

5 Zukünftige Entwicklungsspielräume

Im Folgenden werden sowohl die absatzwirtschaftlichen als auch die räumlichen Entwicklungsspielräume in Schloß Holte-Stukenbrock sowie die daraus resultierenden Entwicklungsoptionen dargestellt.

5.1 Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung

Für die Ermittlung möglicher zusätzlicher Verkaufsflächenspielräume gilt es insbesondere auch die zu erwartende Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung in Schloß Holte-Stukenbrock 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 Schloß Holte-Stukenbrock aufgezeigt. Es wurden zwei Datengrundlagen zur Ermittlung der Bevölkerungszahlen herangezogen (Bevölkerungs- und Erwerbspersonenprognose für Städte und Gemeinden in Ostwestfalen-Lippe 2003 bis 2020 der Bezirksregierung Detmold aus dem Jahr 2004 und der Demographiebericht der Bertelmann Stiftung aus dem Jahr 2003) aus denen ein realistischer Mittelwert gebildet wurde.

Tabelle 14: Prognose der Einwohnerzahlen für die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

Jahr	Veränderung in % im Vergleich zum Basis-Jahr	Einwohner absolut (gerundet)
2006	-	26.970
2011	+ 5,2 %*	28.370
2016	+ 7,8 %*	29.070

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Bevölkerungs- und Erwerbspersonenprognose für Städte und Gemeinden in Ostwestfalen-Lippe 2003 bis 2020; Bezirksregierung Detmold, 2004 sowie des Demographieberichts der Bertelmannstiftung aus dem Jahr 2003

* für das Jahr 2011 prognostizieren beide Studien einen Zuwachs von 5,2 %; für 2016 prognostiziert die Studie der Bezirksregierung einen Zuwachs von ca. 11 %

Die oben stehenden Zahlen machen deutlich, dass in der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock zukünftig mit einer **positiven Bevölkerungsentwicklung** zu rechnen ist, welche sich **auch auf das Nachfragevolumen auswirken wird**. Auf der Grundlage gesamtwirtschaftlicher Prognosen sowie der Entwicklung der privaten Verbrauchsausgaben der letzten Jahre wird bei der Berechnung der absatzwirtschaftlichen Spielräume eine weitgehend konstante Pro-Kopf-Kaufkraft zugrunde gelegt.

5.2 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume

5.2.1 Allgemeine Aussagen zu absatzwirtschaftlichen Spielräumen

Als Bindeglied zwischen den Ergebnissen der empirischen Untersuchungen aus Kapitel 4 und Kapitel 4.7 und einem Einzelhandelsentwicklungskonzept, das unter anderem Aussagen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelslandschaft in Schloß Holte-Stukenbrock machen soll, ist es unbedingt erforderlich, die möglicherweise in der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock bestehenden, zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Spielräume zu ermitteln. Erst dadurch werden weiterführende detaillierte Aussagen über den quantitativen Entwicklungsrahmen in Schloß Holte-Stukenbrock möglich.

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

Grenzen sind einer solchen Ausweitung jedoch dadurch gesetzt, dass zusätzliche Kaufkraft in Schloß Holte-Stukenbrock 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 städtebaulich funktionalen Zentren führen können, die innerhalb der Einzelhandelsstruktur der Stadt sowieso schon in einem erhöhten Wettbewerb untereinander aber auch mit den Anbieter am autokundenorientierten Standort „City Center am Rathaus“ stehen.

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 „Orientierungs-

Charakter“, der die Dimensionen verdeutlicht, in denen sich zukünftige Entwicklungen im Einzelhandel bewegen können, ohne zu grundlegenden Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen der gewachsenen Strukturen beizutragen oder eine innerörtliche Konkurrenzsituation zu verschärfen.

- Zu den **möglicherweise kritischen Standorten** bzw. Entwicklungsabsichten zählen unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen in zentrenrelevanten Sortimenten an Standorte in nicht integrierter Lage. Die damit einhergehenden Veränderungen in der räumlichen Angebotsstruktur hätten unweigerlich eine Schwächung dieser zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Grundversorgung zur Folge.
- 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 Schloß Holte-Stukenbrock 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 Ansiedlung eines Edeka Supermarktes im Stadtteilzentrum Stukenbrock und das konkrete Ansiedlungsvorhaben eines Lebensmitteldiscounters in Sende erfolgt 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. In diesem Zusammenhang ist allerdings die Grundversorgungsfunktion des Standorts Schloß Holte-Stukenbrock innerhalb der regionalen Zentrenhierarchie zu beachten.

- Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die folgenden Aussagen sich im Wesentlichen auf größere Entwicklungen beziehen. Von den aufzuzeigenden Verkaufsflächenspielräumen **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 Einzelhandelskonzepts¹² vereinbar sind!

5.2.2 Parameter von absatzwirtschaftlichen Spielräumen bzw. zukünftigen Verkaufsflächenspielräumen

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

- Die prognostizierte **Einwohnerentwicklung** in der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock (vgl. Kap. 5.1).
- Die **Entwicklung der Kaufkraft**, wobei hier inflationsbereinigt insgesamt ein nahezu gleichbleibendes Volumen zugrunde gelegt wurde.
- Die **Angebotssituation** zum Erhebungszeitpunkt im September / Oktober 2006 (vgl. Kapitel 4) unter Berücksichtigung seither erfolgter größerer bzw. absehbarer Entwicklungen (Erweiterung des Elli-Marktes und die Eröffnung des Edeka Supermarktes im Stadtteilzentrum Stukenbrock).
- Die **Zentralitätswerte**, die sich aus der Gegenüberstellung der lokal vorhandenen Kaufkraft zu den Umsätzen der bestehenden Schloß Holte-Stukenbrocker Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung verschiedener weiterer Einflussfaktoren ergeben.

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

¹² Die Ziele werden im Kapitel 6.1 explizit dargestellt.

5.2.3 Absatzwirtschaftliche Spielräume in der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

Auf Basis der vorstehenden Berechnungen und Prognosen fließen folgende Annahmen in die Ermittlung der zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Spielräume in Schloß Holte-Stukenbrock bis zum Jahr 2016 ein:

- Leicht **verbesserte Kaufkraftbindungsquoten** in einigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs mit dem Ziel der Vollversorgung, d.h. einer Zentralität von 100. Ebenfalls verbesserte Bindungsquoten in ausgewählten Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs mit derzeit eher schwachen Bindungen (z.B. Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente). Hierbei werden aufgrund der Grundversorgungsfunktion und regionalen Konkurrenzsituation realistische Zentralitätskennziffern von 80 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. 50 angenommen werden kann.
- Erhöhung der monetären Spielräume durch **Bevölkerungszuwachs** in Schloß Holte-Stukenbrock.
- Weitgehend **konstantes** (inflationsbereinigtes) **Kaufkraftniveau** der ortsansässigen Bevölkerung.

Unter diesen Annahmen ergibt sich in der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock über alle Warengruppen ein potenzieller absatzwirtschaftlicher Spielraum von etwa 10,3 Mio. Euro bis zum Jahr 2011 und 12,0 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 15: Zusätzliche einzelhandelsspezifische absatzwirtschaftliche Spielräume in den einzelnen Warengruppen bis 2016, dargestellt in sortimentspezifischer Verkaufsfläche

Warengruppe	bis 2011	bis 2016
Nahrungs- und Genussmittel*	270 m ²	540 m ²
Blumen / Zoo	230 m ²	270 m ²
Gesundheits- und Körperpflege	190 m ²	240 m ²
PBS/Zeitschriften/Zeitungen	290 m ²	310 m ²
überwiegend kurzfristiger Bedarf	980 m²	1.360 m²
Bekleidung/Wäsche	750 m ²	860 m ²
Schuhe/Lederwaren	250 m ²	280 m ²
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	-	-
Spielwaren/Hobby- u. Bastelartikel	340 m ²	360 m ²
Sportartikel/Fahrräder/Campingartikel	-	-
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.340 m²	1.500 m²
Wohneinrichtungsbedarf	260 m ²	280 m ²
Möbel	1.310 m ²	1.390 m ²
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	-	-
Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunikation	80 m ²	90 m ²
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-
Uhren, Schmuck	-	-
Baumarkt- und Gartenmarktsortimente	-	-
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.650 m²	1.760 m²
Summe	ca. 3.970 m²	ca. 4.620 m²

* Edeka Ansiedlung, Elli Erweiterung sowie geplanter Lebensmitteldiscounter Netto im Stadtteil Sende ist hierbei bereits berücksichtigt
Eigene Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte

- Das größte Verkaufsflächenpotenzial ist in der Warengruppe **Möbel der langfristigen Bedarfsstufe** zu erkennen (bis 2016 rund 1.400 m²), welches jedoch nicht auf ein relevantes Defizit in dieser Warengruppe schließen lässt, sondern lediglich aufgrund der geringen Angebotsausstattung zustande kommt. Für ein Grundzentrum der Größenordnung Schloß Holte-Stukenbrocks und damit einhergehend einer Versorgungsaufgabe für die eigene Bevölkerung im nahversorgungsrelevanten Bereich, ist das Fehlen eines überregional bedeutsamen großen Anbieters in der Warengruppe Möbel durchaus üblich. Als Grundzentrum hat die Stadt nicht für die Bedarfsdeckung in dieser Warengruppe zu sorgen. Angesichts der marktüblichen Größenordnungen solcher sind die genannten Verkaufsflächen sind in diesem Zusammenhang als Arrondierungsspielräume zu verstehen.

- Die **Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs** bilden in Schloß Holte-Stukenbrock eine wichtige (und zu begrüßende) Ergänzung des Grundversorgungsangebots. Jedoch ergeben sich aufgrund der bereits bestehenden Angebotsausstattung und der hohen Zentralitätswerte überwiegend ebenfalls nur kleinteilige Arrondierungsspielräume. Nennenswerte Spielräume ergeben sich lediglich in der Warengruppe **Bekleidung / Wäsche** (ca. 860 m² Verkaufsfläche), obwohl hier bereits ein für ein Grundzentrum relativ hoher Zentralitätswert von 70 vorliegt. 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. Die Vorrangstandorte für solche Angebotserweiterungen sind in jedem Fall die Stadtteilzentren. Fehlende Potenziale z.B. in den mittelfristigen Warengruppen **Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat / Geschenkartikel** sowie **Sportartikel** deuten auf einen bereits zufriedenstellend hohen Ausstattungsgrad und gute Bindungsquoten in diesen Hauptbranchen hin.
- Die **Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs** bewegen sich mit Ausnahme der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** (ca. 540 m² bis zum Jahr 2016) überwiegend im Bereich kleinerer Arrondierungsspielräume.

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 Angebotsituation sein.

5.3 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 gesamtstädtischer Ebene**, dass sich das Einzelhandelsangebot gemessen an den Bevölkerungszahlen weitgehend ausgewogen auf die Stadtteile Stukenbrock (ohne die Flächen am Ergänzungsstandort „City Center am Rathaus“) und Schloß Holte verteilt. Außerhalb der Stadtteile gibt es keine nennenswerten Einzelhandelsagglomerationen. In den kleineren Stadtteilen Liemke, Stukenbrock-Senne und Sende ist vor dem Hintergrund der eingeschränkten wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Einzelhandelsstandorten aufgrund der geringen Einwohnerzahl nach Möglichkeit die Grundversorgung sicherzustellen. In Sende verbessert sich die Grundversorgungssituation zukünftig durch das Ansiedlungsvorhaben des Lebensmitteldiscounters Netto. Demnach stehen für weitere potenzielle Einzelhandelsflächen stehen nur die Siedlungsbereiche Schloß Holte sowie Stukenbrock zur Verfügung.
- Im gesamten Stadtgebiet ist mit den räumlichen Angebotsagglomerationen in den jeweiligen **zentralen Versorgungsbereichen** der Stadtteile sowie dem **Ergänzungsstandort „City Center am Rathaus“** 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.

- Im **Stadtteil Schloß Holte** gibt es eine räumliche Angebotsagglomeration im vorhandenen **Stadtteilzentrum**, welches einen relativ kompakten, klar abgrenzbaren, zusammenhängenden Bereich bildet. Derzeit besteht jedoch die Gefahr einer Ausdünnung des Einzelhandelsbesatzes im kompakten Zentrum am Holter Kirchplatz, was sich bereits an einigen Leerständen und einer verstärkten Nutzung der Erdgeschosszonen durch eine Vielzahl von Dienstleistungseinrichtungen zeigt. Im Sinne einer langfristig tragfähigen und nachhaltigen Einzelhandelsstruktur ist daher eine stärkere Konzentration des Einzelhandelsangebots anzustreben, damit die Betriebe untereinander Synergien nutzen können.
- Im **Stadtteil Stukenbrock** liegt ebenfalls eine Angebotskonzentration zu einem zusammenhängenden Standortbereich, dem Stadtteilzentrum vor. Die positiv zu wertende kompakte Struktur des Zentrums ist weiterhin zu fördern, so dass die Einzelhandelsbetriebe auch zukünftig von Synergieeffekten profitieren können.
- Durch die im vorangegangenen Kapitel ermittelten Werte wird deutlich, dass die **quantitativen Spielräume** bis zum Jahre 2016 **weitgehend ausgeschöpft** sind (s. Kap. 5.2.3). Die Spielräume, die noch vorhanden sind, sind gering und beinhalten vorwiegend kleinere **Ergänzungen**, die überwiegend nicht ausreichen weitere zusätzliche Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen bzw. die Ausweisung neuer Standorte zu rechtfertigen.

