

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

verschiedener Standort- und Vorhabenvarianten
in der Stadt Warendorf

In Ergänzung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept
im Auftrag der Stadt Warendorf

Stefan Kruse
Andrée Lorenzen

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 info@junker-kruse.de

Dortmund, September 2011

Inhaltsübersicht

1	Anlass und Zielsetzung der Untersuchung	3
2	Methodische Vorgehensweise	5
3	Untersuchungsrelevante Angebots- und Nachfragesituation	9
4	Beschreibung und Einordnung der Vorhabenvarianten	12
4.1	Variante 1: Neuansiedlung eines Verbrauchermarkts am Standort Affhüppen Esch	12
4.2	Variante 2: Neuansiedlung eines Elektronikmarkts am Standort Affhüppen Esch.....	16
4.3	Variante 3: Neuerrichtung eines K+K Lebensmittelmarkts am Standort „Bürgerhof“ bei gleichzeitiger Aufgabe der bestehenden Märkte an den Standorten Affhüppen Esch und Östlich Hellegraben.....	20
5	Zusammenfassung und Bewertung.....	23

1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

In der Stadt Warendorf besteht seitens der Firma K+K Interesse zur Verlagerung eines Lebensmittelmarkts vom Standort Affhüppen Esch zum Standort Bürgerhof an der B 64. Gleichzeitig soll der Standort Affhüppen Esch als Einzelhandelsstandort und auch der vorhandene kleinflächige Lebensmittelmarkt im Bereich „Östlich Hellegraben“ aufgegeben werden. Bei letztgenanntem Standort ist jedoch aufgrund des bestehenden Planungsrechts bzw. der Baugenehmigung eine Nachfolgenutzung möglich. Gleichwohl kommt es im Rahmen dieser Standortverlagerungen bzw. –umstrukturierungen voraussichtlich zu einer – saldiert betrachtet – geringeren Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich, da die geplante Neufläche mit ca. 1.450 m² Verkaufsfläche geringer ist als die derzeit betriebene Fläche am Affhüppen Esch mit mehr als 1.800 m². Unklar ist in diesem Zusammenhang, mit welcher Nachfolgenutzung der derzeit im Bereich östlich Hellegraben betriebene K+K-Markt belegt wird.

Die angestrebte Standortverlagerung steht zunächst im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Warendorf. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, dass der vorhandene K+K-Markt am Standort Affhüppen Esch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, dem die BauNVO von 1968 zu Grunde liegt. Somit sind dort Einzelhandelsnutzungen zulässig, sofern sie keine übergemeindliche Versorgungsfunktion übernehmen. Aus diesem Grund hat der Flächeneigentümer Varianten angedacht, die alternativ zu dem vorhandenen Lebensmittelmarkt einen Unterhaltungselektronikmarkt oder auch einen anderen Betreiber eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort vorsehen.

Basierend auf dieser Ausgangssituation soll im Rahmen einer Alternativenbetrachtung eine Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage erarbeitet werden, die zum Ziel hat, die für die Stadt Warendorf und ihre stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen beste Lösung herauszuarbeiten.

Folgende drei Varianten sollen, so auch das Ergebnis eines Gespräches mit der IHK Nordwestfalen und der Bezirksregierung Münster am 27. März 2011 in Münster, analysiert und bewertet werden:

- Variante 1:
Ansiedlung eines neuen Verbrauchsmarkts (Fa. Kaufland) am Standort Affhüppen Esch ohne Entwicklung eines neuen Lebensmittelmarktes im Bürgerhof
- Variante 2:
Ansiedlung eines Unterhaltungselektronikmarktes am Standort Affhüppen Esch ohne Entwicklung eines neuen Lebensmittelmarktes im Bürgerhof
- Variante 3:
Ansiedlung eines neuen Verbrauchsmarkts (Fa. K+K als Verlagerung vom Affhüppen Esch) am Standort Bürgerhof bei gleichzeitiger Schließung des Standortes Affhüppen Esch als Einzelhandelsstandort.

Alle drei Varianten sollen hinsichtlich folgender Aspekte analysiert und bewertet werden:

- Kompatibilität mit den Zielsetzungen und Grundsätzen des Warendorfer Einzelhandelskonzepts
- Städtebauliche Auswirkungen der einzelnen Varianten sowohl auf die Struktur der Nahversorgung innerhalb Warendorfs sowie auf das Warendorfer Hauptgeschäftszentrum (als zentraler Versorgungsbereich)

2 Methodische Vorgehensweise

Datengrundlagen

Methodisch stützt sich die Bearbeitung auf die vorliegenden Datengrundlagen aus der umfassenden Erhebung des gesamten **Einzelhandelsbestandes** in Warendorf durch das Büro Junker und Kruse im Juni 2006, die im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Warendorf durchgeführt wurde sowie eine Aktualisierung der Einzelhandelsbestandsdaten für den Bereich der Warendorfer Innenstadt im April 2009. Im Rahmen dieser Erhebungen wurde eine Begehung des Warendorfer Stadtgebiets bzw. der Innenstadt (als zentraler Versorgungsbereich) mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller Ladengeschäfte (als Aktualisierung) des funktionellen Einzelhandels¹ durchgeführt. Hierbei wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte differenziert erhoben². Seither erfolgte, untersuchungsrelevante Entwicklungen wurden dem Bearbeiter seitens der Stadtverwaltung nachrichtlich mitgeteilt (z. B. Ansiedlung Aldi in Freckenhorst, Erweiterung Penny-Markt in Freckenhorst).

Der im Rahmen dieser Untersuchung betrachtete Datensatz umfasst daher alle im potenziellen räumlichen Auswirkungsbereich des Vorhabens (d. h. im Warendorfer Stadtgebiet) liegenden Betriebe des *Einzelhandels im engeren Sinne*. **Untersuchungsrelevant** sind diesbezüglich die Einzelhandelsflächen der Schwerpunktbranchen **Nahrungs- und Genussmittel** und **Elektrogeräte / Elektronik / Multimedia**. Für alle untersuchungsrelevanten Anbieter liegen differenzierte Daten für die jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen sowie eine Zuordnung der Betriebe nach der räumlichen Lage vor.

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** werden nicht nur die zu Grunde liegenden Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum.

Die erforderliche **Nachfrageseite** wird auf Basis der aktuellen Bevölkerungsdaten sowie der vorliegenden sekundärstatistischen Daten (insbesondere der IBH Retail Consultants, Köln) zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Warendorf ermittelt und dargestellt (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Kap. 5).

