

6 Zukünftige Entwicklungsspielräume und –szenarien der Einzelhandelsentwicklung in Warendorf

Im Folgenden werden sowohl die absatzwirtschaftlichen als auch die räumlichen Entwicklungsspielräume in Warendorf sowie die daraus resultierenden Entwicklungsoptionen in Szenarienform dargestellt.

6.1 Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung

Für die Ermittlung möglicher zusätzlicher Verkaufsflächenspielräume gilt es insbesondere auch die zu erwartende Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung in Warendorf mit in die Überlegungen einzustellen. Durch eine positive Bevölkerungsentwicklung können sich zukünftig neue monetäre Spielräume erschließen bzw. bei negativer Einwohnerentwicklung auch verringern.

In der folgenden Übersicht wird die zukünftig zu erwartende Entwicklung der Einwohnerzahlen in Warendorf aufgezeigt. Als Datengrundlage wird hier auf Berechnungen der Bezirksregierung Münster auf Basis der Landesdatenbank NRW zurück gegriffen. Im Rahmen dieser Untersuchung sind detaillierte Prognosewerte der Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene auch für die Stadt Warendorf abgebildet. Die dort prognostizierten Veränderungsquoten können auf die heutige Einwohnerzahl als Berechnungsbasis bezogen werden.

Tabelle 17: Prognose der Einwohnerzahlen für die Stadt Warendorf

Jahr	Veränderung in % im Vergleich zum Basis-Jahr	Einwohner absolut (gerundet)
2006	-	38.300
2011	- 0,3 %	38.200
2016	- 1,0 %	37.900

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Berechnungen der Bezirksregierung Münster auf Basis der Landesdatenbank NRW

Die oben stehenden Zahlen machen deutlich, dass in der Stadt Warendorf zukünftig mit einer **nahezu konstanten Bevölkerungsentwicklung** zu rechnen ist. Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang ist mit rund 1,0 % bis zum Jahr 2016 nur marginal ausgeprägt und wird sich **nicht wesentlich auf das Nachfragevolumen auswirken**. Dabei wird auf der Grundlage gesamtwirtschaftlicher Prognosen sowie der Entwicklung der privaten Verbrauchsausgaben der letzten Jahre eine weitgehend konstante Pro-Kopf-Kaufkraft zugrunde gelegt.

6.2 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume

6.2.1 Allgemeine Aussagen zu absatzwirtschaftlichen Spielräumen

Als Bindeglied zwischen den Ergebnissen der empirischen Untersuchungen aus Kapitel 4 und 5 und einem Einzelhandelsentwicklungskonzept, das unter anderem Aussagen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelslandschaft in Warendorf machen soll, ist es unbedingt erforderlich, die möglicherweise in der Stadt Warendorf bestehenden, zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Spielräume zu ermitteln. Erst dadurch werden weiterführende detaillierte Aussagen über den quantitativen Entwicklungsrahmen in Warendorf möglich.

Die folgende Berechnung der absatzwirtschaftlichen Spielräume (und des daraus abzuleitenden Verkaufsflächenbedarfs) für den Einzelhandel in der Stadt Warendorf bildet eine wichtige Entscheidungsbasis für Politik, Stadt und Einzelhandel. Eine Ausweitung der bestehenden Einzelhandelsflächen kann bei entsprechender Dimensionierung und Standortfindung Kaufkraftabflüsse aus Warendorf in einigen Bereichen reduzieren.

Grenzen sind einer solchen Ausweitung jedoch dadurch gesetzt, dass zusätzliche Kaufkraft in Warendorf nur in bestimmtem Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann. Darüber hinausgehende Vorhaben führen durch die Wahl ungeeigneter Standorte, Verkaufsflächengrößen und Sortimente gegebenenfalls zu Umsatzumverteilungseffekten innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft, die in der Folge zu einer Schwächung der zur Zeit bestehenden gut ablesbaren und funktionierenden Einzelhandelsstruktur in Warendorf führen kann. Solche Entwicklungen, die sowohl generell als auch sortiments- und größenspezifisch den Zielen der Stadtentwicklung entgegen stehen, können anhand dieser Berechnungen ermittelt und ggf. planerisch unterbunden werden.

Sinn und Zweck der Berechnungen ist es jedoch nicht, bestehende Betriebe vor der Konkurrenz neuer bzw. vergrößerter Anbieter zu schützen oder zusätzliche, die Verkaufsflächenpotenziale überschreitende Anbieter grundsätzlich auszuschließen. Vielmehr besitzen die einzelnen prognostizierten absatzwirtschaftlichen Spielräume einen „Orientierungscharakter“, der die Dimensionen verdeutlicht, in denen sich zukünftige Entwicklungen im Einzelhandel bewegen können, ohne zu grundlegenden Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen der gewachsenen Strukturen beizutragen.

- Zu den **möglicherweise kritischen Standorten** bzw. Entwicklungsabsichten zählen unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen in zentrenrelevanten Sortimenten an Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen in Warendorf zugeordnet sind. Die damit einhergehenden Veränderungen in der räumlichen Angebotsstruktur hätten unweigerlich eine Schwächung dieser zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Grundversorgung zur Folge.

Insbesondere die kleinteilige Betriebstypenstruktur im Hauptgeschäftsbereich in der Warendorfer Innenstadt ist gegenüber solchen Entwicklungen als besonders empfindlich zu bezeichnen, so dass die Neuansiedlung von Betrieben (mit zentrenrelevantem Hauptsortiment) außerhalb der Innenstadt bereits ab einer Größenordnung von mehr als 150 m² Verkaufsfläche mit Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen im Hauptgeschäftsbereich verbunden sein kann.

- Auf der anderen Seite können größere Vorhaben, eventuell auch bei Überschreiten der aufgezeigten Spielräume, an **stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten** sowie bei der Wahl der „richtigen Sortimente“ zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes in Warendorf führen. Im günstigsten Fall kann dies auch zu Lasten weniger geeigneter Standorte erfolgen und damit insgesamt zur besseren räumlichen Gliederung des Einzelhandels in der Stadt beitragen.
- Bei den folgenden aufgezeigten Verkaufsflächenspielräumen sind jedoch auch stets die **aktuellsten Entwicklungen in den Angebotsstrukturen** zu beachten. Größere Veränderungen durch die mögliche Aufgabe oder Erweiterung/Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben müssen bei den dargestellten Spielräumen somit zusätzlich beachtet werden, wie es im konkreten Fall der Geschäftsaufgabe eines Möbelanbieters am Standort August-Wessing-Damm geschehen ist.
- Bei weiteren **möglichen räumlichen Verlagerungsabsichten** bestehender Betriebe ist es in den konkreten, hier nicht darstellbaren Fällen notwendig, die betrieblichen Interessen den aufgezeigten Zielen der Einzelhandelsentwicklung gegenüberzustellen und gegen- und miteinander abzuwägen.
- Für bisher nicht vertretene **Spezialanbieter oder neuartige Anbieter** können sich darüber hinaus Entwicklungsspielräume abzeichnen, auch dann, wenn das übergeordnete Hauptsortiment bereits umfangreich vertreten ist und sich kein zusätzlicher Verkaufsflächenspielraum ergibt.

- Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die folgenden Aussagen sich im Wesentlichen auf größere Entwicklungen beziehen. Von den aufzuzeigenden Verkaufsflächenspielflächen **unbenommen sind qualitative Maßnahmen** zur Verbesserung der Attraktivität der Einzelhandelsbetriebe sowie kleinteilige Verkaufsflächenerweiterungen von weniger als 100 m² oder Flächen- und Sortimentsveränderungen.

Alle diese generellen Aussagen stehen jedoch unter der Prämisse, dass Vorhaben und Planungen mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts⁸ vereinbar sind!

6.2.2 Parameter von absatzwirtschaftlichen Spielräumen bzw. zukünftigen Verkaufsflächenspielflächen

Bei der Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Spielräume fließen folgende Parameter mit in die Berechnungen ein:

- Die prognostizierte **Einwohnerentwicklung** in der Stadt Warendorf (vgl. Kap. 6.1).
- Die **Entwicklung der Kaufkraft**, wobei hier inflationsbereinigt insgesamt ein nahezu gleichbleibendes Volumen zugrunde gelegt wurde.
- Die **Angebotssituation** zum Erhebungszeitpunkt im Juni 2006 (vgl. Kapitel 4.1) unter Berücksichtigung seither erfolgter größerer bzw. absehbarer Entwicklungen, wie z.B. der Betriebsaufgabe des Möbelanbieters am Standort August-Wessing-Damm.
- Die errechneten **Kaufkraftbindungsquoten**, die durch eine Gegenüberstellung der ermittelten Umsätze, der vorhandenen Kaufkraft und vor allem der Ergebnisse der Haushaltsbefragungen unter Berücksichtigung der lokalspezifischen Situation ermittelt werden.
- Die **Zentralitätswerte**, die sich aus der Gegenüberstellung der lokal vorhandenen Kaufkraft zu den Umsätzen der bestehenden Warendorfer Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung verschiedener weiterer Einflussfaktoren ergeben.

Wie in Kapitel 5.3.1 aufgezeigt, errechnet sich für die Stadt Warendorf bzw. die dort lebenden Einwohner eine Kaufkraftbindung von rd. 75 % über alle Warengruppen, d. h. von der

⁸ Die Ziele werden im Kapitel 7.1 explizit dargestellt.

gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von ca. 182,6 Mio. Euro verbleiben rund 137,2 Mio. Euro im Warendorfer Einzelhandel, dies entspricht rund 65,5 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes in der Stadt.

Aufgrund der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt spielt der Kaufkraftzufluss aus Gebieten außerhalb der Stadtgrenzen ebenfalls eine bedeutende Rolle. Insgesamt kommt dem Warendorfer Einzelhandel ein Kaufkraftzufluss von etwa 72,2 Mio. Euro zugute. Dies entspricht immerhin rund 34,5 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes der Warendorfer Betriebe. Es sind unterschiedlich hohe Kaufkraftzuflüsse in den verschiedenen Warengruppen zu verzeichnen, wobei insbesondere bei Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs die Attraktivität des Warendorfer Hauptgeschäftsbereichs sowie einzelne Anbieter mit überörtlicher Ausstrahlungskraft eine Rolle spielen.

Darüber hinaus werden auch qualitative Aspekte in die Bewertung der Verkaufsflächenspielräume mit eingestellt, da rein quantitative Ergebnisse nicht ausreichen der Situation in Warendorf und in der Region gerecht zu werden.

6.2.3 Absatzwirtschaftliche Spielräume in der Stadt Warendorf

Auf Basis der vorstehenden Berechnungen und Prognosen fließen folgende Annahmen in die Ermittlung der zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Spielräume in der Stadt Warendorf bis zum Jahr 2016 ein:

- **Konstante bis max. leicht verbesserte Kaufkraftbindungsquoten** in den Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfs** mit dem Ziel der Vollversorgung, d.h. einer Zentralität von 1.
- Ebenfalls **konstante bis max. leicht verbesserte Bindungsquoten** in Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfs**. Hierbei werden aufgrund der mittelzentralen Versorgungsfunktion sowie unter Berücksichtigung der regionalen Konkurrenzsituation realistische Zentralitätskennziffern von rund 1,2 zugrunde gelegt.
- Weitgehend **konstante (max. leicht verbesserte) Kaufkraftbindungsquoten** in den Warengruppen mit derzeit guten Kaufkraftbindungen sowie den Warengruppen des langfristigen Bedarfs, für die eine realistische Zentralitätskennziffer von max. 1,2 angenommen wird.
- Minimale Reduzierung der monetären Spielräume durch leichten **Bevölkerungsrückgang** in der Stadt Warendorf.
- Weitgehend **konstantes** (inflationsbereinigtes) **Kaufkraftniveau** der ortsansässigen Bevölkerung.

Unter diesen Annahmen ergibt sich in der Stadt Warendorf über alle Warengruppen ein potenzieller absatzwirtschaftlicher Spielraum von etwa 13-14 Mio. Euro bis zum Jahr 2016.