Unter diesen Voraussetzungen ist die Suche nach potenziellen neuen Einzelhandelsstandorten außerhalb der vorhandenen Standortbereiche Stadtteilzentrum Schloß Holte und Stadtteilzentrum Stukenbrock sowie Ergänzungsstandort „City Center am Rathaus“ nicht angezeigt. Jeder weitere Einzelhandelsstandort außerhalb bestehender Einzelhandelsstandorte kann jedoch diese kombinierten Standorte (weiter) schwächen, die sowieso schon einem starken innerörtlichen Wettbewerbsdruck ausgesetzt sind. So muss ein wesentliches Ziel aller Bestrebungen, die auf eine Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock abzielen, darin bestehen, diese klaren Strukturen zu erhalten und zu fördern.

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

Aufgrund der vorherrschenden Bebauungsstrukturen und der oftmals hohen Nutzungs-

dichte (Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen) sind die Möglichkeiten zur räumlichen Erweiterung bestehender Einzelhandelseinrichtungen bzw. Erschließung neuer Flächen im **Stadtteilzentrum Schloß Holte** deutlich eingeschränkt. Flächenpotenziale ergeben sich hier vor allem durch die Nutzung von Leerständen sowie von benachbarten Flächen, wie z.B. die Fläche begrenzt durch den Ölbach im Norden, die Bahnhofstraße im Westen und den Friedhofweg im Osten. Die Fläche liegt zwar außerhalb der bestehenden Abgrenzung des derzeitigen Stadtteilzentrums in seiner heutigen Form, bietet jedoch aufgrund der räumlichen Nähe zu den zentralen Einzelhandelslagen ein gutes Erweiterungspotenzial. Eine Nutzung der Fläche mit Einzelhandel würde zu einer Verknüpfung der beiden Teilbereiche der Bahnhofstraße beitragen, die durch die Gleise voneinander getrennt sind. Wegen der Gefahr einer Überdehnung des **Stadtteilzentrums in Schloß Holte** und einer damit einhergehenden zunehmenden Schwächung des zentralen Bereichs, sind jedoch weitere räumliche Entwicklungsbereiche, insbesondere Flächen die sich an die Bandstruktur angliedern, kritisch hinsichtlich neuer Einzelhandelsansiedlung zu prüfen.

Auch die räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des **Stadtteilzentrums Stukenbrock** sind aufgrund der Bebauungsstrukturen eingeschränkt. An der Holter Straße grenzt die Fläche des Schulzentrums an, welche sich bei Schließung und Verlagerung als potenzielle Entwicklungsfläche anbietet, da sie in zentraler Lage zu bestehenden Geschäften liegt. Eine zweite Fläche, die als Ergänzungslage zur Verfügung steht, liegt ebenfalls außerhalb der Zentrumsgränze liegend, befindet sich im Verlauf der Hauptstraße nach Osten im Kreuzungsbereich mit der Lüchtenstraße. Bei einer zukünftigen Einzelhandelsentwicklung auf dieser Fläche wird der Endpol des Zentrums gestärkt. Eine dringende Handlungsnotwendigkeit zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe ist derzeit jedoch aufgrund der bestehenden Angebotsausstattung an diesem Standort auch nicht gegeben.

Der autokundenorientierte **Standort „City Center am Rathaus“** stellt mit seinen großflächigen Anbietern eine starke Konkurrenz zu den gewachsenen Zentren in den beiden Stadtteilen dar. Insbesondere treten hier Anbieter mit zentrenprägenden Sortimenten, wie Bekleidung / Wäsche und Spielwaren etc. in einen erhöhten Wettbewerb zum Facheinzelhandel in den Zentren. Eine Erweiterung dieses Standorts beinhaltet stets die Gefahr einer Verschärfung der wirtschaftlichen Konkurrenzsituation zu den beiden Stadtteilzentren und somit möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die städtebaulich-funktionalen Zentren. Somit sollten keine neuen Flächen für eine zukünftige Einzelhandelsansiedlung mit zentrenrelevanten Sortimenten an diesem Ergänzungsstandort ermöglicht werden.

