** nicht überschreiten und der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen, wie z. B. ein Laden zur Gebietsversorgung in einem allgemeinen Wohngebiet (WA-Gebiet). Dies bedarf einer **Einzelfallprüfung** und gilt für alle zentrenrelevanten Sortimente i. S. d. „Beckumer Sortimentsliste“.
- Diese Regelung betrifft einzelne Betriebe; d. h. auch Agglomerationen von mehreren Einzelhandelsbetrieben der genannten Größenordnung zu einem insgesamt größeren (und somit wesentlich bedeutsameren) Standortbereich sind auszuschließen.
- Auch wenn in **Mischgebieten** (MI-Gebieten) i. d. R. Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit =  $800 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche) grundsätzlich möglich ist, ist im Einzelfall zu prüfen, ob es stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll ist, in bestimmten MI-Gebieten zentrenrelevanten Einzelhandel grundsätzlich auszuschließen. Dies kann mit Blick auf die Lage des jeweiligen Mischgebiets zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich, dem Wohnanteil im Mischgebiet und den sich hieraus ergebenden Bedürfnissen der Nahversorgung sowie hinsichtlich der vorhandenen Bestandsbetriebe jeweils unterschiedlich ausfallen.
- In **Gewerbe- und Industriegebieten** sowie – in Abhängigkeit von der jeweiligen Zweckbestimmung und den vorhandenen textlichen Festsetzungen – auch **Sondergebieten** ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen.  
Ausnahme: Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Sortimenten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können in GE- und / oder GI-Gebieten<sup>30</sup> zugelassen werden („**Handwerkerprivileg**“), wenn die Verkaufsfläche
  - dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
  - in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
  - dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und

---

<sup>30</sup> Formulierung ist nicht gleichzusetzen mit bauplanungsrechtlicher Festsetzung. Hier sind ggf. differenzierte Vorgaben erforderlich.

- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.

**Grundsatz 2:**

***Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen und an den Sonderstandorten Grevenbrede und Cheruskerstraße angesiedelt.***

- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden, zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Stadt Beckum sollten jedoch auch **Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente räumlich gelenkt werden**. Dafür bieten sich neben den zentralen Versorgungsbereichen Beckum und Neubeckum die Sonderstandorte Grevenbrede und Cheruskerstraße an.
- Die genannten **Sonderstandorte Grevenbrede und Cheruskerstraße gelten als Vorrangstandorte für Ansiedlungsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten**. Die ungesteuerte Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten könnte zu einer städtebaulich bedenklichen Verschärfung des Wettbewerbs führen und einschlägige Betriebe zur Aufgabe zwingen. Bei derartigen Betriebsaufgaben besteht die Gefahr, dass dann die Sortimentsstruktur geändert und (weitere) zentrenrelevante Warengruppen an diesen Standorten zu Lasten der Zentrenentwicklung angeboten werden. Wird dies hingegen gemäß der konzeptionellen Zielsetzung verhindert, entwickelt sich zumeist ein Leerstand, der zu einem Imageverlust einzelner Standortbereiche wie auch der Stadt Beckum insgesamt als Einkaufsstandort oder auch zu anderen städtebaulichen Problemen führen kann. Besondere Relevanz erhält dieser Grundsatz für bestehende Gewerbegebiete (ohne Einzelhandelsvorprägung), weil damit möglicherweise die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden, was dem Zielsystem zuwider liefe.
- Aufgrund des bereits vorhandenen umfangreichen Angebots und der bestehenden Flächenreserven innerhalb der ausgewiesenen Sonderstandorte besteht in absehbarer Zeit **keine dringende Notwendigkeit, neue Sonderstandorte zu entwickeln** bzw. planungsrechtlich vorzubereiten / auszuweisen. Eine mögliche Ausnahme könnte hierbei die **Potenzialfläche Vellerner Straße in Neubeckum** darstellen (vgl. Kapitel 9). Hierbei handelt es sich um einen integrierten und durch Einzelhandelsnutzungen vorgeprägten Bereich, der für eine Einzelhandelsnutzung durch Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten prinzipiell geeignet erscheint, sofern für den Stadtteil Neubeckum perspektivisch die Etablierung eines eigenen Sonderstandortes angestrebt wird.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten

Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z. B. Glas / Porzellan / Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z. B. Lebensmittel sind im Baumarkt nicht zulässig), möglich sein. Die entsprechende Regelung des § 24a LEPro NRW gibt eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. **10% der gesamten Verkaufsfläche**, höchstens jedoch 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor. Für die Stadt Beckum wird abweichend von dieser Obergrenze eine Beschränkung auf maximal **1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** empfohlen. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D. h., dass weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

- **Bestehende Einzelhandelsbetriebe** mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (z. B. Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte), die ihren Standort **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Sonderstandorte** haben, können ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Sonderstandorte auswirkt. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn die Verkaufsfächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt, die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10% der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt („**Aktiver**“ **Bestandsschutz**).
- Verkaufsstätten mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können in GE- und / oder GI-Gebieten<sup>31</sup> zugelassen werden („**Handwerkerprivileg**“), wenn die Verkaufsfläche
  - dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
  - in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
  - dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
  - die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.

<sup>31</sup> Formulierung ist nicht gleichzusetzen mit bauplanungsrechtlicher Festsetzung. Hier sind ggf. differenzierte Vorgaben erforderlich.

### Grundsatz 3

**Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen Beckum und Neubeckum sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Siedlungsbereichen möglich.**

- Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet sollen **Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zukünftig ausschließlich in den definierten zentralen Versorgungsbereichen** der Stadt Beckum sowie ausnahmsweise zur ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung in den Siedlungsbereichen zulässig sein.
- Um die Kompatibilität und „hierarchische Ordnung“ der zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und die Nahversorgung möglichst kleinmaschig und damit auch für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die **Entwicklung großflächiger Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie positiv zu steuern**. Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung auch zukünftig zu sichern. Zusätzliche Angebote dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Eine für die Beckumer Zentrenstruktur verträgliche Größenordnung solcher Entwicklungen ist dabei abhängig von der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches. Während für das Hauptgeschäftszentrum lediglich die regionale Verträglichkeit eines Vorhabens zu beachten ist, sollten Entwicklungen in dem **Stadtteilzentrum Neubeckum** derzeit übliche **Betriebsgrößenordnungen** für der Nahversorgung dienende Lebensmittelanbieter zwischen **1.000 m<sup>2</sup> (Lebensmitteldiscounter)** und **1.500 m<sup>2</sup> (Vollsortimenter inkl. Getränkemarkt bzw. -abteilung)** nicht überschreiten.
- An **solitären Standorten** außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche (Nahversorgungsstandorte) können Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann sinnvoll und zulässig sein, **wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen** und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn die sortimentspezifische *Kaufkraftabschöpfung* des Planvorhabens in einem fußläufigen *600 m-Radius* an einem städtebaulich integrierten Stand-

ort eine Quote von 35% der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel)<sup>32</sup> der Bevölkerung nicht überschreitet.

Das bedeutet: Moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter) bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Lebensmittelvollsortimenter) wären auf eine Mantelbevölkerung von mindestens rund 5.500 bis 6.000 Einwohner innerhalb eines 600 m Radius angewiesen<sup>33</sup>. Mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen Beckums kommen für entsprechende Ansiedlungen von Betrieben in einer strukturprägenden Größenordnung von mehr als 400 m<sup>2</sup> außerhalb der Zentren somit nur die beiden ausgewiesenen Suchbereiche (vgl. Karte 19 in Kapitel 8.4.3) in Beckum in Frage. Insbesondere das im Süden Beckums zur Verfügung stehende Einwohnerpotenzial würde die Ansiedlung einer größeren Betriebseinheit ermöglichen. In den übrigen unterversorgten Siedlungsbereichen wären größere Betriebseinheiten hingegen zumeist auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegensteht. Als unbedenklich gelten in diesem Zusammenhang Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und weniger als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an städtebaulich integrierten Standorten. **Diese Ausnahmeregelung gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten.**

---

<sup>32</sup> Diese liegt derzeit bei rund 1.955 Euro pro Einwohner (BBE Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2008)

<sup>33</sup> Bei einer Flächenproduktivität von 4.500 Euro/m<sup>2</sup> für Lebensmittelvollsortimenter bzw. 6.500 Euro/m<sup>2</sup> für Lebensmitteldiscounter und einem Flächenanteil für (nicht nahversorgungsrelevante) Randsortimente von rd. 15-20%.