Dieser verteilt sich jedoch sehr ungleich auf die einzelnen Warengruppen. Rechnet man die absatzwirtschaftlichen Spielräume anhand der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Sortimente in Verkaufsflächenpotenziale um, ergibt sich folgendes Bild:

Tabelle 18: Zusätzliche einzelhandelsspezifische absatzwirtschaftliche Spielräume in den einzelnen Warengruppen bis 2016, dargestellt in sortimentsspezifischer Verkaufsfläche

Warengruppe	bis 2016
Nahrungs- und Genussmittel*	-
Blumen / Zoo	-
Gesundheits- und Körperpflege	<250 m ²
Papier/Bücher/Schreibwaren	-
Bekleidung/Wäsche	-
Schuhe/Lederwaren	<250 m ²
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	-
Spielwaren/Hobby- u. Bastelartikel	<250 m ²
Sportartikel/Fahrräder/Camping	-
Wohneinrichtungsbedarf	<250 m ²
Möbel	-
Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten	800 – 1.000 m ²
Unterhaltungselektronik/IT/Telekommunikation	900 – 1.100 m ²
Medizinische und orthopädische Artikel	<250 m ²
Uhren, Schmuck	-
Baumarkt- und Gartenmarktsortimente	3.500 – 3.800 m ²
Summe	ca.6.000 – 6.500 m²

Eigene Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte

- Über den Großteil aller Hauptwarengruppen ist in Warendorf kein nennenswerter absatzwirtschaftlicher Spielraum vorhanden. Die Verkaufsflächenpotenziale bewegen sich weitgehend im Bereich von **Arrondierungsspielräumen** bis zu 250 m².
- Ausgangspunkt der Berechnung ist der Status-Quo des Einzelhandelsbestandes zum Zeitpunkt der Erhebung im Juni 2006. Unter diesem Aspekt ergeben sich in den einzelnen **Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs** max. kleinere Arrondierungsspielräume, was die insgesamt gute Angebotsausstattung und positive Grundversorgungsstruktur in Warendorf unterstreicht.
- Aufgrund der Tatsache, dass ein Großteil dieses Angebots in nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Standorten in städtebaulich nicht-integrierten Lagen vorzufinden ist, muss der sortimentsspezifische Entwicklungsbedarf jedoch räumlich differenziert betrachtet werden. Aufgrund bestehender räumlicher Versorgungslücken in der wohnortnahen

Grundversorgung (vgl. Kap. 4.2.4) ist die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelanbieters trotz fehlender absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume sinnvoll und wünschenswert. Eine solche Ansiedlung ist jedoch nur in einer maßvoll dimensionierten Größenordnung und allenfalls an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zu befürworten. Dazu zählt beispielsweise ein Standort im südlichen und nördlichen Siedlungsgebiet des Kernorts Warendorf, zur Verbesserung der dort schwächeren Nahversorgungssituation (vgl. Kapitel 4.2.4). Die Größenordnung sollte keine Auswirkungen auf die Strukturen in den zentralen Versorgungsbereichen Warendorfs vermuten lassen (vgl. dazu auch Kap. 7.3).

- Die **Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs** bilden in Warendorf einen wichtigen Bestandteil der mittelzentralen Angebotsstruktur. Jedoch ergeben sich aufgrund der bereits bestehenden Angebotsausstattung und der hohen Zentralitätswerte und Bindungsquoten überwiegend ebenfalls nur kleinteilige Arrondierungsspielräume. In diesem Zusammenhang ist in erster Linie eine zentrenverträgliche Sicherung und Ergänzung des Bestandes anzustreben, die Erweiterungen im üblichen Rahmen durchaus beinhaltet. Auch im Angebot der mittelfristigen Bedarfsstufen kann absatzwirtschaftlicher Verdrängungswettbewerb in Kauf genommen werden, wenn neue Angebote zu einer Attraktivierung der Angebotsstruktur beitragen, beispielsweise durch eine qualitative Verbesserung oder räumliche Konzentration des Angebots. Der Vorrangstandort für solche Angebotserweiterungen ist in jedem Fall der Hauptgeschäftsbereich im Stadtteil Warendorf, da dieser den Haupteinzelhandelsstandort der Stadt mit Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie des regionalen Einzugsgebiets darstellt.
- Unter den **Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe** weist die Branche Bau- und Gartenmarktsortimente mit bis zu 3.800 m² das quantitativ größte Verkaufsflächenpotenzial auf. Angesichts der marktüblichen Größenordnungen solcher Anbieter bietet sich jedoch auch hier kein Potenzial für die Ansiedlung eines zusätzlichen Marktes. Die genannten Verkaufsflächen sind in diesem Zusammenhang ebenfalls als Arrondierungsspielräume zu verstehen.
Nennenswert ist allenfalls das ermittelte Verkaufsflächenpotenzial im Bereich Unterhaltungselektronik/IT/Telekommunikation sowie Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten, was auf die derzeit geringere Angebotsausstattung und die daraus resultierenden vergleichsweise niedrigen Bindungsquoten und Zentralitäten in dieser Warengruppe zurückzuführen ist.

Grundsätzlich gilt, dass dringende Empfehlungen zur Ansiedlung neuer großflächiger Anbieter nicht bestehen. Entsprechende Anfragen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung von Betrieben sollen dadurch aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen sein. Entscheidend ist, solche **Vorhaben nach Lage, Art und Maß und der daraus resultierenden Verträglichkeit** mit der örtlichen Einzelhandelssituation **zu beurteilen**. Ein übergeordnetes Leitmotiv der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sollte daher weniger der quantitative Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Sicherung und Verbesserung der Angebotssituation sein.

6.3 Räumlich-funktionale Entwicklungsspielräume

Um ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aufzustellen, ist es nicht nur erforderlich, die Angebotsstrukturen quantitativ und räumlich darzustellen sowie die absatzwirtschaftlichen Spielräume zu ermitteln, sondern insbesondere auch zu untersuchen, ob, und wenn ja welche Bereiche im Stadtgebiet zukünftig für die Fortführung von Einzelhandelsnutzungen bzw. neue Einzelhandelseinrichtungen geeignet erscheinen (Entwicklungsbereiche) bzw. wo im Umkehrschluss keine Einzelhandelsansiedlungen zu befürworten sind (Tabubereiche).

Die vorangegangenen Analysen setzen allerdings der Suche nach räumlich-funktionalen Spielräumen, also nach Flächen, auf denen zukünftig weitere Einzelhandelsansiedlungen erfolgen sollen, enge Grenzen:

