

Stärkung der Innenstadt durch neue Einzelhandelsmagnete

- Vergleichende Standortbewertung -



im Auftrag der Stadt Ahlen

Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 0231 – 5578580 Fax 0231 – 55785850
Email: info@junker-kruse.de

Stadt Ahlen

Stärkung der Innenstadt durch neue Einzelhandelsmagnete

- Vergleichende Standortbewertung -

Johanna Doepner
Rolf Junker
Svenja Krämer

Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 0231 – 5578580 Fax 0231 – 55785850
Email: info@junker-kruse.de

Februar 2009

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Einleitung und Aufgabenstellung | 4 |
| 2 | Methodisches Vorgehen | 6 |
| 3 | Städtebauliche Analyse | 7 |
| 3.1 | Städtebauliche Struktur..... | 7 |
| 3.2 | Einzelhandelsstruktur | 9 |
| 4 | Vorhabenstandorte | 16 |
| 4.1 | Fläche Volksbank / Beumer..... | 17 |
| 4.2 | Fläche Mühle Münstermann | 19 |
| 4.3 | Fläche Sparkasse / Bahndamm | 21 |
| 5 | Szenarien | 23 |
| 5.1 | Szenario 1: Wiederherstellung der Ausgangssituation..... | 24 |
| 5.2 | Szenario 2: Entwicklung der Fläche Mühle Münstermann..... | 25 |
| 5.3 | Szenario 3: Entwicklung des Hauptgeschäftsbereichs..... | 26 |
| 5.4 | Zwischenfazit..... | 28 |
| 6 | Hinweise zur Standortentwicklung | 29 |
| 6.1 | Vorhabenstandort Volksbank / Beumer..... | 29 |
| 6.2 | Vorhabenstandort Mühle Münstermann | 33 |
| 6.3 | Vorhabenstandort Sparkasse / Bahndamm | 36 |
| 7 | Fazit | 39 |

1 Einleitung und Aufgabenstellung

Bereits seit einiger Zeit wird in der Stadt Ahlen über die quantitative und qualitative Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt diskutiert. Durch die Ende des Jahres 2008 angekündigte Schließung der Fa. Beumer in der Weststraße als traditionsreiches Textilkaufhaus hat diese Diskussion an Aktualität und Bedeutung gewonnen. Drei Entwicklungsoptionen stehen zur Zeit im Raum:

- Die Volksbank hat Überlegungen angestellt an diesem Standort, unter Einbeziehung der frei werdenden Fläche der Fa. Beumer, Einzelhandelsflächen mit insgesamt ca. 7.000 m² zu entwickeln. Dabei werden bzw. wurden rund 3.000 m² bereits heute als Einzelhandelsverkaufsfläche genutzt.
- Gleichzeitig wird die Entwicklung des Standortbereichs der Sparkasse inklusive Moltkestraße / Holzweg im östlichen Bereich des Hauptgeschäftsbereiches diskutiert. Auch an diesem Standort ist eine Einzelhandelsentwicklung mit einer Größenordnung von ca. 7.500 m² Verkaufsfläche geplant.
- Als weiterer Entwicklungsschwerpunkt innerhalb des Ahlener Hauptgeschäftsbereichs wird zudem seit einiger Zeit die Entwicklung des Areals der Mühle Münstermann unter dem Arbeitstitel „Mühlencenter“ verfolgt. An diesem Standort ist eine Verkaufsfläche von ca. 7.500 m² (inklusive ca. 900 m² Bestandsverkaufsflächen) projektiert. Bereits im Dezember 2008 wurde hierfür in einer gutachterlichen Stellungnahme¹ eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 7.900 m² (inklusive heutiger Bestand) empfohlen.

In der Summe ergibt sich somit für die drei Planvorhaben eine Gesamtverkaufsfläche von über 20.000 m², was nahezu eine Verdoppelung der heutigen Gesamtverkaufsfläche im Ahlener Hauptgeschäftsbereich bedeuten würde.

Für die Stadt Ahlen verbinden sich mit den genannten Vorhaben einerseits Chancen, da dadurch - auch in wirtschaftlich unsicheren Zeiten - das grundsätzliche Interesse verschiedener Vorhabenträger am Standort Ahlener Hauptgeschäftsbereich verdeutlicht wird und die Möglichkeit besteht, den Hauptgeschäftsbereich auch langfristig als den bedeutendsten Einkaufsort im Stadtgebiet zu sichern bzw. zu entwickeln und zu profilieren. Andererseits sind mit den drei Planvorhaben, insbesondere angesichts der nicht unerheblichen Gesamtgrößenordnung, auch Risiken verbunden, die langfristig zu einer standörtlichen Polarisierung innerhalb des Ahlener Hauptgeschäftsbereichs führen könnten und dadurch die Innenstadt in ihrer derzeitigen, grundsätzlich soliden Angebots- und Raumstruktur gefährden würden.