Neben der Ermittlung dieser quantitativen Grundlagen ist auch eine klassische **städtebauliche Analyse** mit einer Bewertung der städtebaulichen Situation der Warendorfer Zentren unter qua-

¹ Zum funktionellen Einzelhandel (auch Einzelhandel im engeren Sinne genannt) werden neben dem eigentlichen Einzelhandel im engeren Sinne auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien) sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt. Kfz- und Brennstoffhandel werden nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zugerechnet, wohl aber Tankstellenshops, Kioske und Apotheken.

² Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden alle geführten Sortimentsgruppen (d.h. neben dem Hauptsortiment auch ggf. vorhandene Rand- bzw. Nebensortimente) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

litativen Aspekten bezogen auf den öffentlichen wie auf den privaten Raum notwendig. Mit dem politisch beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Warendorf besteht diesbezüglich eine konkrete Leitlinie zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Warendorf, die detaillierte Aussagen zu Entwicklungszielen für einzelne Standorte im Stadtgebiet sowie städtebauliche Einschätzungen³ der möglicherweise betroffenen Zentren (zentrale Versorgungsbereiche) enthält. Somit besteht eine fundierte städtebauliche und absatzwirtschaftliche Bewertungsgrundlage, auf deren Basis die Untersuchung möglicher Auswirkungen von Ansiedlungsvorhaben im Stadtgebiet auf die Versorgungsstrukturen erfolgt.

Berechnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Basierend auf den durchgeführten Analyseschritten wurde in diesem zentralen Arbeitsschritt die sich durch eine mögliche Umverteilung der Umsätze (bedingt durch sich ändernde Kaufkraftströme) ergebenden Wirkungsgrade möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen der verschiedenen Vorhabenvarianten auf die zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen im projektrelevanten Einzugsbereich untersucht. Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte **Gravitationsmodell**⁴ kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt. Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, werden die potenziell durch die unterschiedlichen Vorhabenvarianten induzierten monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen ermittelt.

Zum Grundverständnis des Gravitationsmodells ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zu Grunde gelegt⁵.

³ Hierbei geht es neben der räumlichen Ausdehnung vor allem um die Bewertung der derzeitigen Stabilität und Attraktivität sowie die Beschreibung potenzieller Auswirkungen durch veränderte interne und externe Rahmenbedingungen.

⁴ Vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; *Journal of Marketing*; Vol. 28, 1964. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

⁵ Diese sind ermittelt anhand von Zeitdistanzen und Entfernungen nach einem Routenplaner.

- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.
- Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand verschiedener Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen.

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

- die vorhandenen **Verkaufsflächenangebote** nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m²) nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende sortimentsgruppenspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Standorte
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens**
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevanten Sortimente

Die für eine Wirkungsanalyse notwendigen, konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert in die Analyse eingestellt. Die ermittelten potenziellen Umverteilungsquoten stellen eine wesentliche Beurteilungsgrundlage dar.

Prognose möglicher städtebaulicher (Folge-)Wirkungen

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist bei der abschließenden Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen allein nicht ausreichend. Auch ist die 10%-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Als weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen potenzieller Vorhaben, werden daher abschließend für diejenigen zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet, die gewisse Schwellenwerte überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche schädliche Auswirkungen qualifiziert. Dabei fließen vor allem auch die individuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen und die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter in die Betrachtungen ein.

Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht⁶. Eine **städtebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z. B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist⁷ bzw. Ladenleerstände zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zu Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs führt.⁸

Ein einschlägiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „**Funktionsstörung**“ eines zentralen Versorgungsbereichs als Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.⁹

Als Ergebnis werden die jeweiligen Alternativen insbesondere im Hinblick auf ihr jeweiliges (positives wie negatives) Beeinträchtigungspotenzial bewertet. Ebenso erfolgt eine gutachterliche Abwägung der einzelnen Varianten untereinander. Ziel ist es, die für die Umsetzung der formulierten städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Warendorf am besten geeignete Lösung zu ermitteln.

⁶ ebenda

⁷ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

⁸ vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenchädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

⁹ BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

3 Untersuchungsrelevante Angebots- und Nachfragesituation

Untersuchungsrelevante Nachfragesituation in der Stadt Warendorf

Zur Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des Planvorhabens sind neben der Kenntnis der relevanten Einzelhandelsangebotsstrukturen speziell auch die Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Derzeit ergibt sich in der Stadt Warendorf eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 100,5, d.h. dass die Warendorfer Bevölkerung über ein leicht über dem Bundesdurchschnitt liegendes und auch im regionalen Vergleich normales Kaufkraftniveau verfügt¹⁰.

Die verschiedenen Vorhabenvarianten beinhalten Angebote der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Elektrogeräte / Elektronik / Multimedia und sind somit Gegenstand der vorliegenden gutachterlichen Bewertung. In diesen Warengruppen besitzt die Bevölkerung Warendorfs das folgende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial:

Tabelle 1: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Warendorfer Bevölkerung in den untersuchungsrelevanten Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro
Nahrungs- und Genussmittel	82,7
Elektrogeräte / Elektronik / Multimedia	20,5

Quelle: IBH Retail Consultants; Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2011; Köln

Untersuchungsrelevante Angebotssituation in der Stadt Warendorf

Derzeit führen in Warendorf **100 Einzelhandelbetriebe** Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment und zahlreiche weitere Betriebe als (dem Hauptsortiment untergeordnetes) Rand- bzw. Nebensortiment. Vom gesamten einzelhandelsrelevanten Angebot entfallen rund **19.000 m² Verkaufsfläche** auf diese untersuchungsrelevante Warengruppe, was einem Anteil von rund **20 %** an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht. Bezogen auf die Einwohnerzahl bedeutet dies eine sortimentspezifische **Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,49 m² pro Einwohner**. Diese hohe einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung liegt über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,35 – 0,40 m²/Einwohner. Aus rein quantitativer Sicht ist in der gesamtstädtischen Betrachtung somit eine leicht überdurchschnittliche Angebotsausstattung gegeben, die auf einen guten gesamtstädtischen Ausstattungsgrad schließen lässt.

In der anderen untersuchungsrelevanten Warengruppen **Elektrogeräte / Elektronik / Multimedia** ist hingegen ein eher unterdurchschnittlicher Ausstattungsgrad zu verzeichnen. Mit rund 3.000 m² Verkaufsfläche und 22 kleinteiligen Hauptsortimentsanbietern nimmt die Warengruppe einen vergleichsweise geringen quantitativen Stellenwert ein. Rund 3 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entfallen auf diese Branche.