Größere, zusammenhängende Freiflächenpotenziale in guter verkehrlicher Erreichbarkeit existieren ferner an anderen Standorten im Stadtgebiet. So bieten beispielsweise Flächen an Ortsein- und -ausfahrten oder in Gewerbegebieten mit typischen Ausprägungen eines autokundenorientierten Standorts genügend Spielraum zur Optimierung oder Neuansiedlung von Einzelhandelsnutzungen. Diese Standorte außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren und auch Standorte in Gewerbegebieten rücken aufgrund der eindeutigen Standortvorteile in den Fokus von Investoren und Projektentwicklern.

Insgesamt lässt sich aus diesen Entwicklungstendenzen ableiten, dass die beiden Stadtteilzentren durch den damit zusammenhängenden drohenden ruinösen Wettbewerb und daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen geschwächt werden könnten, 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 Schloß Holte-Stukenbrock auch mittels Bauleitplanung erfolgen.

5.4 Entwicklungsleitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“

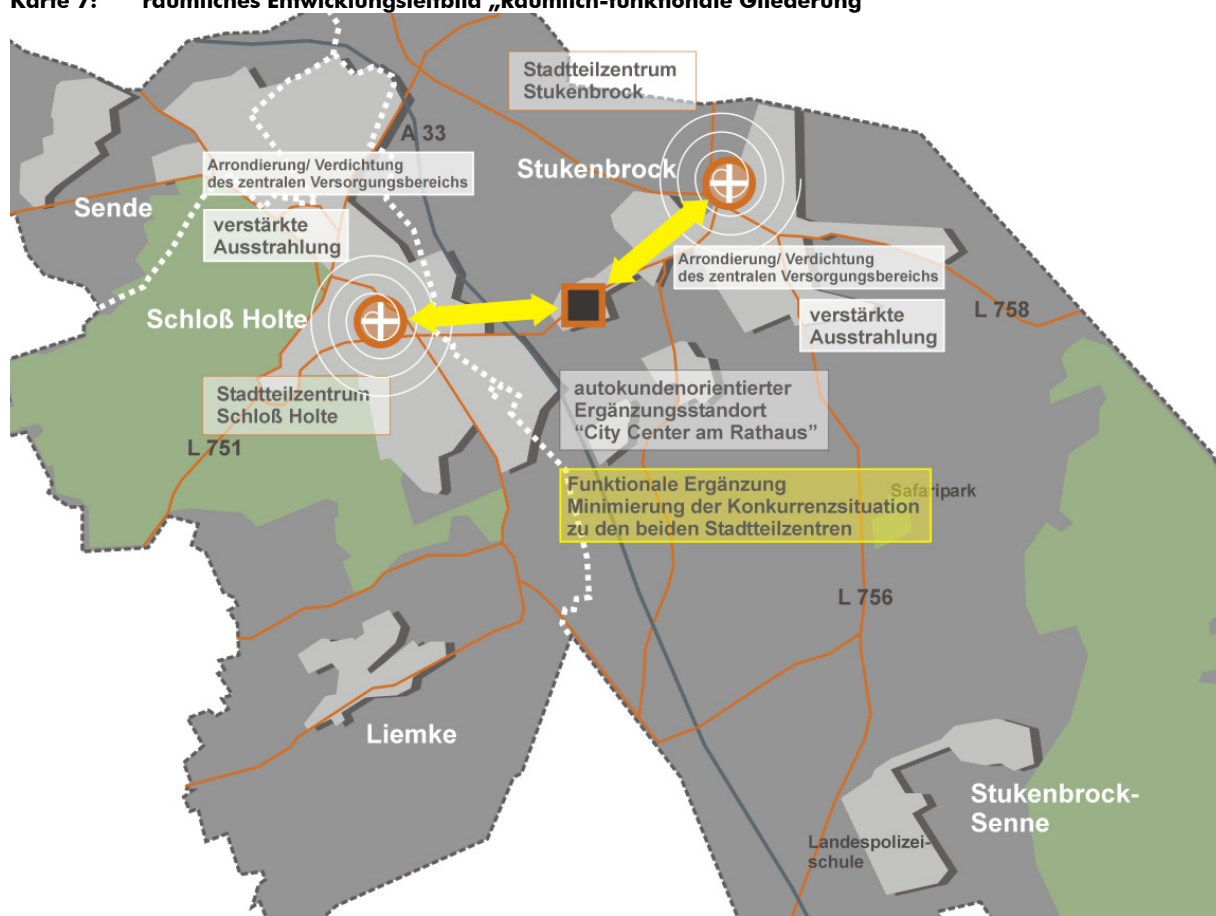
Die geschilderten möglichen Entwicklungstendenzen bergen nicht nur die Gefahr einer kleinteiligen Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche. Bei einer Verlagerung oder Geschäftsaufgabe großflächiger Lebensmittelanbieter würden die Zentren entscheidende Frequenzbringer verlieren, was nicht nur erhebliche negative ökonomische Effekte, sondern auch städtebauliche Auswirkungen mit sich bringen würde. Deshalb ist es wichtig und sinnvoll ein räumliches Entwicklungsleitbild für die Stadt zu formulieren.