## 9 Bewertung von Potenzialflächen im Hinblick auf eine mögliche Einzelhandelsnutzung

Im Hinblick auf die Erstellung eines künftigen einzelhandelsrelevanten Entwicklungskonzeptes bildet die Bewertung möglicher, sich in der Diskussion befindlicher Potenzialflächen einen wesentlichen Baustein. Einige innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gelegene Potenzialflächen wurden bereits im Rahmen des entsprechenden Kapitels 8.4.1 thematisiert. Im Folgenden wird für weitere Bereiche außerhalb der Zentren untersucht, ob, und wenn ja, welche Standorte im Stadtgebiet zukünftig für eine Einzelhandelsnutzung geeignet sind bzw. wo im Umkehrschluss keine Einzelhandelsansiedlungen zu befürworten sind. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Auswahl der untersuchten Standorte in enger Abstimmung mit der Stadt Beckum erfolgt ist. Es handelt sich überwiegend um Flächen, für die in der Vergangenheit bzw. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung Entwicklungsinteresse seitens der Eigentümer, von Investoren oder der Stadt bekannt waren. Umgekehrt bedeutet dies selbstverständlich, dass es weitere Potenzialflächen geben kann und wird, die im folgenden nicht explizit bedacht sind. Zur Bewertung weiterer Flächen – hinsichtlich einer möglichen Einzelhandelsnutzung – bietet das vorliegende Einzelhandelskonzept jedoch einen fundierten und ausreichenden Rahmen.

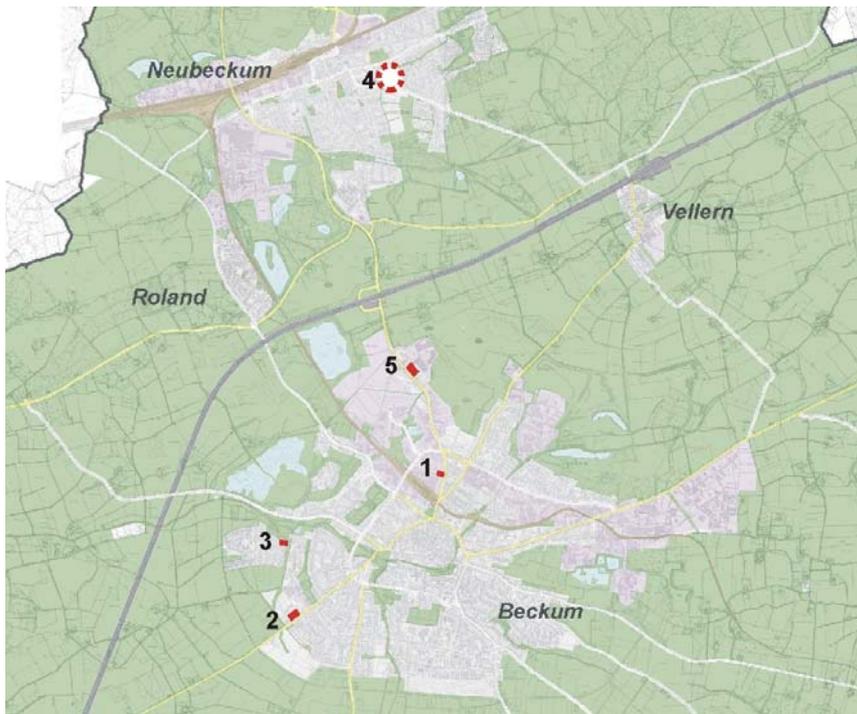
Die Analyse der folgenden Standorte und Potenzialflächen wird auf Basis der in den Kapiteln 8.1 und 8.6 formulierten Ziele und Grundsätze der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Beckum vorgenommen. Folgende Kriterien wurden in diesem Zusammenhang als vereinheitlichte Beurteilungsgrundlage zu Grunde gelegt:

- **Flächengröße / Flächenzuschnitt:** Dieser Parameter gibt Auskunft über die Größe der Grundstücksfläche und darüber, ob der Zuschnitt der Fläche für eine künftige Handelsnutzung geeignet ist. Daneben kann an dieser Stelle die Frage nach Teilflächen und verschiedenen Eigentümern von Belang sein.
- **Derzeitige Nutzung und Planungsrecht:** Hier wird eine Aussage darüber getroffen, ob die Fläche brach liegt oder intensiv genutzt wird, ob sie bebaut ist oder weitgehend leergeräumt. Wie stellt sich das aktuelle Planungsrecht dar? Führt es zu Konsequenzen bzgl. des Umgangs mit der Fläche?
- **Lage, Umgebung, städtebauliche Integration:** Dieses Kriterium zeigt die Lage des Standortes im Stadtgebiet auf bzw. durch welche Nutzungen die Umgebung geprägt ist.
- **Verkehrliche Rahmenbedingungen:** Bewertet wird hier, ob eine Anknüpfung der Fläche an den motorisierten Individualverkehr gegeben ist und die Versorgung mit Stellplätzen ohne Probleme gewährleistet werden kann. Dieser Parameter ist vor allem bei Flächen, die eine großflächige Entwicklung ermöglichen und damit ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugen, von Bedeutung.

- **Entfernung zu Wohnstandorten:** Unter diesem Punkt wird die Lage des Standortes zu Wohnsiedlungsbereichen untersucht. (Hintergrund: Ist der Standort als Nahversorgungsstandort geeignet?)
- **Entfernung zu Zentren / Einzelhandelsseitige Integration:** Unter diesem Gesichtspunkt wird die Lage des Standortes zu den zentralen Versorgungsbereichen dargestellt. (Hintergrund: Ist der Standort geeignet, bestehende Einrichtungen zu ergänzen?) Es wird untersucht, inwiefern eine geplante Einzelhandelsnutzung die bestehenden Einzelhandelsstrukturen beeinflusst: Sind Synergien zu erwarten oder eher negative Auswirkungen?
- **Fazit und Empfehlung:** In einem kurzen Fazit wird eine abschließende Empfehlung zur Nutzung der Fläche aus einzelhandelsrelevanter Sicht und im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes ausgesprochen.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden in Abstimmung mit dem Fachdienst Stadtplanung der Stadt Beckum folgende Potenzialflächen aus städtebaulicher Sicht auf eine Eignung zur Einzelhandelsnutzung überprüft (Karte 21).

**Karte 21: Lage der Potenzialflächen im Beckumer Stadtgebiet**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten Kreis Warendorf

## Potenzialfläche 1: Neubeckumer Straße 31 (Beckum)

### 1 Mikrostandort

Größe / Zuschnitt, Nutzung, Planungsrecht, Interessen

Großflächiger Leerstand (rd. 1.200 m<sup>2</sup>) eines ehemaligen Lebensmittelmarktes

### 2 Makrostandort

Lage, Umgebung, Verkehr, Erschließung

Verkehrsgünstige, Lage im Norden Beckums an der Neubeckumer Straße

### 3 Einzelhandelspotenziale

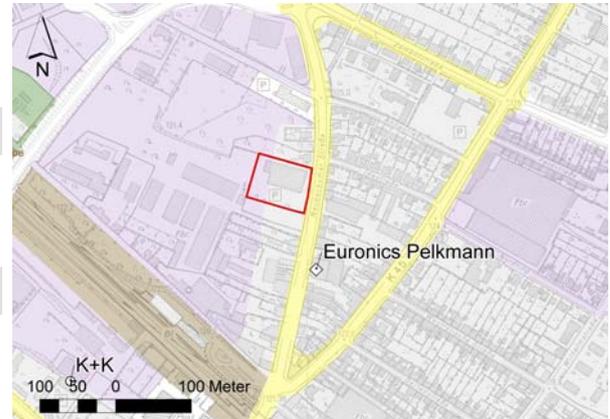
Entfernung zu Wohnstandorten

In weiten Teilen gewerblich geprägtes Umfeld, kein Potenzial für größeren Lebensmittelanbieter

Entfernung zu Zentren / Einzelhandelsseitige Integration

Lage rd. 300 Meter nördlich des zentralen Versorgungsgebietes der Innenstadt

Karte 22: Potenzialfläche Neubeckumer Straße 31 (Beckum)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten Kreis Warendorf

### 4 Fazit / Empfehlungen

Im Sinne der Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes ist der Standort für eine Nutzung mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten nicht sinnvoll. Eine Einzelhandelsnutzung für Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ist zwar generell möglich, aber im Sinne einer Konzentration auch des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels ebenfalls nicht zu empfehlen.