¹⁰ IBH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2011

Tabelle 2: Angebot in den untersuchungsrelevanten Hauptwarengruppen in der Stadt Warendorf

Warengruppe	Betriebe	VKF	Anteil	VKF / EW
Nahrungs- und Genussmittel	100	19.000	20 %	0,49
Elektrogeräte / Elektronik / Multimedia	22	3.000	3 %	0,08

Quelle: Eigene Einzelhandelsbestandserhebungen 2006 und 2009, aktualisiert durch nachträgliche Informationen der Stadt Warendorf

Neben diesen rein quantitativen Aspekten ist mit Blick auf eine konkrete Einordnung der Vorhabenvarianten jedoch auch eine Betrachtung der **räumlichen Verteilung** dieses Einzelhandelsangebots von grundlegender Bedeutung. Diesbezüglich bestehen deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtteilen und unterschiedlichen städtebaulichen Lagekategorien:

Rund drei Viertel des gesamtstädtischen Angebots der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie rund 85 % des Angebots der Warengruppe Elektrogeräte / Elektronik / Multimedia entfallen auf den Kernort und Siedlungsschwerpunkt Warendorf. Während in den vorgelagerten, kleineren Ortsteilen vor allem Grundversorgungsangebote für die ortsansässige Bevölkerung den Angebotsschwerpunkt bilden, befinden sich im Kernort auch Angebotsstandorte mit überörtlicher Versorgungsfunktion.

Die nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird zu großen Teilen auch verbrauchernah in Nebenzentren und städtebaulich integrierten Streulagen in Wohnsiedlungsbereichen angeboten. Jedoch entfällt ein bedeutender Verkaufsflächenanteil von mehr als 40 % auch auf städtebaulich nicht integrierte Lagen an überwiegend autokundenorientierten Standorten, wie beispielsweise in Gewerbegebieten oder Stadtrandlagen. Das Angebot der Warengruppe Elektrogeräte / Elektronik / Multimedia verteilt sich in etwa gleichen Anteilen auf die Innenstadt, integrierte Streulagen und nicht integrierte Lagen.

Tabelle 3: Räumliche Verteilung des Verkaufsflächenangebots im Warendorfer Stadtgebiet

Warengruppe	Gesamt	Innenstadt	Nebenzentren	Integrierte Lagen	Nicht integrierte Lagen
Nahrungs- und Genussmittel	19.000 m ²	850 m ² (4 %)	4.900 m ² (26 %)	5.400 m ² (28 %)	7.700 m ² (41 %)
Elektrogeräte / Elektronik / Multimedia	3.000 m ²	850 m ² (28 %)	200 m ² (7 %)	900 m ² (30 %)	1.000 m ² (33 %)
Summe (untersuchungsrelevante Branchen)	22.000 m²	1.700 m² (8 %)	5.100 m² (23 %)	6.300 m² (29 %)	8.700 m² (40 %)

Quelle: Eigene Einzelhandelsbestandserhebung 2006 und 2009 (gerundete Werte)

Absatzwirtschaftliche Rahmendaten

In den untersuchungsrelevanten Warengruppen werden im Warendorfer Einzelhandel derzeit rund **98 Mio. Euro** umgesetzt. Der Großteil dieses Umsatzes wird in der Warengruppe *Nahrungs- und Genussmittel* (rund 84 Mio. Euro) erzielt, aber auch die Warengruppe *Elektrogeräte / Elektronik / Multimedia* (rd. 14 Mio. Euro) weist einen beträchtlichen Umsatzanteil auf.

Durch die Gegenüberstellung des errechneten Einzelhandelsumsatzes und der lokal vorhande-

nen sortimentspezifischen Kaufkraft lässt sich die **Zentralität**¹¹ einzelner Warengruppen ermitteln. Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise in der Nähe des Wohnortes getätigt. Daher wird als Maßstab in der Regel ein Zentralitätswert von **1,0**, d.h. einer „**Vollversorgung**“ vor Ort zugrunde gelegt, während bei Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs (z. B. auch Elektrogeräte / Elektronik / Multimedia) aufgrund regionaler Einzugsbereiche auch Werte von über 1 erzielt werden können.

Tabelle 4: Untersuchungsrelevante Zentralitäten in Warendorf

Warengruppe	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	rd. 83,8	82,7	1,01
Elektrogeräte / Elektronik / Multimedia	rd. 13,8	20,5	0,67

Eigene Berechnung auf Basis verschiedener Kennwerte

In der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt die rein rechnerische Zentralität leicht über dem Wert 1. Dies entspricht einer adäquaten gesamtstädtischen Angebotsausstattung, da der Umsatz das örtliche Nachfragevolumen sogar leicht übersteigt.

Im Bereich Elektrogeräte / Elektronik / Multimedia ist eine Zentralität von weniger als 1 zu verzeichnen, so dass hier per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse vorliegen. Angesichts der mittelzentralen Versorgungsfunktion Warendorfs im ländlich strukturierten Raum kann dies als Angebotsdefizit und Hinweis auf bestehende Entwicklungsspielräume gewertet werden. Angebotsausweitungen könnten in gewissem Maße zu einer zusätzlichen Kaufkraftbindung an den Standort Warendorf beitragen.

¹¹ Die Zentralität zeigt an, wie viel Umsatz im Verhältnis zur Kaufkraft am Standort erzielt werden kann. Sie ist ein wichtiger Indikator für die Ausstrahlungskraft und Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts. Werte von über 1 bedeuten z.B., dass der Einzelhandelsumsatz größer als die vorhandene Kaufkraft ist, was auf Zuflüsse von außerhalb hindeutet, während Werte von unter 1 Kaufkraftabflüsse bedeuten.

4 Beschreibung und Einordnung der Vorhabenvarianten

4.1 Variante 1: Neuansiedlung eines Verbrauchermarkts am Standort Affhüppen Esch

Lage des Vorhabenstandorts

Der Vorhabenstandort Affhüppen Esch liegt im Osten des Kernorts Warendorf südlich der Beelener Straße (B 64) innerhalb eines überwiegend gewerblich geprägten Bereichs zwischen B 475, Beelener Straße und Splieter Straße. Das unmittelbare Umfeld ist entsprechend geprägt durch funktionale, industriell-gewerbliche Bebauung. Der Standort ist als städtebaulich nicht integrierte Lage zu werten und weist allenfalls einen marginalen Bezug zu den westlich liegenden Wohnsiedlungsgebieten um die Paderborner Straße auf. Durch die Beelener Straße und die südlich parallel verlaufende Bahntrasse besteht in Richtung Norden eine deutliche städtebaulich-funktionale Zäsur. Ein räumlich-funktionaler Bezug bzw. Synergieeffekte zu zentralen Versorgungsbereichen in Warendorf besteht nicht.

Derzeit wird der Standort durch einen Verbrauchermarkt der Fa. K+K mit 1.840 m² Verkaufsfläche genutzt. Gemäß der Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Warendorf soll hier keine weitere Entwicklung in nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten stattfinden.

