

Stadt Bergkamen
Dezernat IV

Drucksache Nr. 9/292-00
Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt

Datum: 23.05.2005

Az.: frei-ha

Beschlussvorlage – öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung	14.06.2005
2.		
3.		
4.		

Betreff:

Einzelhandelsgutachten für die Stadt Bergkamen

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Die Sachdarstellung und der Beschlussvorschlag

Der Bürgermeister In Vertretung Dr.-Ing. Peters Techn. Beigeordneter	
---	--

Amtsleiter Styrie	Sachbearbeiter Freimund	Sichtvermerk StA 20
------------------------------	------------------------------------	---------------------------------

Sachdarstellung:

1. Sachstand

Die Verwaltung beabsichtigt, ein Einzelhandelsgutachten extern zu vergeben. Die Notwendigkeit, ein Einzelhandelsgutachten für Bergkamen erarbeiten zu lassen, besteht einerseits in der planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung an mehreren innerstädtischen Standorten, andererseits geht es darum, die einzelhandelsrelevanten Strukturveränderungen in der Region und insbesondere auch in Bergkamen unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung zu reflektieren. Das Gutachten ist dabei unverzichtbar, um eine rechtlich einwandfreie Abwägung im Rahmen der teils im Verfahren befindlichen Bauleitplanung nach dem BauGB sicher zu stellen. Es soll im Jahre 2005 abgeschlossen werden. Von der Verwaltung wurden sechs Gutachterbüros zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert.

2. Leistungsanforderungen

Von den Gutachtern wurden folgende Leistungen angefordert:

A Grundlagenerhebung und Situationsanalyse

Grundlagenerhebung

- Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung
- Demografische Entwicklung des Untersuchungsraumes

Untersuchung der Angebotsstruktur

- **Struktur des Einzelhandels im Stadtgebiet**
Anzahl, Standort der Betriebe, Betriebsformen und -größen, Verkaufsflächen und Umsätze nach Warengruppen und Einzelhandelsstandorten
- **Einbindung großflächiger Einzelhandelsbetriebe**
Standorte, räumlich-funktionale Zuordnung, Betriebsformen, planungsrechtliche Rahmensetzung
- **Relevante Konkurrenzstandorte im Einzugsgebiet Bergkamen**
Standortüberblick, Bewertung der Konkurrenzsituation
- **Nutzungsstruktur der Innenstadt**
Struktur und Ausdehnung der Innenstadt, Besatzdichte, Branchenmix, Mischung der Betriebsformen, Fehlnutzungen und Leerstände, Durchmischung mit Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben, Ableitung von Synergieeffekten zwischen Handel und innenstadtrelevanten Funktionen und Aktionen (Wochenmarkt, Lichtermarkt, Kundenbewegungen, Parkraumangebot und räumliche Zuordnung des Parkangebotes)
- **Einzelhandelsplanung**

Untersuchung der Nachfragestruktur

- **Kundeneinzugsgebiet der Stadt Bergkamen**
empirische Ermittlung des Kundeneinzugsgebietes
- **Kaufkraftpotenzial im Kundeneinzugsgebiet**
Kaufkraftpotential, Kaufkraftzu- und -abflüsse, Kaufkraftbindung nach Warengruppen
- **Kaufverhalten der Verbraucher in Stadtgebiet**
Ermittlung durch schriftliche Bürgerbefragung z.B. bevorzugte Einkaufsorte und Betriebsformen, Kaufkraftstromanalyse, Einkaufsorientierung, Einkaufshäufigkeit in Bergkamen und konkurrierenden Standorten, Verkehrsmittelwahl

Image der Stadt Bergkamen als Einzelhandelsstandort

- **Stärken/Schwächenprofil des Bergkamener Einzelhandels**
Beurteilung der Imageaspekte durch Bürger, Unternehmer und auswärtige Besucher
- **Attraktivität der Bergkamener Innenstadt**
Bekanntheitsgrad, Zufriedenheit, Beurteilung Erreichbarkeit, Bewertung der Aktion „Ab in die Mitte“, Kunst im öffentlichen Raum