- So zeigen die städtebaulich-funktionalen Analysen auf **gesamstädtischer Ebene**, dass sich das Einzelhandelsangebot gemessen an den Bevölkerungszahlen und Versorgungsfunktion weitgehend ausgewogen auf die Stadtteile verteilt. Die Grundversorgung ist in allen Stadtteilen angemessen gewährleistet. Für die Umsetzung von Entwicklungsspielräumen in den mittel- und langfristigen Bedarfsstufen steht aufgrund der ermittelten Versorgungsfunktion und der Bedeutung als Haupteinzelhandelsstandort vorwiegend der Stadtteil Warendorf zur Verfügung. In den anderen Stadtteilen ist vor dem Hintergrund der Grundversorgungsfunktion bzw. der eingeschränkten wirtschaftlichen Tragfähigkeit von größeren Einzelhandelsbetrieben aufgrund der geringen Einwohnerzahlen vor allem die Grundversorgung zu sichern.
- Im gesamten Stadtgebiet ist mit den räumlichen Angebotsagglomerationen in den jeweiligen **zentralen Versorgungsbereichen** der Stadtteile und insbesondere mit dem Hauptgeschäftsbereich Warendorfs sowie dem **Sonderstandort August-Wessing-Damm** im Kernort eine klare räumliche Einzelhandelsstruktur gegeben. Wesentlichstes positives Merkmal dieser Struktur sind auf der einen Seite die relativ klaren Grenzen der Standorte, auf der anderen Seite ist die Anordnung der Einzelhandelseinrichtungen innerhalb dieser Grenzen relativ kompakt und klar abgrenzbar. Außerhalb dieser Standorte gibt es keine nennenswerten räumlichen Angebotsagglomerationen zu weiteren Standortbereichen. Eine solche **räumliche Konzentration** von Einzelhandelseinrichtungen ist durch mögliche Synergieeffekte der Einzelhandelseinrichtungen untereinander sehr positiv zu bewerten und nach Möglichkeit zu erhalten.
- Durch die im vorangegangenen Kapitel ermittelten Werte wird deutlich, dass die **quantitativen Spielräume** bis zum Jahre 2016 durch die positive Angebotsausstattung und die hohen Bindungsquoten und Zentralitäten **weitgehend ausgeschöpft** sind (s. Kap. 6.2.3). Die Spielräume, die noch vorhanden sind, sind gering und beinhalten überwiegend **Ergänzungen**, die mit wenigen Ausnahmen (vgl. oben) nicht ausreichen weitere zusätzliche Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zu rechtfertigen.

Unter diesen Voraussetzungen ist die Suche nach potenziellen neuen Einzelhandelsstandorten außerhalb der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche und des Sonderstandorts nicht angezeigt. Eine Ausnahme bilden Standorte zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung. Jeder weitere Einzelhandelsstandort außerhalb bestehender Einzelhandelszentren kann jedoch diese kombinierten Standorte schwächen, die von der räumlichen Nähe

und Synergien der unterschiedlichen dort vorhandenen Geschäfte untereinander profitieren und die eigentliche Stärke eines Einzelhandelsstandorts begründen. So muss ein wesentliches Ziel aller Bestrebungen, die auf eine Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Warendorf abzielen, darin bestehen, diese klaren Strukturen zu erhalten und zu fördern.

Die **Erweiterungsmöglichkeiten der aufgezeigten Standorte** stellen sich zur Zeit wie folgt dar:

- Aufgrund der vorherrschenden dichten Bebauungsstrukturen und der oftmals hohen Nutzungsdichte (Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen) in den bestehenden **zentralen Versorgungsbereichen** sind die Möglichkeiten zur räumlichen Erweiterung bestehender Einzelhandelseinrichtungen bzw. Erschließung neuer Flächen jedoch deutlich eingeschränkt. Die wenigen unbebauten Flächen sind überwiegend sehr kleinteilig strukturiert. Größere zusammenhängende Flächen sind hingegen meist intensiv genutzt. Deshalb wäre hier – wenn überhaupt – nur eine sehr langfristige Umstrukturierung möglich. Flächenpotenziale ergeben sich hier vor allem durch die Um- bzw. Nachnutzung angrenzender Flächen, wie z.B. dem Gelände der derzeitigen Stadtverwaltung in der Lange Kesselstraße in Warendorf oder dem ehem. Brinkhaus-Gelände in Freckenhorst.
- Der **Standort August-Wessing-Damm** weist vereinzelte Leerstände auf, die durch Nachnutzung für eine Einzelhandelsnutzung zur Verfügung stehen könnten, wobei insbesondere der Leerstand des ehemaligen Möbelanbieters (rd. 3.100 m²) zu nennen ist. Eine Erweiterung dieses Standorts beinhaltet jedoch stets die Gefahr einer wirtschaftlichen Konkurrenzsituation zu zentralen Lagen des Hauptgeschäftsbereichs oder der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte und somit möglichen städtebaulichen Auswirkungen auf das städtebaulich-funktionale Zentrum des Stadtteils.
- Größere, zusammenhängende Freiflächenpotenziale in guter verkehrlicher Erreichbarkeit existieren jedoch an **anderen Standorten im Stadtgebiet**. So bieten beispielsweise Flächen an der Durchfahrtsstraße oder in Gewerbegebieten mit typischen Ausprägungen eines autokundenorientierten Standorts genügend Spielraum zur Optimierung oder Neuansiedlung von Einzelhandelsnutzungen. In diese grundsätzliche Einschätzung hinsichtlich des Standortvorteils Flächenverfügbarkeit reihen sich die jüngeren Entwicklungstendenzen in der Warendorfer Einzelhandelslandschaft ein. So wurde in den vergangenen Jahren beispielsweise die Ansiedlung von einem umfangreichen zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebots in städtebaulich nicht integrierter Lage am gewerblich geprägten Standort August-Wessing-Damm realisiert. Standorte außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren und in Gewerbegebieten rückten in der Vergangenheit regelmäßig in den Fokus von Investoren und Projektentwicklern.

Insgesamt lässt sich aus diesen Entwicklungstendenzen ableiten, dass die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Nahversorgungsstandorte in Warendorf durch den damit zusammenhängenden drohenden ruinösen Wettbewerb und daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen geschwächt werden könnte, sollten diese möglichen Entwicklungen „einfach hingenommen“ werden. Aus gutachterlicher Sicht muss diesen zentrenauflösenden Tendenzen jedoch entschieden entgegen gewirkt werden. Dies kann nur durch eine klare politische Willensbekundung zum Erhalt und zur langfristigen Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche erreicht werden. Ihre Verbindlichkeit und damit auch die erforderliche Rechts-

und Planungssicherheit für alle (ehemaligen und zukünftigen) Investoren erreicht diese Willensbekundung jedoch nur, wenn das nunmehr vorliegende Einzelhandelskonzept mit seinen Inhalten und Empfehlungen politisch beschlossen wird. Denn nur somit kann eine sinnvolle und zukunftsweisende Einzelhandelssteuerung in der Stadt Warendorf auch mittels Bauleitplanung erfolgen.