Beschreibung des Planvorhabens und Umsatzprognose

Die Vorhabenvariante geht von einer Neuansiedlung eines modernen Verbrauchermarktes am vorhandenen Angebotsstandort des jetzigen K+K-Marktes aus. Aufgrund der Größe und des Zuschnitts des Grundstücks scheint eine Verkaufsflächenerweiterung in diesem Zusammenhang eher unwahrscheinlich, im Sinne einer „Worst-Case-Annahme“ wird jedoch eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung auf max. 2.000 m² Gesamtverkaufsfläche zu Grunde gelegt.

Für die untersuchungsrelevante Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel wird ein betriebsstypenspezifischer Verkaufsflächenanteil von max. 1.600 m² Verkaufsfläche (80 % der potenziellen maximalen Gesamtverkaufsfläche) angenommen. Die restliche Fläche entfällt üblicherweise auf ergänzende Randsortimente aus dem Non-Food-Bereich. Durch die potenzielle Modernisierung des Angebotsstandorts sind dabei tendenziell höhere Flächenproduktivitäten zu Grunde zu legen, als für den bestehenden Anbieter.

Folgende potenzielle Flächen und Umsätze in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel werden als Grundlage für die weiteren Berechnungen eingestellt:

Tabelle 5: Potenzielles Umsatzvolumen des Vorhabens in der Variante 1

Warengruppe	Maximaler Verkaufsflächenanteil der untersuchungsrelevanten Warengruppe	Flächenproduktivität (in Euro m ²)		Umsatz (in Mio. Euro)	
		Moderate Case	Worst-Case	Moderate Case	Worst-Case
Nahrungs- und Genussmittel (Vollsortiment)	max. 1.600 m ²	4.350 ¹²	4.600	7,0	7,4

Eigene Darstellung

Unter Berücksichtigung branchenüblicher Kennwerte können für das Vorhaben die oben genannten **Flächenproduktivitäten** veranschlagt werden, wobei jeweils in einer mittleren „*moderate-case*“ und einer oberen „*worst-case*“ Variante gerechnet wurde. Daraus ergeben sich die Soll-Umsätze der potenziellen Einzelhandelsbausteine des Planvorhabens. Für die (abschließende) gutachterliche Bewertung ist die „*worst-case*“ Variante zu Grunde zu legen, da den gutachterlichen Berechnungen im Sinne der Rechtsprechung¹³ maximale Rahmendaten eines Vorhabens zu Grunde zu legen sind.

Derzeit wird der Umsatz des bestehenden Verbrauchermarktes in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf etwa 6 Mio. Euro geschätzt. Dem liegt die Annahme eines Verkaufsflächenanteils von rund 1.500 m² für die Branche Nahrungs- und Genussmittel (rd. 80 % der Gesamtverkaufsfläche des Marktes) sowie eine branchen- bzw. betrieberspezifische Flächenproduktivität von rd. 4.000 Euro / m² zu Grunde.

Durch das Planvorhaben würde am Vorhabenstandort somit ein zusätzlicher branchenspezifischer Umsatz von rund **1,0 – 1,4 Mio. Euro** erwirtschaftet. Dieses Umsatzvolumen würde innerhalb der Warendorfer Angebotsstruktur **umverteilungswirksam** und wird in die weiteren Modellrechnungen eingestellt.

Mögliche Absatzwirtschaftliche Auswirkungen durch das Planvorhaben

Angesichts der guten sortimentspezifischen Angebotsausstattungen in Warendorf sowie der Tatsache, dass Nahrungs- und Genussmittel in der Regel wohnortnah gekauft werden, ist davon auszugehen, dass sich der durch das Planvorhaben zusätzlich generierte Umsatz vollständig durch Umsatzumverteilungen innerhalb des Warendorfer Einzelhandels und insbesondere innerhalb des Kernorts ableitet. Diese durch das Planvorhaben hervorgerufenen Umsatzumverteilungseffekte werden im Folgenden auf der Basis eines vereinfachten Gravitationsansatzes¹⁴ modelltheoretisch abgebildet. Besonderes Augenmerk liegt dabei vor allem auf Umverteilungseffek-

¹² EHI Retail Institute, Flächenproduktivität der großen Supermärkte in Deutschland von 2001 bis 2009 in Euro pro Quadratmeter, 2010

¹³ z.B. sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dezember 2000, S. 53 ff.

¹⁴ Der Grundansatz des zugrundegelegten Gravitationsmodells liegt in der Berechnung der zu erwartenden Umsatzumverteilung durch das Planvorhaben auf ein nach Attraktivität (Verkaufsfläche/Umsatz) gewichtetes System von Standorten (hier einzelne Anbieter der untersuchungsrelevanten Warengruppen im Untersuchungsraum). Dabei wird die Entfernung der Angebotsstandorte zum untersuchten Vorhabenstandort, gemessen in tatsächlicher räumlicher sowie zeitlicher Entfernung, als Gewichtungsfaktor mit einbezogen.

ten, die Betriebe innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche betreffen und somit zu schädlichen Veränderungen der dortigen Angebotsstruktur beitragen könnten, aber auch die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung durch Betriebe in integrierten Streulagen stellt ein wichtiges städtebauliches „Schutzgut“ dar. Die ermittelten Umverteilungsquoten gelten als wesentlicher Indikator, anhand deren die Intensität der Belastung der bestehenden Betriebe / Standorte ermittelt werden kann. Das Erreichen eines gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Umsatzverlust in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn eine städtebauliche Relevanz ist erst dann gegeben, wenn rein wirtschaftliche Auswirkungen in städtebauliche Auswirkungen umschlagen.

Tabelle 6: Absatzwirtschaftliche Auswirkungen durch die Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes am Standort Affhüppen Esch

Angebotsstandort	Moderate-Case-Variante		Worst-Case-Variante	
	Monetär (Mio. Euro)*	in %	Monetär (Mio. Euro)*	in %
Zentrale Versorgungsbereiche				
Warendorf Innenstadt	-*	-	-*	-
Stadtteilzentrum Freckenhorst	max. 0,1	1 %	ca. 0,1	1 %
Nahversorgungszentrum Gallitzin-Passage	-*	-	-*	-
Nahversorgungszentrum Hoetmar	-*	-	-*	-
Nahversorgungszentrum Milte	-*	-	-*	-
Integrierte Streulagen				
Warendorf	max. 0,3	1 %	ca. 0,4	2 %
Freckenhorst	-*	-	-*	-
Hoetmar	-*	-	-*	-
Milte	-*	-	-*	-
Einen / Müssingen	-*	-	-*	-
Nicht integrierte Streulagen				
Warendorf	max. 0,5	1 %	ca. 0,6	2 %
Freckenhorst	-*	-	-*	-
Hoetmar	-*	-	-*	-
Einen / Müssingen	-*	-	-*	-

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis eines vereinfachten Gravitationsansatzes

* Umverteilungen von (deutlich) weniger als 0,1 Mio. Euro; modelltheoretisch kaum plausibel nachweisbar

Es zeigen sich nur an wenigen Standorten nachweisbare Umsatzumverteilungsquoten. Diese betreffen ausnahmslos Standorte innerhalb des Kernorts Warendorf, wobei sich die Umsatzumverteilungsquoten auch in der Worst-Case-Variante in vertretbaren Größenordnungen deutlich unterhalb der Schwelle als kritisch einzustufender Werte bewegen. Eine nennenswerte absatz-

wirtschaftliche Beeinträchtigung der vorhandenen Angebotsstandorte durch das beschriebene Vorhaben wäre demnach nicht zu erwarten.

Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen?

Angesichts der durchgehend sehr niedrigen Umsatzumverteilungsquoten sind in Folge der Realisierung des potenziellen Planvorhabens keine schädlichen Folgen für die Zentren- und Versorgungsstruktur in Warendorf zu erwarten.

Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Aus rein quantitativer Sicht kann eine gute quantitative Angebotsausstattung in der Branche Nahrungs- und Genussmittel in Warendorf festgehalten werden. Die Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen sollte daher in erster Linie auch **qualitative und räumliche Aspekte** einbeziehen.

Diesbezüglich formuliert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Warendorf folgende Ziele:

- Grundsätzlich soll die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Warendorf gewährleistet werden durch eine **funktional gegliederte Standortstruktur** mit **funktionsfähigen Versorgungszentren** sowie **zentrenverträglichen Ergänzungsstandorten**. Oberste Priorität besitzt die Sicherung und Stärkung des Hauptgeschäftsbereichs in der Warendorfer Innenstadt sowie der Nebenzentren im Stadtgebiet.
- Daneben bildet die Sicherung und ggf. der Ausbau eines **adäquaten Grund- und Nahversorgungsangebots** im Stadtgebiet ein wichtiges Teilziel zur Entwicklung des Einzelhandelsstruktur. Dazu dienen auch solitäre Nahversorgungsstandorte an städtebaulich integrierten Standorten außerhalb der Zentren.

Entsprechend dieser städtebaulichen Zielsetzungen formuliert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept hinsichtlich Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment daher folgende Ansiedlungsregel als Grundsatz:

- *„**Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollen nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.***
(...)
*„An **solitären Standorten** außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche 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 700 m Radius eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) nicht überschreitet und keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung des 700 m Radius mit dem 700 m Radius des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche(s) besteht. Diese Ausnahmeregelung gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten.“*

Der Vorhabenstandort befindet sich in überwiegend gewerblich geprägter Lage und weist allenfalls einen marginalen Bezug zu den westlich gelegenen Wohnsiedlungsbereichen um die Paderborner Straße auf. Somit kommt er alleine aufgrund dieser Tatsache nicht als solitärer Nahversorgungsstandort in Betracht. Zudem steht die geplante Größenordnung des möglichen Anbieters in keinem Verhältnis zur Nachfrage der im unmittelbaren Umfeld lebenden Wohnbevölkerung. Gemessen an der in oben zitiertem Ansiedlungsgrundsatz formulierten „35-%-Regel“ würde der potenzielle Soll-Umsatz des Betriebes eine Mantelbevölkerung von rd. 9.300 – 9.800 voraussetzen, damit er als Nahversorgungsstandort gelten könnte. Dies ist für den Vorhabenstandort jedoch nicht gegeben.

Fazit

Durch das Einzelvorhaben sind keine relevanten städtebaulich negativen Auswirkungen innerhalb der Warendorfer Einzelhandelsstruktur zu erwarten. Gleichwohl steht die Angebotsausweitung an diesem städtebaulich nicht integrierten Standort im Widerspruch zu den im politisch beschlossenen Einzelhandelskonzept formulierten städtebaulichen Zielsetzungen und Grundsätzen.

4.2 Variante 2: Neuansiedlung eines Elektronikmarkts am Standort Affhüppen Esch

Beschreibung des Planvorhabens und Umsatzprognose

Der Vorhabenstandort ist identisch mit dem Standort der Vorhabenvariante 1. Die Vorhabenvariante 2 geht jedoch von einer Umnutzung des Standorts durch die Neuansiedlung eines **Elektronikfachmarktes** am vorhandenen Angebotsstandort des jetzigen K+K-Marktes aus. Analog zur Annahme der Vorhabenvariante 1 wird von einer maximal denkbaren Verkaufsfläche von 2.000 m² ausgegangen. Diese würden jedoch in vollem Umfang auf die untersuchungsrelevante Hauptbranche Elektrogeräte / Elektronik / Multimedia entfallen, da in der Betriebsform Elektronikfachmarkt in der Regel kein relevantes branchenfremdes Randsortiment angeboten wird.

Folgende potenzielle Flächen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Elektrogeräte / Elektronik / Multimedia werden als Grundlage für die weiteren Berechnungen eingestellt:

Tabelle 7: Potenzielles Umsatzvolumen des Vorhabens in der Variante 2

Warengruppe	Maximaler Verkaufsflächenanteil der untersuchungsrelevanten Warengruppe	Flächenproduktivität (in Euro m ²)		Umsatz (in Mio. Euro)	
		Moderate Case	Worst-Case	Moderate Case	Worst-Case
Elektrogeräte / Elektronik / Multimedia	max. 2.000 m ²	5.000	7.000	10,0	14,0

Eigene Darstellung

Unter Berücksichtigung branchenüblicher Kennwerte können für das Vorhaben die oben genannten **Flächenproduktivitäten** veranschlagt werden, wobei wiederum jeweils in einer mittleren „*moderate-case*“ und einer oberen „*worst-case*“ Variante gerechnet wurde. Durch das

Planvorhaben würde am Vorhabenstandort ein branchenspezifischer Umsatz von rund **10 – 14 Mio. Euro** erwirtschaftet.

Mögliche Absatzwirtschaftliche Auswirkungen durch das Planvorhaben

Aufgrund der derzeit geringen Angebotsausstattung bzw. der bestehenden Kaufkraftabflüsse aus Warendorf in dieser Branche sowie der überörtlichen Ausstrahlungskraft solcher Anbieter muss davon ausgegangen werden, dass ein beträchtlicher Teil des Soll-Umsatzes durch eine erhöhte Kaufkraftbindung an den Standort Warendorf erwirtschaftet werden kann. Vor dem Hintergrund der bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf aufgezeigten Entwicklungsspielräume und ermittelten Kaufkraftströme in dieser Branche sowie des derzeitigen Fehlens der Angebotsform Elektronikfachmarkt kann davon ausgegangen werden, dass rund 50 % des Soll-Umsatzes des Planvorhabens durch zusätzliche Kaufkraftbindung (Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen, Erhöhung von Kaufkraftzuflüssen aus dem mittelzentralen Einzugsbereich) erzielt werden kann.