B Prognose der Einzelhandelsentwicklung

- **Einzelhandelsrelevante Strukturveränderungen und Trends**
Generelle Entwicklung in Einzelhandel in Hinblick auf Betriebsformen und Nachfragestrukturen, neuere Entwicklungen E - Commerce und Erlebniseinkauf, neue Angebotsformen als Reflektion auf die demografische Entwicklung
- **Zukünftige Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung in der Region**
Zielvorstellungen der Stadtentwicklung in Hinblick auf die Zentrenstruktur, Auswirkung der Stadtentwicklungsprojekte auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung, Planung von Einzelhandelsgroßprojekten in der Region, Entwicklung der Konkurrenzzentren
- **Ökonomische Modellbetrachtung der Kaufkraft - und Umsatzentwicklung in Bergkamen**
Prognose der Kaufkraftentwicklung in Bergkamen, Modellbetrachtung zukünftiger Verkaufsflächenentwicklung in Bergkamen,

C Entwicklungskonzept und Handlungsempfehlungen

- **Einzelhandelsnetz und Fachmarktkonzept für Bergkamen**
Ableitung eines hierarchisch abgestuften Handelsversorgungsnetzes (Stadtmitte, Nahversorgungszentren insbesondere Bergkamen–Oberaden und Bergkamen- Rünthe,

wohngebietsorientierte Ergänzungsangebote) sowie klare Funktionszuweisung für die einzelnen Standorte

- **Handlungskonzept zur Attraktivitätssteigerung der Stadtmitte Bergkamen**

Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Innenstadt unter Berücksichtigung vorliegender Planungen, Vorschläge zur Ergänzung und Verbesserung städtebaulicher/verkehrsstruktureller Rahmenbedingungen und Aufgabe des einzelhandelsrelevanten und kommunalen Marketings

- **Handlungskonzept zur Sicherung der Nahversorgung**

Entwicklungsvorschläge zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstandorte, ggf. Empfehlungen zum Aufbau ergänzender Angebote

- **Handlungskonzept zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung**

Konsequenzen des Einzelhandelserlasses, planungsrechtliche Empfehlungen zur Steuerung und Absicherung der Einzelhandelsentwicklung in GE/GI und MI Gebieten sowie für die Standorte Bergkamen-Oberaden und Bergkamen-Rünthe, Vorschläge zu Sortimentsfestsetzungen in SO-Gebieten und zur Festlegung von innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten

3. Ergebnisse des Angebots-Einziehungsverfahrens:

Von den sechs aufgeforderten Büros haben vier ein Angebot vorgelegt. Die BBE-Unternehmensberatungs GmbH, Köln, hat dabei das günstigste Angebot abgegeben und soll mit der Erstellung des Gutachtens beauftragt werden. Die entsprechenden Haushaltsmittel werden aus dem Budgetbereich 61 bereitgestellt.

4. Arbeitsprogramm der BBE-Unternehmensberatung:

Das vorgelegte Arbeitsprogramm der BBE-Unternehmensberatung erfüllt die Leistungsanforderungen in allen Punkten. Besonders hervorzuheben sind dabei folgende Punkte:

Grundlagenerhebung und Strukturanalyse.

Bei den Rahmenbedingungen wird die BBE auch relevante Planungen in Nachbarkommunen in die Überlegungen einbeziehen. Bei der Untersuchung der Angebotsstruktur wird im Rahmen einer Vollerhebung aller Ladenlokale des Einzelhandels und des Ladenhandwerks auch die Nachversorgungssituation in den Stadtteilen eine Rolle spielen. Das Einkaufsverhalten im Rahmen der Untersuchung der Nachfragesituation soll durch Erfassung der Kundenwohnorte an den Einzelhandelsstandorten mit überörtlicher Bedeutung durch mündliche Befragung von insgesamt 500 Passanten - ergänzt um Erfassung der Pkw-Kennzeichen an ausgewählten Fachmarktstandorten - erhoben werden. Im Rahmen dieser Befragung soll auch ein Imageprofil der Stadt Bergkamen als Einzelhandelsstandort erforscht werden.

Handlungskonzept und Handlungsempfehlungen

Bei den Handlungsempfehlungen bietet BBE eine grundlegende Bewertung vorliegender Einzelhandelsplanungen und Einordnung der Planvorhaben in das vorgeschlagene Standortkonzept sowie die Einordnung des Standortkonzeptes für Bergkamen in die

Leitlinien und Kriterien des regionalen Einzelhandelskonzepts für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche an.

Präsentation der Ergebnisse des Gutachtens.

Der Gutachter wird die Ergebnisse seines Gutachtens im Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung vorstellen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung beauftragt die Verwaltung, das Einzelhandelskonzept wie vorgeschlagen zu beauftragen.