## Potenzialfläche 2: Cheruskerstraße (Beckum)

### 1 Mikrostandort

Größe / Zuschnitt, Nutzung, Planungsrecht, Interessen

Großflächiger Leerstand eines ehemaligen Baumarktes mit ca. 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zzgl. Freiverkaufsflächen

### 2 Makrostandort

Lage, Umgebung, Verkehr, Erschließung

Verkehrsgünstige Lage an der Hammer Straße im äußersten Westen Beckums

### 3 Einzelhandelspotenziale

Entfernung zu Wohnstandorten

Teil-integrierte Lage im Bereich des Sonderstandortes Cheruskerstraße

Entfernung zu Zentren / Einzelhandelsseitige Integration

Teil des Sonderstandortes Cheruskerstraße

Karte 23: Potenzialfläche Cheruskerstraße (Beckum)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten Kreis Warendorf

### 4 Fazit / Empfehlungen

Die Potenzialfläche stellt als Teil des Sonderstandortes Cheruskerstraße einen der Vorrangstandorte für die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dar. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Angeboten sind an dem Standort im Sinne der Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes nicht zulässig (vgl. auch Kapitel 8.4.2.2).

### Potenzialfläche 3: Grottkauer Straße 2 (Beckum)

<b>1 Mikrostandort</b>	Größe / Zuschnitt, Nutzung, Planungsrecht, Interessen	Unbeplanter Innenbereich, z. T. Bebauung vorhanden; Anfragen zur Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters
<b>2 Makrostandort</b>	Lage, Umgebung, Verkehr, Erschließung	Randlage im äußersten Westen Beckums
<b>3 Einzelhandelspotenziale</b>	Entfernung zu Wohnstandorten	Wohnbebauung in der Umgebung, Potenzial jedoch für Ansiedlung von Lebensmittelmarkt nicht ausreichend
	Entfernung zu Zentren / Einzelhandelsseitige Integration	Keine Nähe zu Zentren

Karte 24: Potenzialfläche Grottkauer Straße 2 (Beckum)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten Kreis Warendorf

#### 4 Fazit / Empfehlungen

Für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bestehen am Standort keine ausreichenden Potenziale. Eine Einzelhandelsnutzung ist somit generell nur für Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich, jedoch im Sinne einer Konzentration nicht zu empfehlen.

### Potenzialfläche 4: Vellerner Straße (Neubeckum)

<b>1 Mikrostandort</b>	Größe / Zuschnitt, Nutzung, Planungsrecht, Interessen	Größerer Standortbereich, zum Teil unbeplant, z. T. im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes
<b>2 Makrostandort</b>	Lage, Umgebung, Verkehr, Erschließung	Zentrale Lage in Neubeckum an der Vellerner Straße
<b>3 Einzelhandelspotenziale</b>	Entfernung zu Wohnstandorten	Wohngebiete angrenzend
	Entfernung zu Zentren / Einzelhandelsseitige Integration	Discounter Aldi und Plus <sup>34</sup> am Standort ansässig; kein Potenzial für weiteren Lebensmittelmarkt

Karte 25: Potenzialfläche Vellerner Straße (Neubeckum)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten Kreis Warendorf

#### 4 Fazit / Empfehlungen

Der Standort eignet sich möglicherweise für eine Einzelhandelsnutzung durch Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Sofern für Neubeckum perspektivisch die Etablierung eines Sonderstandortes angestrebt wird, könnte es sich bei diesem integrierten und durch Einzelhandelsnutzungen vorgeprägten Bereich um einen geeigneten Standort hierfür handeln (vgl. auch Grundsatz 2 in Kapitel 8.6).