Somit würde lediglich rund die Hälfte des potenziellen Umsatzvolumens (d. h. rund 5 – 7 Mio. Euro) des Vorhabens innerhalb Warendorfs **umverteilungswirksam**. Dieser Anteil wird entsprechend in die weiteren Modellrechnungen eingestellt:

Tabelle 8: Absatzwirtschaftliche Auswirkungen durch die Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes am Standort Affhüppen Esch

Angebotsstandort	Moderate-Case-Variante		Worst-Case-Variante	
	Monetär (Mio. Euro)*	in %	Monetär (Mio. Euro)*	in %
Zentrale Versorgungsbereiche				
Warendorf Innenstadt	ca. 1,5	30 %	ca. 2,2	42 %
Stadtteilzentrum Freckenhorst	ca. 0,4	38 %	ca. 0,5	54 %
Nahversorgungszentrum Gallitzin-Passage	-*	-	-*	-
Nahversorgungszentrum Hoetmar	-*	-	-*	-
Nahversorgungszentrum Milte	-*	-	-*	-
Integrierte Streulagen				
Warendorf	ca. 1,5	47 %	ca. 2,1	66 %
Freckenhorst	ca. 0,2	40 %	ca. 0,2	56 %
Hoetmar	-*	-	-*	-
Milte	-*	-	-*	-
Einen / Müssingen	-*	-	-*	-
Nicht integrierte Streulagen				
Warendorf	ca. 1,3	35 %	ca. 1,8	49 %
Freckenhorst	-*	-	-*	-
Hoetmar	-*	-	-*	-
Einen / Müssingen	-*	-	-*	-

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis eines vereinfachten Gravitationsansatzes

* Umverteilungen von (deutlich) weniger als 0,1 Mio. Euro; modelltheoretisch kaum plausibel nachweisbar

Obwohl nur 50 % des potenziellen Vorhabenumsatzes innerhalb Warendorfs als umverteilungswirksam in die Berechnungen eingestellt wurden, zeigen sich an mehreren Standorten deutliche Umverteilungsquoten:

- Dies betrifft unter anderem auch die **Zentrale Versorgungsbereiche**: In der Warendorfer Innenstadt ergeben sich monetäre Umsatzumverteilungen von 1,5 – 2,2 Mio. Euro, was einer Umverteilungsquote von 30 – 42 % am derzeitigen sortimentspezifischen Umsatz an diesem Standort entspricht. Auch im Stadtteilzentrum Freckenhorst ergeben sich hohe Umverteilungsquoten. Zwar liegt die monetäre Umsatzumverteilung hier bei lediglich 0,4 – 0,5 Mio. Euro, aufgrund des wesentlich geringen Angebots bedeutet dies jedoch Umverteilungsquoten von bis zu 54 %. Angesichts dieser Werte sind Betriebsaufgaben (unter den überwiegend kleinteiligen vorhandenen Anbietern) wahrscheinlich, so dass die Ergebnisse im Folgenden in jedem Fall hinsichtlich eines möglichen Umschlagens in städtebauliche Auswirkungen untersucht werden müssen.
- Der Großteil des sortimentspezifischen Angebots der Warengruppe Elektrogeräte / Elektronik / Multimedia befindet sich in **integrierten Streulagen** im Kernort Warendorf. Die dortigen Fachanbieter sind in der Summe von monetären Umsatzumverteilungsquoten von 1,5 – 2,1 Mio. Euro betroffen, was einer Umverteilungsquote von bis zu 66 % entspricht. Auch hier sind strukturelle Auswirkungen auf den Angebotsbestand wahrscheinlich, so dass eine deutliche Angebotsverschiebung von den integrierten Streulagen an den Vorhabenstandort wahrscheinlich ist. Ähnliches gilt für entsprechende Streulagen in Freckenhorst: hier geht die Umverteilung von rd. 0,2 Mio. Euro zu Lasten zweier kleinteiliger Fachgeschäfte, was einer Umsatzumverteilungsquote von 40 – 56 % gleichkommt.
- Innerhalb **städtebaulich nicht integrierter Streulagen** sind vor allem einige großflächige Anbieter in Warendorf betroffen, die jedoch Elektrogeräte / Elektronik / Multimedia vor allem als ergänzendes Randsortiment führen. Innerhalb des sortimentspezifischen Angebots ergeben sich Umverteilungsquoten von bis zu 49 %.

Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen?

- Derzeit ist die Warengruppe Elektrogeräte / Elektronik / Multimedia in der **Warendorfer Innenstadt** in vergleichsweise geringem Maße vertreten. Es handelt sich überwiegend um kleinteilige Anbieter von Mobilfunkunternehmen und spezialisierte Anbieter (z.B. PC-Netzwerk-Technik), aber auch zwei kleinere mittelständische Fachgeschäfte sind vorhanden. Wenngleich diese Anbieter innerhalb der innerstädtischen Angebotsstrukturen derzeit keine führende Leitfunktion einnehmen, so ist das sortimentspezifische Angebot dieser Branche doch ein wichtiger Angebotsbaustein innerhalb der innerstädtischer Angebotsstrukturen. Dieser Umstand findet vor allem auch in der Tatsache Berücksichtigung, dass die Stadt Warendorf die Sortimente *Elektrohaushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik, Telefone und Zubehör, Bild- und Tonträger sowie Computer und Zubehör* gemäß der Warendorfer Sortimentsliste als zentrenrelevant eingestuft hat, auch wenn der Großteil des sortimentspezifischen Angebots derzeit nicht in der Innenstadt zu finden ist. Dadurch wird die städtebauliche Zielvorstellung dokumentiert, diese Angebote zukünftig (verstärkt) als attraktiven Angebotsbaustein innerhalb der innerstädtischen Angebotsstruktur anbieten zu können.

Eine Realisierung des Vorhabens würde angesichts der ermittelten Umverteilungsquoten nicht nur einen deutlichen Angebotsrückgang und Funktionsverlust innerhalb der Innenstadt (durch mögliche Betriebsaufgaben) bewirken, auch die Perspektive zur Angebotsausweitung um diesen Sortimentsbaustein würde verloren gehen.