Das Entwicklungsleitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“ schafft einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Schloß Holte-Stukenbrock. Dieses beinhaltet, dass der Einzelhandel in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Stadtgebiet konzentriert

werden soll. Die stringente Steuerung seitens der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

- Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung der aufgezeigten geringen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume durch klare sortiments- und größen-spezifische 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 beitragen. 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 Schloß Holte-Stukenbrock können entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.

Karte 7: räumliches Entwicklungsleitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“



eigene Darstellung

Aus **politischer und planerischer Sicht** ist die Anwendung der räumlichen Leitvorstellung 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 zwischen den beiden Stadtteilzentren und dem Ergänzungsstandort „City Center am Rathaus“ im Schloß Holte-Stukenbrocker Einzelhandel wird das Entwicklungsziel von attraktiven und lebendigen Einzelhandelsstrukturen unterstützt. Eine stringente Anwendung des räumlichen Leitbildes 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 Schloß Holte-Stukenbrock gegeben. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren werden erleichtert. In rechtlichen Streitfällen ist durch die klare Linie eine verbesserte rechtliche Position gegeben.

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

5.5 Fazit

Entwicklungsspielräume

- Mit Ausnahme der Warengruppe Bekleidung / Wäsche ergeben sich in keiner Warengruppe nennenswerte Entwicklungsspielräume, sondern lediglich 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 Schloß Holte-Stukenbrock sind räumliche Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel fast ausschließlich innerhalb der bestehenden Standortbereiche, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche zu definieren. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen innerhalb der Stadtteilzentren aufgrund der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur nur graduell bzw. sind mit erheblichem Aufwand durchzuführen. Im Stadtteil Schloß Holte besteht allerdings in Form von Leerständen innerhalb des Zentrums die Möglichkeit kleinere Angebotserweiterungen und Arrondierungen im Rahmen der betriebswirtschaftlichen Anpassung durchzuführen, aber auch kleinteilige neue Einzelhandelsnutzung zu ermöglichen. Im Stadtteil Stukenbrock sind zwei angrenzende Freifläche als Perspektivflächen für Einzelhandel ausgewiesen. 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 – auch außerhalb der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock - zum Ausdruck.

Entwicklungsleitbild

- Bei einer ungesteuerten Entwicklung kann sich diese „Überlegenheit“ schnell dahingehend auswirken, dass die zentralen Versorgungsbereiche durch ruinösen Wettbewerb 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 Stadtteilzentren als Einzelhandelsstandorte sein. Eine Möglichkeit, diese drohende Entwicklung abzuwenden besteht darin, die Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren zu begrenzen.
- Um aber den Standort Schloß Holte-Stukenbrock insgesamt zu attraktivieren und (weitere) Entwicklung – auch im traditionellen Einzelhandelsbestand – zu ermöglichen, die Stadtteilzentren 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 Versorgungsfunktion der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock 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 ist das Entwicklungsleitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“ geeignet, die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock als gut strukturierten Grundversorgungsstandort mit multifunktionalen Zentren zu erhalten. Durch eine derartige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung seitens der Stadt wird ein ruinöser Wettbewerb ausgeschlossen, der ausschließlich zu Lasten der Stadtteilzentren und der dort jeweils vorhandenen, funktionsfähigen Einzelhandelsstrukturen geht. Bei einer Vernachlässigung des Steuerungsauftrags seitens der Stadt wäre langfristig ein nachhaltiger Bedeutungsverlust nicht zu verhindern.