6.4 Steuerungsmodelle der Einzelhandelsentwicklung (Szenarien)

Die geschilderten möglichen Entwicklungstendenzen bergen nicht nur die Gefahr einer kleinteiligen Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche. Bei einer Verlagerung oder Geschäftsaufgabe großflächiger Anbieter würden die Zentren entscheidende Frequenzbringer verlieren, was nicht nur erhebliche negative ökonomische Effekte, sondern auch städtebauliche Auswirkungen mit sich bringen würde.

Welche Entwicklung die Stadt Warendorf hinsichtlich der Entwicklung der Einzelhandels- und Versorgungsstruktur nehmen wird, hängt – neben den politisch motivierten Stadtentwicklungsvorstellungen – von dem „Schärfegrad“ der Anwendung des städtebaulichen und baurechtlichen Instrumentariums ab. Die folgenden Szenarien sollen die Bandbreite der möglichen Entwicklungsoptionen mit Blick auf die festgestellte räumliche Einzelhandelsstruktur aufzeigen. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass diese Szenarien in Teilen bewusst überzeichnete Denkmodelle darstellen können, die aufgrund hypothetischer Annahmen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung mögliche Perspektiven darstellen. Gleichwohl finden sich zahlreiche Teilaspekte in zumindest ähnlicher Form sehr häufig in der Realität.

6.4.1 Szenario 1: „Freies Spiel der Kräfte“

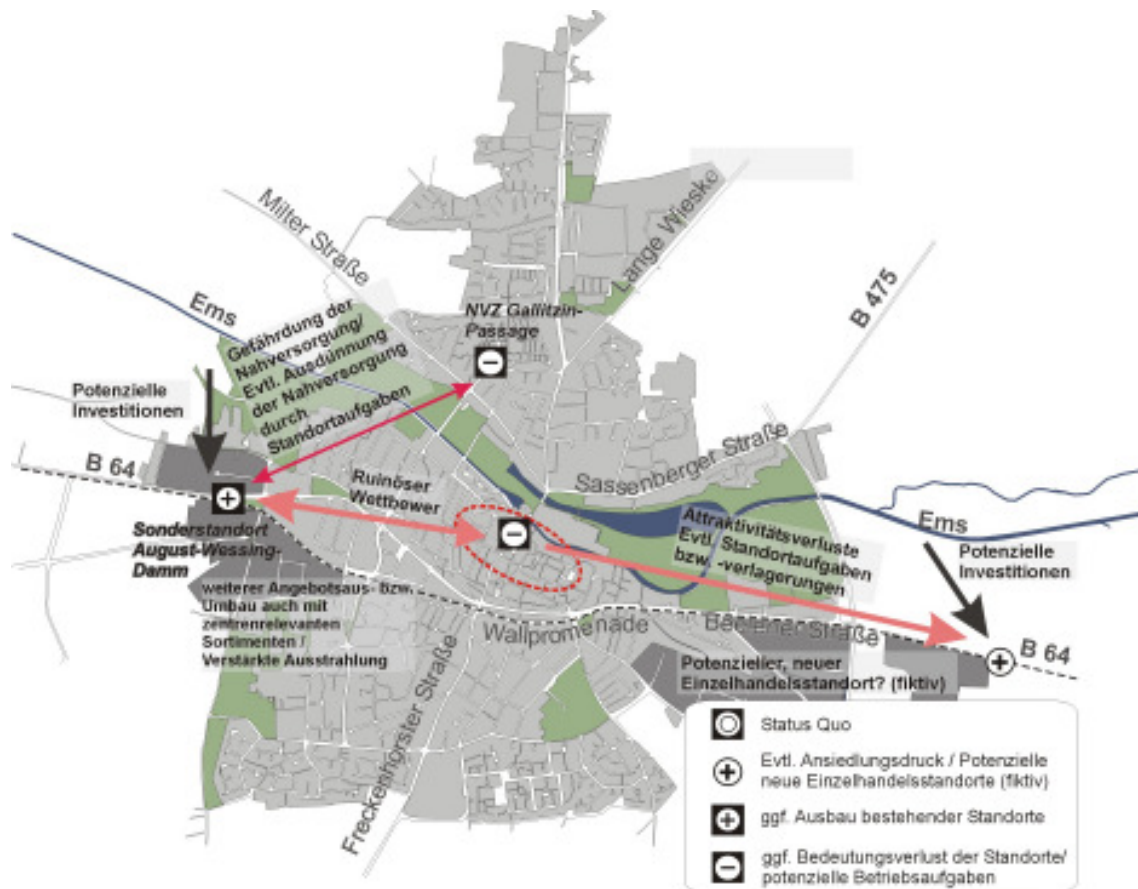
Das Szenario „Freies Spiel der Kräfte“ geht von einer gering gesteuerten Ansiedlungspolitik aus. Es wird dem Ansiedlungsdruck, insbesondere auf nicht integrierte Standorte, verstärkt nachgegeben. Ansiedlungsvorhaben sowie Verlagerungen und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben finden ohne ein übergeordnetes Steuerungsleitbild statt.

In der Folge entstehen neue Einzelhandelsstandorte, welche die bisherige räumliche Angebotsstruktur infrage stellen. Umsatzumverteilungseffekte und ein verschärfter Verdrängungswettbewerb schwächen zunehmend städtebaulich integrierte Lagen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht auszuschließen bzw. sogar sehr wahrscheinlich. Be-

triebsaufgaben sind eine mögliche Folge und nicht zuletzt auch die Problematik der Folgenutzungen an verlassenen Standorten.

Für die Stadt Warendorf könnte das einen Ausbau bzw. eine Zunahme neuer, an Einfallstraßen oder in Gewerbegebieten gelegenen, autokundenorientierten Lagen bedeuten. Dieser Angebotsausbau verstärkt die Dominanz der nicht integrierten Standorte gegenüber dem Hauptgeschäftsbereich sowie dem Stadtteilzentrum Freckenhorst oder den Nahversorgungszentren und sonstigen nahversorgungsrelevanten Standorten.

Karte 11: Szenario 1: Freies Spiel der Kräfte, Beispiel Stadtteil Warendorf



Eigene Darstellung

Aus **ökonomischer Sicht** ist in Anbetracht des aufgezeigten, weitgehend ausgeschöpften absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielraums in Warendorf (vgl. Kapitel 6.2) von einem verstärkten Verdrängungswettbewerb auszugehen. Besonders davon betroffen sind diejenigen Betriebe, die ungünstigere Rahmenbedingungen aufweisen (z.B. hohe Mieten und Fixkosten, mangelnde Erweiterungsmöglichkeiten, schlechtere verkehrliche Erreichbarkeit etc.). Dies trifft speziell auf einige Betriebe in den städtebaulich-funktionalen Zentren, aber auch an

vorwiegend der wohnungsnahen Grundversorgung dienenden, integrierten Standorten zu. Die dort bestehenden Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen sind dadurch in ihrer Funktionsfähigkeit gefährdet und insbesondere die städtebaulich funktionalen Zentren verlieren durch den Verlust von Frequenzerzeugern und erhöhten Leerstandsquoten zunehmend an Attraktivität.