- Vergleichbare Konsequenzen lassen sich auch für das **Stadtteilzentrum Freckenhorst** formulieren. Zwar sind dort derzeit nur zwei kleinere Fachanbieter vorhaben, die innerhalb der Angebotsstrukturen des Stadtteilzentrums eher ergänzenden Charakter und keine nennenswerte Magnetfunktion einnehmen, dennoch bilden diese einen wichtigen Angebotsbaustein zur Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils. Angesichts der ermittelten Umverteilungsquoten wären Betriebsaufgaben und dementsprechend Funktionsverluste innerhalb des Stadtteilzentrums sehr wahrscheinlich.
- Die Umverteilungen bei Anbietern in **Streulagen** sind aus städtebaulicher Sicht weniger kritisch zu werten, da die Vorrangstandorte für sortimentspezifische Angebote der Warengruppe gemäß der städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Warendorf die zentralen Versorgungsbereiche sind. Das Sortiment Elektrogeräte / Elektronik / Multimedia ist nicht als nahversorgungsrelevant einzuordnen, so dass die wohnortnahe Lage von nachrangiger Bedeutung für die Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen ist. Gleichwohl leisten die vorhandenen Anbieter einen Beitrag zur Grundversorgung der Bevölkerung der Stadt Warendorf (u. a. im Stadtteil Freckenhorst). Diesbezüglich sind wohnortnahe Standorte in Streulagen positiver zu werten, als der städtebaulich nicht integrierte, gewerblich geprägte Vorhabenstandort.
- Angebotsverschiebungen von Anbietern in **nicht-integrierten Lagen** sind aus städtebaulicher Sicht irrelevant. Wettbewerbsbedingte Angebotsverschiebungen sind nicht mit städtebaulich negativen Folgen verbunden.

Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Warendorf definiert die Sortimente Elektrohaushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik, Telefone und Zubehör, Bild- und Tonträger sowie Computer und Zubehör als zentrenrelevant. Die dahinter stehende Zielsetzung ist, die Sicherung und der Ausbau eines attraktiven Angebots in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Warendorf und insbesondere der Warendorfer Innenstadt als bedeutendstem Warendorfer Einkaufsstandort.

Entsprechend formuliert der Grundsatz 2 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts als Ansiedlungsregel, dass zentrenrelevante Sortimente nur noch im Warendorfer Hauptgeschäftsbereich und eingeschränkt im Stadtteilzentrum Freckenhorst zulässig sein sollen. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen ausnahmsweise nur kleinteilige Angebote zulässig sein, sofern sie...

- der Grundversorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet dienen und
- keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Beide Ausnahmekriterien sind im Falle des skizzierten Vorhabens jedoch – wie aufgezeigt – nicht erfüllt. Das Vorhaben steht somit im Widerspruch zu den politisch beschlossenen Zielsetzungen

und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Warendorf.

Fazit

Die geringe Angebotsausstattung im Bereich Elektrogeräte / Elektronik / Multimedia in der Stadt Warendorf zeigt, dass Angebotsausweitungen in hohem Maße zur stärkeren Kaufkraftbindung an den Standort Warendorf beitragen können. Gemäß der städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Warendorf soll eine solche Weiterentwicklung des sortimentspezifischen Angebots jedoch im räumlichen Kontext der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Warendorfer Innenstadt erfolgen. Eine Realisierung am Vorhabenstandort würde zwar in der gesamtstädtischen Betrachtung zur Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen beitragen können, gleichzeitig jedoch das vorhandene Angebot in der Innenstadt und im Stadtteilzentrum Freckenhorst sowie ferner auch in integrierten Streulagen deutlich beeinträchtigen. Die zu erwartende Ausdünnung des sortimentspezifischen Angebots an diesen Standorten geht mit einem deutlichen Funktionsverlust einher. Das Vorhaben ist demnach nicht nur mit städtebaulichen Auswirkungen verbunden, sondern steht auch in deutlichem Widerspruch zu den städtebaulichen Zielsetzungen und Grundsätzen des politisch beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Warendorf.

4.3 Variante 3: Neuerrichtung eines K+K Lebensmittelmarkts am Standort „Bürgerhof“ bei gleichzeitiger Aufgabe der bestehenden Märkte an den Standorten Affhüppen Esch und Östlich Hellegraben

Lage des Vorhabenstandorts

Der Standort Bürgerhof liegt am westlichen Stadteingangsbereich des Kernorts Warendorf unmittelbar nördlich des August-Wessing-Damms (B 64). Das unmittelbare Umfeld wird bereits heute durch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (z. B. Marktkauf, Aldi, K+K) geprägt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert diesen Stadteingangsbereich als ergänzenden „Sonderstandort August-Wessing-Damm“.

Beschreibung des Planvorhabens und Umsatzprognose

Die Vorhabenvariante 3 beinhaltet die Neuansiedlung eines K+K-Marktes am Vorhabenstandort Bürgerhof. Gleichzeitig soll der Standort Affhüppen Esch als Einzelhandelsstandort aufgegeben werden. Ferner soll auch der unmittelbar westlich des Vorhabenstandorts gelegene K+K Markt im Gewerbegebiet „Östlich Hellegraben“ aufgegeben werden. Da hier jedoch die Fa. K+K nicht Eigentümer der Fläche ist, ist eine Nachnutzung des Standorts durch Lebensmitteleinzelhandel denkbar.

Für den neuen Lebensmittelmarkt am Standort Bürgerhof ist eine Verkaufsfläche von maximal rund 1.450 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Im Vergleich zu den bestehenden 1.840 m² Verkaufsfläche am Standort Affhüppen Esch findet insgesamt also eine Verkaufsflächenreduzierung von mindestens 390 m² statt. Weitere 700 m² Verkaufsfläche würden durch die Aufgabe des Marktes am Standort östlich Hellegraben entfallen. Da dort jedoch eine Nachnutzung des

Standorts durch Lebensmitteleinzelhandel möglich wäre, wird im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung nicht von einer solchen Verkaufsflächenreduzierung ausgegangen.

Selbst unter der Annahme, dass durch die potenzielle Neuaufstellung des K+K Marktes im Rahmen der Verlagerung und Verkleinerung deutlich höhere Flächenproduktivitäten erzielt werden könnten, ist am Vorhabenstandort von einem geringeren Soll-Umsatz auszugehen, als am bestehenden Standort Affhüppen Esch: Derzeit wird der Umsatz des bestehenden Marktes in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf etwa 6 Mio. Euro geschätzt (vgl. Variante 1). Von der geplanten Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes am Standort Bürgerhof (max. 1.450 m²) entfallen – bei einem Markt dieser Größe – üblicherweise rund 85 % auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, d. h. im vorliegenden Fall rund 1.230 m². Selbst bei einer hohen sortimentspezifischen Flächenproduktivität von 4.600 Euro / m² würde ein Soll-Umsatz von rund 5,6 Mio. Euro, d.h. rund 0,4 Mio. Euro weniger, als am bestehenden Standort Affhüppen Esch erzielt.