<sup>34</sup> inzwischen Netto (Stand: April 2009)

**Potenzialfläche 5: Neubeckumer Straße (Beckum)**

**1 Mikrostandort**

Größe / Zuschnitt, Nutzung, Planungsrecht, Interessen  
 Ca. 8.000 m<sup>2</sup> große Fläche im unbeplanten Innenbereich; Interessen zur Ansiedlung von Einzelhandel

**2 Makrostandort**

Lage, Umgebung, Verkehr, Erschließung  
 Verkehrsgünstige Lage im Norden Beckums; Erschließung über Neubeckumer Straße (B475)

**3 Einzelhandelspotenziale**

Entfernung zu Wohnstandorten  
 Nur vereinzelt Wohnbebauung im Umfeld

Entfernung zu Zentren / Einzelhandelsseitige Integration  
 Rückwärtig angrenzend an den Sonderstandort Grevenbrede, jedoch nicht Bestandteil (separate Erschließung)

Karte 26: Potenzialfläche Neubeckumer Straße (Beckum)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten Kreis Warendorf

**Fazit / Empfehlungen**

Im Sinne der Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes ist der Standort für eine Nutzung mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten nicht geeignet. Eine Einzelhandelsnutzung für Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ist generell möglich.

## Verzeichnisse

### *Abbildungen*

Abbildung 1:	Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials in Beckum von 2003 - 2008 (Angaben in Mio. Euro inklusive rezeptpflichtiger Waren).....	28
Abbildung 2:	Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 2003 bis 2008 im regionalen Vergleich.....	30
Abbildung 3:	Verkaufsflächenausstattung in Abhängigkeit von der Stadtgröße .....	32
Abbildung 4:	Betriebsgrößenklassen des Beckumer Einzelhandels.....	35
Abbildung 5:	Räumliche Verteilung der Verkaufsfläche in Beckum (79.800 m <sup>2</sup> ) nach Lagen .....	39
Abbildung 6:	Räumliche Verteilung der 283 Betriebe in Beckum nach Lagen .....	39
Abbildung 7:	Räumliche Verteilung der Verkaufsfläche in Beckum nach Lagen und Branchen.....	40
Abbildung 8:	Lebensmittelverkaufsflächen pro Einwohner und insgesamt (Gesamtwerte in Klammern) in den Stadtteilen der Stadt Beckum .....	60
Abbildung 9:	Herkunft der befragten Passanten nach Standorten .....	70
Abbildung 10:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftbindung und -abflussquoten in % .....	71
Abbildung 11:	Bindung und Abfluss einzelhandelsrelevanter Kaufkraft: monetäre Betrachtung.....	73
Abbildung 12:	Einkaufsorientierung im Sortiment Lebensmittel.....	74
Abbildung 13:	Einkaufsorientierung in der Warengruppe Bekleidung / Wäsche .....	75
Abbildung 14:	Einkaufsorientierung in der Warengruppe Haushaltswaren / Glas / Porzellan .....	75
Abbildung 15:	Einkaufsorientierung im Sortiment Unterhaltungselektronik .....	76
Abbildung 16:	Einkaufsorientierung im Sortiment Bau- und Heimwerkerartikel .....	77
Abbildung 17:	Einkaufshäufigkeit – Haushaltsbefragung.....	78
Abbildung 18:	Verkehrsmittelwahl – Passantenbefragung.....	79
Abbildung 19:	Bewertung des Einzelhandelsstandortes Beckum – Haushaltsbefragung.....	80
Abbildung 20:	Bewertung der Zentren in Beckum – Haushaltsbefragung .....	80

Abbildung 21:	Bewertung der Einzelhandelsstandorte in Beckum nach verschiedenen Aspekten (Auswahl) – Passantenbefragung .....	81
Abbildung 22:	Einschätzung der Veränderung des Einzelhandelsangebots nach Standorten – Passantenbefragung .....	82
Abbildung 23:	Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch .....	91
Abbildung 24:	Szenario I „Freies Spiel der Kräfte“ (Schematische Darstellung) .....	95
Abbildung 25:	Szenario II „Restriktion“ (Schematische Darstellung) .....	96
Abbildung 26:	Szenario III „Steuerung mit Ausnahmen“ (Schematische Darstellung) .....	97
Abbildung 27:	Entwicklungsleitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“ als Synthese der Einzelszenarien .....	99
Abbildung 28:	Entwicklungsleitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“ (Schematische Darstellung) .....	100
Abbildung 29:	Standortstrukturmodell der Stadt Beckum .....	109
Abbildung 30:	Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten .....	115