Dies kann letztlich, mit einer zeitlichen Verzögerung, zu sinkenden steuerlichen Einnahmen und dem Verlust von Arbeitsplätzen führen. Zudem ist durch dieses Szenario eine deutliche Verminderung des Ansiedlungs- und Investitionsinteresses in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere dem Hauptgeschäftsbereich zu erwarten, da hier die Rahmenbedingungen weniger günstig sind, als an städtebaulich nicht integrierten Standorten.

Aus **politischer und planerischer Sicht** bedeutet die Anwendung des Szenarios eine Abkehr von der bisher weitgehend stringenten Planungs- und Steuerungspraxis von Politik und Verwaltung in Warendorf. Die bestehenden Planungen zur Stadtentwicklung, insbesondere auch der vergangenen Bemühungen zur Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, werden konterkariert. Entsprechend würden Zweifel an der Verlässlichkeit der Politik aufkommen. Zwar ist eine erleichterte Umsetzung von Partikularinteressen bzw. eine investorenfreundliche Politik möglich, jedoch machen sich Politik und Stadtplanung zum „Investorenspielball“ und reagieren nur noch auf Impulse von außen, statt zu agieren. Speziell die zentralen Versorgungsbereiche werden durch Funktions-, Angebots- und Attraktivitätsverluste betroffen sein.

Aus **rechtlicher Sicht** erwachsen zudem noch weitere Problembereiche, dazu zählen insbesondere die Reduktion der Stadtplanung und damit der rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten auf minimale baurechtliche Aspekte, die möglichen gesamtstädtischen Konsequenzen bei überörtlich ausstrahlenden Entwicklungen sowie letztlich die Aufgabe der Planungshoheit zugunsten des reinen Marktgeschehens.

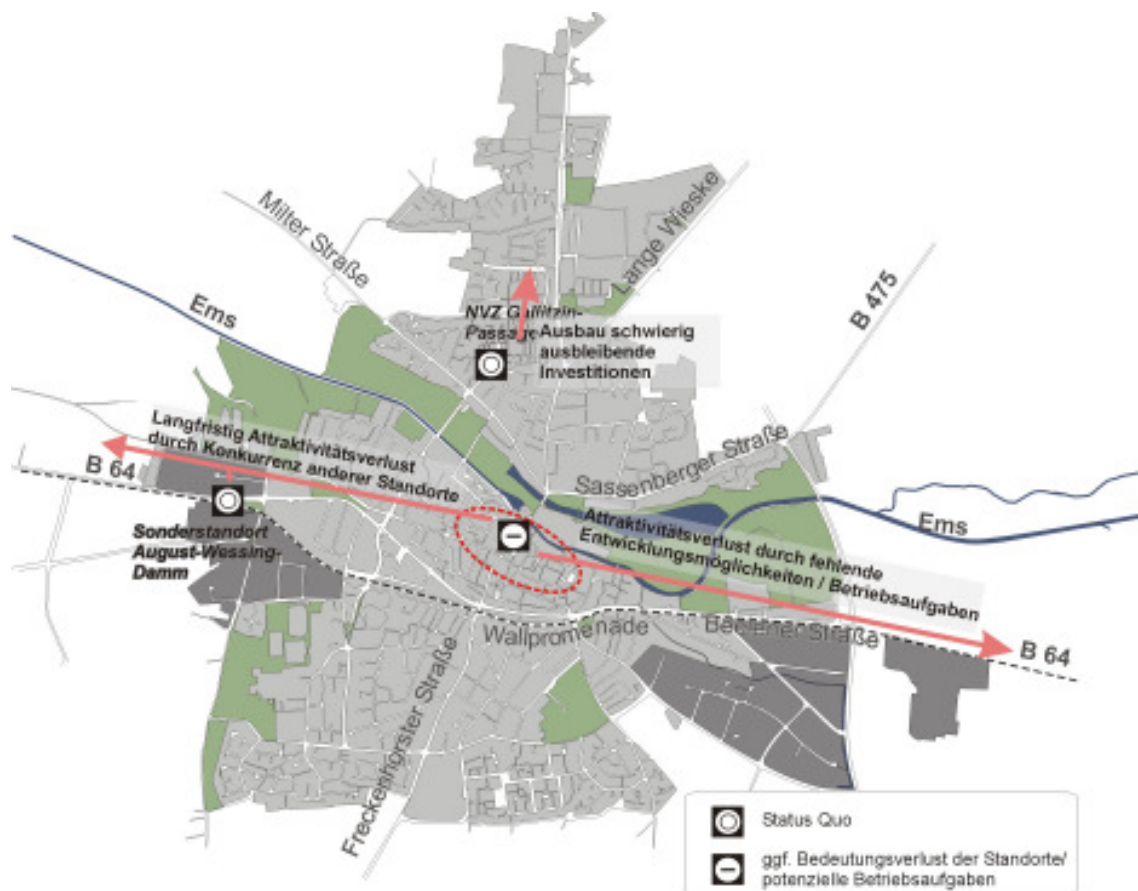
Fazit: Es werden wesentliche Steuerungsmechanismen zur Entwicklung preisgegeben und es besteht eine direkte Gefährdung der bestehenden Einzelhandels- und letztlich Stadtstrukturen.

6.4.2 Szenario 2: „Restriktion“

Das Szenario „Restriktion“ ist gekennzeichnet durch einen besonders restriktiven Eingriff der Politik und Verwaltung in die Entwicklung des Einzelhandels. Der bestehende Einzelhandel wird weitgehend auf dem Status-Quo festgeschrieben und die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelseinrichtungen Ansiedlungen konsequent verhindert.

Eine weitere innerkommunale Konkurrenzsituation wird so vermieden, letztlich sind jedoch auch räumlich oder funktional sinnvolle Ergänzungen der Einzelhandelsstrukturen aufgrund des Festhaltens am Status-Quo nicht durchzusetzen.