Mögliche Absatzwirtschaftliche Auswirkungen durch das Planvorhaben und mögliches Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen

Aufgrund der räumlichen Angebotsverschiebung ist anzunehmen, dass Betriebe in räumlicher Nähe des Vorhabenstandortes in tendenziell höherem Maße von potenziellen Umsatzumverteilungen betroffen wären, während Betriebe im Umfeld des bestehenden Standorts durch die Veränderung der räumlichen Wettbewerbssituation von der Vorhabenrealisierung profitieren könnten. Dennoch zeigen sich in den Berechnungen an keinem Angebotsstandort nachweisbare Umsatzumverteilungsquoten. Von der beschriebenen Vorhabenvariante gehen demnach keine städtebaulich relevanten Folgewirkungen aus.

Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert den Sonderstandort August-Wessing-Damm (und dementsprechend auch den Vorhabenstandort) als „*Vorrangstandort für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment in Ergänzung zu den Angeboten in den zentralen Versorgungsbereichen*“. Es wird empfohlen „*die Konzentrationstendenzen zu einem zusammenhängenden Einzelhandelsstandort nach Möglichkeit zu fördern, um den Standort aufzuwerten und zu attraktivieren*“. Eine Angebotsausweitung in nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Branchen ist hier jedoch nicht vorgesehen, so dass das Vorhaben diesbezüglich zunächst im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu stehen scheint. Die Restriktion hinsichtlich der Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente zielt jedoch in erster Linie auf Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben und wird vor dem Hintergrund der Zielsetzung der „*Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zum zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich*“ formuliert. Dementsprechend ist für die Beurteilung des Vorhabens entscheidend, ob durch selbiges eine solche Verschärfung der Wettbewerbssituation zu erwarten ist.

Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Verlagerung und Verkleinerung eines bestehenden Betriebes handelt, der heute in städtebaulich nicht integrierter Lage ohne nennenswerten Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen liegt. Die vorge-

sehene räumliche Angebotsverlagerung und Verkaufsflächenreduzierung wäre mit einem leicht geringeren Umsatz in städtebaulich nicht integrierter Lage verbunden, so dass eine „Rückverteilung“ dieses Umsatzes (auch zu Gunsten integrierter Standorte) erfolgen kann. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept verfolgt grundsätzlich das genannte Ziel: Eine Weiterentwicklung der Warendorfer Einzelhandelsstruktur in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu Gunsten städtebaulich integrierter Standorte in zentralen Versorgungsbereichen oder wohnortnahen Solitärstandorten ggf. auch zu Ungunsten von Standorten in nicht integrierter Lage, um eine Versorgung der Bevölkerung möglichst attraktiv, zukunftsfähig und wohnortnah vorhalten zu können.

Gleichzeitig kann das Ziel der *„Gewährleistung der Attraktivität und wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Sonderstandorts August Wessing-Damm (...) sowie die städtebauliche Aufwertung dieses für Warendorf wichtigen Stadteingangsbereichs“* verfolgt werden, unter anderem durch die Vermeidung einer langfristigen Leerstandssituation.

Fazit

In der Gesamtbetrachtung steht das Vorhaben im Einklang mit Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Zwar sehen die formulierten Ansiedlungsgrundsätze eine Angebotsausweitung in nahversorgungsrelevanten Angeboten am Standort August-Wessing-Damm zunächst nicht vor, unter dem Strich ist mit dem Vorhaben jedoch eine spürbare Reduzierung des Angebots in nicht integrierter Lage (d. h. ohne nennenswerten Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen) verbunden. Die räumliche Angebotsverschiebung innerhalb des Stadtgebiets hat keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zur Folge. Stattdessen kann sogar Umsatz auch zu Gunsten integrierter Standorte „rückverteilt“ werden.

5 Zusammenfassung und Bewertung

Maßgeblich für die Beurteilung der untersuchten Vorhabenvarianten ist die Kompatibilität mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Warendorf zur Sicherung und Entwicklung attraktiver und lebendiger Zentren sowie einer möglichst ausgewogenen, flächendeckenden Nahversorgung für die Bevölkerung im Stadtgebiet.

Diesbezüglich ist die Vorhabenvariante 3 (Neuerrichtung eines K+K Lebensmittelmarkts am Standort „Bürgerhof“ bei gleichzeitiger Aufgabe der bestehenden Märkte an den Standorten Affhüppen Esch und Östlich Hellegraben) am positivsten unter den untersuchten Varianten zu bewerten. Zwar steht der Vorhabenstandort nicht in Bezug zu zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Stadtgebiets und auch die wohnortnahe Versorgung ist in diesem Stadtbereich durch die vorhandenen Anbieter bereits umfangreich gedeckt, jedoch ist die geplante Verlagerung in der Gesamtbetrachtung mit einer Reduzierung des sortimentspezifischen Angebots in städtebaulich nicht integrierter Lage verbunden. Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen sind durch dieses Vorhaben nicht zu erwarten, stattdessen kann sogar eine Rückverteilung von sortimentspezifischen Umsätzen zu Gunsten integrierter Standorte stattfinden. Dies entspricht grundsätzlich der städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Warendorf.

Eine Neuaufstellung des bestehenden Standorts mit einem anderen Verbrauchermarkt (Variante 1) hätte zwar keine nennenswerten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und entsprechend auch keine städtebaulichen Auswirkungen innerhalb des Stadtgebiets zur Folge, dennoch würde eine (städtebaulich nicht gewollte) Angebotsausweitung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten an einem städtebaulich nicht integrierten Standort ohne nennenswerten Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen stattfinden, der sich durch eine solche Investition auch mittel- bis langfristig etablieren würde.

Mit deutlichen städtebaulich negativen Auswirkungen ist im Falle der Ansiedlung eines Elektronikmarktes am bestehenden Standort Affhüppen Esch zu rechnen. Zwar ist ein solches Vorhaben grundsätzlich in der Lage zur Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen beizutragen, am vorgesehenen Standort wäre dies jedoch mit erheblichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen innerhalb Warendorfs und vor allem auch mit städtebaulichen Auswirkungen insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen verbunden. Diese Vorhabenvariante steht somit am deutlichsten im Widerspruch zu den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Warendorf.

Unter Berücksichtigung des raumökonomischen Rahmens und der städtebaulichen Zielsetzung zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und einer wohnortnahen Grundversorgung in Warendorf ist unter den untersuchten Varianten am ehesten eine Realisierung des in Variante 3 beschriebenen Planvorhabens zu empfehlen.