**Karten**

Karte 1:	Zentrenstruktur in der Region .....	23
Karte 2:	Beckum – Lage im Raum.....	24
Karte 3:	Siedlungsstruktur der Stadt Beckum .....	26
Karte 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich .....	29
Karte 5:	Lage der Einzelhandelsbetriebe im Beckumer Stadtgebiet.....	37
Karte 6:	Einzelhandelsstandorte in Beckum.....	42
Karte 7:	Einzelhandelsdichte im innerstädtischen Geschäftsbereich Beckum .....	44
Karte 8:	Einzelhandelsdichte im Stadtteilzentrum Neubeckum .....	51
Karte 9:	Lage und Ausdehnung des Sonderstandortes Grevenbrede .....	54
Karte 10:	Lage und Ausdehnung des Sonderstandortes Cheruskerstraße .....	56
Karte 11:	Lage und Ausdehnung des Sonderstandortes Daimlerring .....	58
Karte 12:	Strukturprägende ( $\geq 400 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) Lebensmittelbetriebe in Beckum mit 600-Meter-Radien .....	63
Karte 13:	Einzugsgebiet des Einzelhandels der Stadt Beckum.....	68
Karte 14:	Zukünftige Standortstruktur in der Stadt Beckum .....	109
Karte 15:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt Beckum .....	125
Karte 16:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Neubeckum.....	129
Karte 17:	Räumliche Konkretisierung des Sonderstandortes Grevenbrede.....	133
Karte 18:	Räumliche Konkretisierung des Sonderstandortes Cheruskerstraße.....	135
Karte 19:	Suchbereiche Nahversorgung – Stadtteil Beckum .....	137
Karte 20:	Suchbereiche Nahversorgung – Stadtteil Neubeckum.....	138
Karte 21:	Lage der Potenzialflächen im Beckumer Stadtgebiet.....	148
Karte 22:	Potenzialfläche Neubeckumer Straße 31 (Beckum).....	149
Karte 23:	Potenzialfläche Cheruskerstraße (Beckum) .....	149
Karte 24:	Potenzialfläche Grottkauer Straße 2 (Beckum).....	150
Karte 25:	Potenzialfläche Vellerner Straße (Neubeckum) .....	150
Karte 26:	Potenzialfläche Neubeckumer Straße (Beckum).....	151

**Tabellen**

Tabelle 1:	Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung Beckum .....	16
Tabelle 2:	Definition von Lagekategorien .....	18
Tabelle 3:	Räumliche Differenzierung der Haushaltsbefragung / Alter der befragten Personen.....	20
Tabelle 5:	Beckumer Stadtteile mit Einwohnerzahlen .....	25
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Beckum 2008 (Angaben in Mio. Euro ohne rezeptpflichtige Waren).....	27
Tabelle 7:	Angebotssituation des Einzelhandels der Stadt Beckum im Vergleich .....	32
Tabelle 8:	Angebotssituation des Einzelhandels in der Stadt Beckum .....	33
Tabelle 9:	Verkaufsfläche ausgewählter Warengruppen pro Einwohner in Beckum im Vergleich zu anderen Kommunen mittelzentraler Bedeutung.....	34
Tabelle 10:	Leerstandssituation im Stadtgebiet von Beckum .....	36
Tabelle 11:	Verteilung der Betriebe und Verkaufsflächen auf die Beckumer Stadtteile .....	38
Tabelle 12:	Angebotssituation des Einzelhandels im Hauptgeschäftszentrum von Beckum .....	45
Tabelle 13:	Angebotssituation des Einzelhandels im Stadtteilzentrum Neubeckum .....	52
Tabelle 14:	Angebotssituation des Einzelhandels am Sonderstandort Grevenbrede.....	55
Tabelle 15:	Angebotssituation am Sonderstandort Cheruskerstraße.....	56
Tabelle 16:	Angebotssituation am Sonderstandort Daimlerring.....	58
Tabelle 17:	Angebotsbausteine wohnungsnaher Grundversorgung.....	59
Tabelle 18:	Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel.....	61
Tabelle 19:	Angebotssituation Nahrungs- und Genussmittel in Beckum nach Betriebstypen .....	61
Tabelle 20:	Sortimentspezifische Umsätze der Beckumer Einzelhandelsbetriebe.....	83
Tabelle 21:	Zentralitäten des Einzelhandels in Beckum nach Warengruppen .....	85
Tabelle 22:	Zentralitäten des Einzelhandels in Beckum nach Warengruppen und ausgewählten Standorten.....	86
Tabelle 23:	Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Trenderaussagen.....	92
Tabelle 24:	Beckumer Sortimentsliste .....	116