Karte 12: Szenario „Restriktion“, Beispiel Stadtteil Warendorf



Eigene Darstellung

Aus **ökonomischer Sicht** ist die Festschreibung auf den Status-Quo ein direkter Eingriff in das Marktgeschehen (Käseglockeneffekt). Der Standort Warendorf würde wirtschaftlich uninteressant für potenzielle Investoren. Sinnvolle Investitionen im Hauptgeschäftsbereich oder Verkaufsflächenerweiterungen in nicht zentrenrelevanten Sortimenten blieben aus, wodurch andererseits der „Druck“ auf die bestehenden Betriebe ausbleibt und für die Zukunftsfähig-

keit notwendige Anpassungsmaßnahmen unterbleiben. 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 keine Stagnation in anderen Zentren zu erwarten ist. Letztlich würden die Strukturen des Warendorfer Einzelhandels an Wettbewerbfähigkeit verlieren und dadurch deutlich gefährdet.

Aus **politischer und planerischer Sicht** ist durch die restriktive Planungs- und Steuerungspraxis zwar weiterhin eine hohe Planungssicherheit für die bestehenden Betriebe gegeben, gleichzeitig wird jedoch das Entwicklungsziel von attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Zentren und eines insgesamt attraktiven Einzelhandelsangebots nur in Teilen unterstützt. Die Stadtplanung greift durch das restriktive Vorgehen direkt in das Marktgeschehen ein und erschwert den Wettbewerb, wodurch Markt- und Entwicklungsanpassungen unterbleiben und ein „Stillstand“ zu erwarten ist. Die aktive Rolle der Politik in der Stadtplanung bleibt zwar erhalten und es werden keine Abhängigkeiten von Einzelinteressen geschaffen, durch die konsequente, aber einseitige Planungs- und Steuerungspraxis wird die Weiterentwicklung der Stadt Warendorf jedoch letztlich erschwert oder sogar verhindert. Die „Käseglockenpolitik“ wirkt zu Lasten der zukünftigen Entwicklungschancen. Mögliche Verlagerungen an andere Standorte oder Betriebsaufgaben gefährden angesichts der geringen Entwicklungsspielräume die Weiterentwicklung der gesamten Stadt.

Hinsichtlich der daraus resultierenden **rechtlichen Konsequenzen** ist zwar eine sehr hohe Planungs- und Rechtssicherheit gegeben, jedoch würden Anfragen/ Veränderungen eventuell nur noch gerichtlich geklärt werden können.

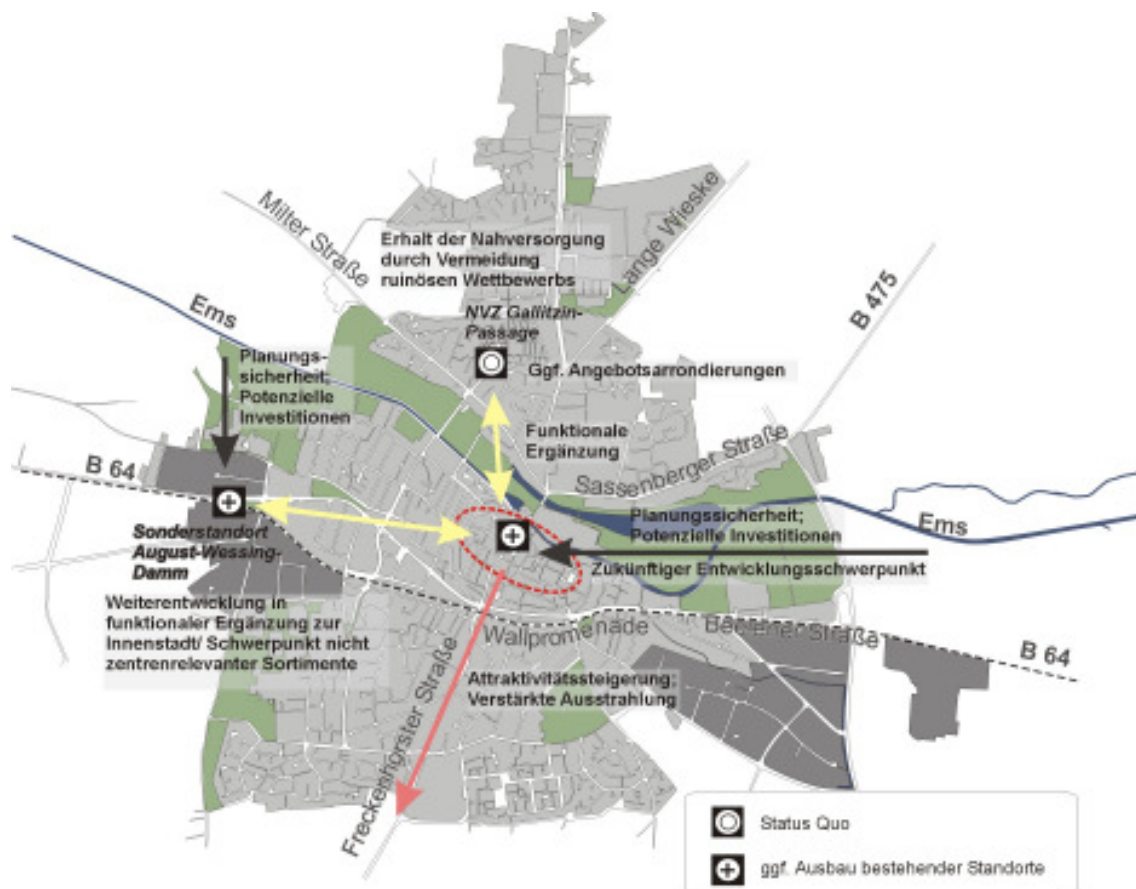
Fazit

Obwohl das Szenario in sich konsequent ist, ergeben sich durch dessen Anwendung insgesamt keine positiven Effekte, da Innovationen und Investitionen massiv erschwert werden und letztlich zu einem Zurückbleiben des Einzelhandels und der Stadt Warendorf führen.

6.4.3 Szenario 3: „Räumlich-funktionale Gliederung“

Im Szenario „Räumlich-funktionale Gliederung“ wird ein klarer räumlicher wie funktionaler Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung geschaffen. Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Stadtgebiet konzentriert. Die stringente Steuerung seitens der Stadt Warendorf innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Karte 13: Szenario „Räumlich-funktionale Gliederung“, Beispiel Stadtteil Warendorf



Eigene Darstellung

Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung des aufgezeigten geringen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielraumes durch klare sortiments- und größenspezifische Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert werden und zu einer besseren Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung beitra-

gen. Durch diese Zielvorgaben seitens der Stadt bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch in den städtebaulich-funktionalen Zentren, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Warendorf können entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.