**Fotos**

Foto 1 und 2:	Nordstraße .....	47
Foto 3 und 4:	Weststraße .....	48
Foto 5 und 6:	Markt .....	49
Foto 7 und 8:	Oststraße .....	49
Foto 9 und 10:	Stadtteilzentrum Neubeckum.....	53
Foto 11 und 12:	Sonderstandort Grevenbrede .....	55
Foto 13 und 14:	Sonderstandort Cheruskerstraße .....	57
Foto 15 und 16:	Sonderstandort Daimlerring .....	57
Foto 17 und 18:	Gestaltungsbeispiele für den öffentlichen Raum aus anderen Städten.....	127
Foto 19 und 20:	Gestaltungsbeispiele zur Außendarstellung aus anderen Städten.....	127
Foto 21 und 22:	Gestaltungsbeispiel zur Akzentuierung von Gehwegen aus der Stadt Dortmund.....	131

## Glossar – Definition einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
<b>Einzelhandel im engeren Sinne</b>	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
<b>Einzelhandelsbetrieb</b>	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u.a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Die Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung, Nürnberg (GfK) ermittelt diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandels-relevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z.B. von der Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg ermittelt und jährlich aktualisiert. Daneben kann auch auf von der BBE-Unternehmensberatung GmbH, Köln ermittelte Kennziffern zurückgegriffen werden.
<b>Einzelhandelsrelevante Zentralität</b>	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt/Region stellt ein maßgebliches Gütekriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen.  Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Region.

<b>Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer</b>	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine Leistungsstärke hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin.
<b>Fachmarkt</b>	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder mehrere Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips.
<b>Großflächiger Einzelhandel</b>	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m <sup>2</sup> ) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zuwiderlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u.a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
<b>Kaufkraftabfluss</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte/das Umland oder in den Versand-/Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
<b>Kaufkraftbindung</b>	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner eines Ortes, der von den Anbietern gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
<b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential</b>	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
<b>Lebensmitteldiscounter</b>	Ähnlich dem Supermarkt, jedoch Discountcharakter und i.d.R. keine Käse- oder Wursttheke (mit Bedienung), z.B. Aldi, Penny, Lidl. Verkaufsfläche mindestens 800 - 1.000 m <sup>2</sup> , Selbstbedienung.
<b>Nahversorgungsrelevantes Sortiment</b>	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente können ggf. auch innenstadtrelevant sein.

- Nahversorgungsstandort** Ein Nahversorgungsstandort ist ein solitärer Handelsstandort, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit kein Zentrum). Ein Nahversorgungsstandort ist sowohl in städtebaulich integrierten als auch nicht-integrierten Lagen anzutreffen.
- Nahversorgungszentrum** Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z.B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelgeschäft, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.
- SB-Warenhaus** Nach dem Discountprinzip arbeitender Einzelhandelsgroßbetrieb, Selbstbedienung, Verkaufsfläche mindestens 3.000 m<sup>2</sup> bzw. 5.000 m<sup>2</sup>, umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel/Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf)
- Sonderstandort** Sonderstandorte des Einzelhandels sind Standorte des großflächigen Einzelhandels. Vorrangig handelt es sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe aus dem nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.
- Stadtteilzentrum** Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsgebietes) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelgeschäft und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Handelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z.T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z.B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie) vorhanden.

<b>Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)</b>	Verkaufsfläche mind. 400 m <sup>2</sup> – max. 1.500 m <sup>2</sup> , Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, vorwiegend Selbstbedienung.
<b>Umsatzkennziffer</b>	Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.
<b>Verbrauchermarkt</b>	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m <sup>2</sup> , breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert.
<b>Verkaufsfläche</b>	Gemäß des aktuellen Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden (vgl. auch Einzelhandelserlass des Landes NRW).
<b>Verkaufsflächenausstattung je Einwohner</b>	Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.

## Zentraler Versorgungsbereich

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne des § 34 (3) BauGB) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil-/Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Handel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:

Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung, -präsentation.

## Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Warengruppen zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit („Handtaschensortimente“) aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht-integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht-integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d.h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren

Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u.a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken) zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z.B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzel-fallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z.B. in Form von Positiv-, Negativlisten).