Aus **politischer und planerischer Sicht** ist die Anwendung des Szenarios mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden und Planungs- und Investitionssicherheit sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber somit weiterhin gegeben. Die Stadtplanung wird ihrer übergreifenden Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht und die aktive Rolle der Politik und Verwaltung in der Stadtplanung bleibt erhalten. Durch die Förderung einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung im Warendorfer Einzelhandel wird das Entwicklungsziel von attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Zentren unterstützt. Eine stringente Anwendung des Szenarios setzt sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Stadtentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.

Aus **rechtlicher Sicht** nutzt die Stadtplanung auch weiterhin ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten, was eine zielgerichtete und konsequente Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bedeutet. Für Betreiber und Investoren ist Planungs- und Rechtssicherheit in Warendorf gegeben. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren werden erleichtert. In rechtlichen Streitfällen ist durch die klare Linie eine verbesserte rechtliche Position gegeben.

Fazit

Das Szenario ist in sich konsequent. Es erfolgen klare räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen im Warendorfer Stadtgebiet. Dadurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, ohne wesentliche Steuerungsmechanismen preiszugeben!

6.4.4 Szenario 4: „Steuerung mit Ausnahmen“

Das Szenario „Steuerung mit Ausnahmen“ geht davon aus, dass die Einzelhandelsentwicklung grundsätzlich gezielt von Politik und Verwaltung – ähnlich wie im vorstehenden Szenario aufgezeigt – gesteuert wird. In Einzelfällen ergeben sich jedoch abweichend davon Aus-

politische Verlässlichkeit ist nicht gegeben. Diese investorenfreundliche Art der Steuerung ermöglicht den Ausbau peripherer Einzelhandelsstandorte, jedoch besteht die Gefahr die Zentrenentwicklung zu unterwandern und dadurch einen Attraktivitätsverlust der zentralen Versorgungsbereiche und somit auch eine Ausdünnung der Grundversorgung zu bewirken. Investorenwünsche wären an anderer Stelle argumentativ nicht zu widerlegen, was ein Messen mit zweierlei Maß bedeuten würde.

Aus **rechtlicher Sicht** erwachsen dadurch weitere Problembereiche, dazu zählen insbesondere die Reduktion der Stadtplanung und damit der rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten auf z.T. minimale baurechtliche Aspekte. Außerdem besteht die Gefahr regionaler Klagen. Die kommunale Planungshoheit wird nicht ausgeschöpft und Anfragen an anderen Orten sind nur schwer zu verhindern.

Fazit

Das Szenario ist inkonsequent und gefährdet die Einzelhandels- und Stadtstrukturen. Außerdem kommt es zu einer Verunsicherung/Verprellung von Betreibern und Investoren.

6.5 Fazit

Entwicklungsspielräume

- Mit Ausnahme der Warengruppen Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten und Unterhaltungselektronik/IT/Telekommunikation ergeben sich in keiner Warengruppe nennenswerte Entwicklungsspielräume, sondern überwiegend kleinteilige Arrondierungsspielräume. Die Ansiedlung zusätzlichen, über diese Entwicklungsspielräume hinaus gehenden Einzelhandels führt zwangsläufig zu Umsatzumverteilungseffekten in den bestehenden Einzelhandelsstrukturen. Dennoch sind die errechneten Werte als Orientierungswerte einzustufen, von denen im Einzelfall und nach Prüfung abgewichen werden kann. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang – neben Art und Maß – vor allem der Standort der angestrebten Einzelhandelsentwicklung.

- Aufgrund der bestehenden Einzelhandelsstruktur in der Stadt Warendorf sind räumliche Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel fast ausschließlich innerhalb der bestehenden Standortbereiche, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche zu definieren. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen dort jedoch aufgrund der vorhandenen Bauungs- und Nutzungsstrukturen nur graduell bzw. sind mit erheblichem Aufwand durchzuführen. Verschiedene Standorte in überwiegend nicht integrierten Lagen außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren besitzen hingegen flexiblere räumliche Potenziale. Diese Überlegenheit kommt durch jüngere Entwicklungstendenzen und Ansiedlungsanfragen im Einzelhandel zum Ausdruck.

Szenarien

- Bei einer ungesteuerten Entwicklung kann sich diese „Überlegenheit“ schnell dahingehend auswirken, dass die zentralen Versorgungsbereiche wichtige Frequenzbringer verlieren werden. Ein rasch eintretender Dominoeffekt mit weiteren Abwanderungen, dauerhaften Leerständen oder aber auch mit minderwertigen Nutzungen in den Zentren ist wahrscheinlich. Die Folge könnte ein zunehmender Attraktivitätsverlust oder im Extremfall sogar eine allmähliche Aufgabe der zentralen Versorgungsbereiche als Einzelhandelsstandorte sein. Eine Möglichkeit, diese drohende Entwicklung abzuwenden besteht darin, die Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren zu begrenzen.
- Um aber den Standort Warendorf insgesamt zu attraktivieren und (weitere) Entwicklung – auch im traditionellen Einzelhandelsbestand – zu ermöglichen, die zentralen Versorgungsbereiche jedoch in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist eine klare räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte zu befürworten. Dabei sollten sich Art und Maß der Neuansiedlungen an der zentrenhierarchischen Versorgungsfunktion der Stadt Warendorf und an realistischen ökonomischen Entwicklungspotenzialen auf Basis der ermittelten absatzwirtschaftlichen Spielräume orientieren. Die Standorte möglicher Einzelhandelsentwicklungen sind in Abhängigkeit von Sortimentsstrukturen an der bestehenden räumlichen Angebotsstruktur auszurichten.

- Aus der Sicht des Gutachters überwiegen in diesem Zusammenhang die Vorteile des Szenarios „Räumlich-funktionale Gliederung“ deutlich, da die Stadt Warendorf so als hervorragend strukturierter Nahversorgungsstandort mit multifunktionalen Zentren erhalten bleibt. Durch eine derartige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung seitens der Stadt wird ein ruinöser Wettbewerb ausgeschlossen, der ausschließlich zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche und solitärer Nahversorgungsstandorte und der dort jeweils vorhandenen, funktionsfähigen Einzelhandelsstrukturen geht. Bei einer Vernachlässigung des Steuerungsauftrags seitens der Stadt wäre langfristig ein nachhaltiger Bedeutungsverlust nicht zu verhindern.