¹ Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung 2008: Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums in der Stadt Ahlen. Überprüfung der Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ahlen und Herleitung von Verkaufsflächenobergrenzen.

Im Rahmen der vorliegenden gutachterlichen Betrachtung soll eine Grundlage erarbeitet werden, die das Thema der innerstädtischen Magneten – auch durch ein mögliches Einkaufszentrum – analysiert und vor dem Hintergrund der örtlichen Zielvorstellungen zur Entwicklung des Einzelhandels bewertet. Damit wird eine Diskussionsgrundlage geliefert, auf deren Basis zukunftsweisende Entscheidungen getroffen werden können. Schließlich ist der „richtige“ Standort eines solchen Vorhabens im Hinblick auf den Erfolg für die städtische Entwicklung von besonderer Bedeutung, da insbesondere die Lage – neben Größe, Bauform und Betriebskonzept/Sortimentsstruktur – eines Einkaufszentrums bzw. Einzelhandelsmagneten die räumlich-funktionale Struktur des Hauptgeschäftsbereichs maßgeblich prägt. Denn: großmaßstäbliche Einzelhandelseinrichtungen führen zu neuen Gewichten im Hauptgeschäftsbereich und schaffen unter Umständen neue Laufwege, die wiederum die Lagewertigkeit von Straßenzügen und Quartieren berühren. Die Entscheidung für ein oder mehrere Vorhaben wird somit zu einem wesentlichen Faktor für die erfolgreiche Integration derartiger Projekte in die gewachsene innerstädtische Struktur.

2 Methodisches Vorgehen

Um zu einer gutachterlichen Bewertung der drei zur Diskussion stehenden Planvorhaben Mühle Münstermann, Volksbank / Beumer und Sparkasse / Bahndamm in Bezug auf ihre Eignung als Einzelhandelsstandorte zu gelangen, wird zunächst eine Analyse der aktuellen Situation des Ahlener Hauptgeschäftsbereichs vorgenommen. Die eigentliche Bewertung der Vorhaben und die Einordnung möglicher Auswirkungen erfolgt dann auf zwei Ebenen. Auf der Makroebene werden die Integrationsmöglichkeiten der Standorte in die vorhandene Struktur des Ahlener Hauptgeschäftsbereichs und – im Falle größerer Verkaufsflächenzuwächse - mögliche Konsequenzen auf die bestehenden innerstädtischen Einzelhandels- und Stadtstrukturen aufgezeigt. Auf der Mikroebene werden die konkreten Bedingungen der Vorhabenstandorte untersucht.

Als Datengrundlagen werden das vom Rat der Stadt Ahlen beschlossene Einzelhandelskonzept² sowie das Gutachten zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums herangezogen³. Zusätzlich wurde im Januar 2009 eine Aktualisierung des Verkaufsflächenbestandes innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftsbereich Ahlen durchgeführt.

Im Einzelnen gliedern sich Analyse- und Bewertungsteil wie folgt:

Analyse

- Analyse der städtebaulichen Situation des Ahlener Hauptgeschäftsbereichs
- Analyse der Einzelhandelsstruktur im Ahlener Hauptgeschäftsbereich (unter besonderer Berücksichtigung der Veränderungen im Zeitraum 2005-2009)
- Analyse der drei Vorhabenstandorte

Bewertung

- Diskussion verschiedener Szenarien und deren Konsequenzen für den Einzelhandel im Ahlener Hauptgeschäftsbereich (Makroebene)
- Bewertung der drei Vorhabenstandorte im Hinblick auf ihre Eignung als Einzelhandelsstandort (Mikroebene)

Als Ergebnis der Analyse und Bewertung werden in einem abschließenden Fazit Empfehlungen zu betriebsrelevanten Rahmenbedingungen im Hinblick auf mögliche Verkaufsflächengrößenordnungen und Sortimente sowie eine zeitliche Prioritätenbildung bezüglich der verschiedenen Planvorhaben gegeben.

² Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung 2006: Einzelhandelskonzept für die Stadt Ahlen.

³ Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung 2008: Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums in der Stadt Ahlen. Überprüfung der Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ahlen und Herleitung von Verkaufsflächenobergrenzen.

3.2 Einzelhandelsstruktur

Der Einzelhandel im Ahlener Hauptgeschäftsbereich stellt sich insgesamt sehr attraktiv dar. Dies drückt sich in einem attraktiven Branchenmix, einem guten Ausstattungsgrad sowie einer ansprechenden Mischung aus inhabergeführten Fachgeschäften und bekannten und attraktiven Filialisten aus.

Allerdings ist die Gesamtverkaufsfläche von ca. 23.800 m² im Jahr 2005 auf heute ca. 20.800 m² gesunken. Dies ist in erster Linie auf die Aufgabe der Fa. Beumer sowie der Fa. Spielwaren Lerlei zurückzuführen.

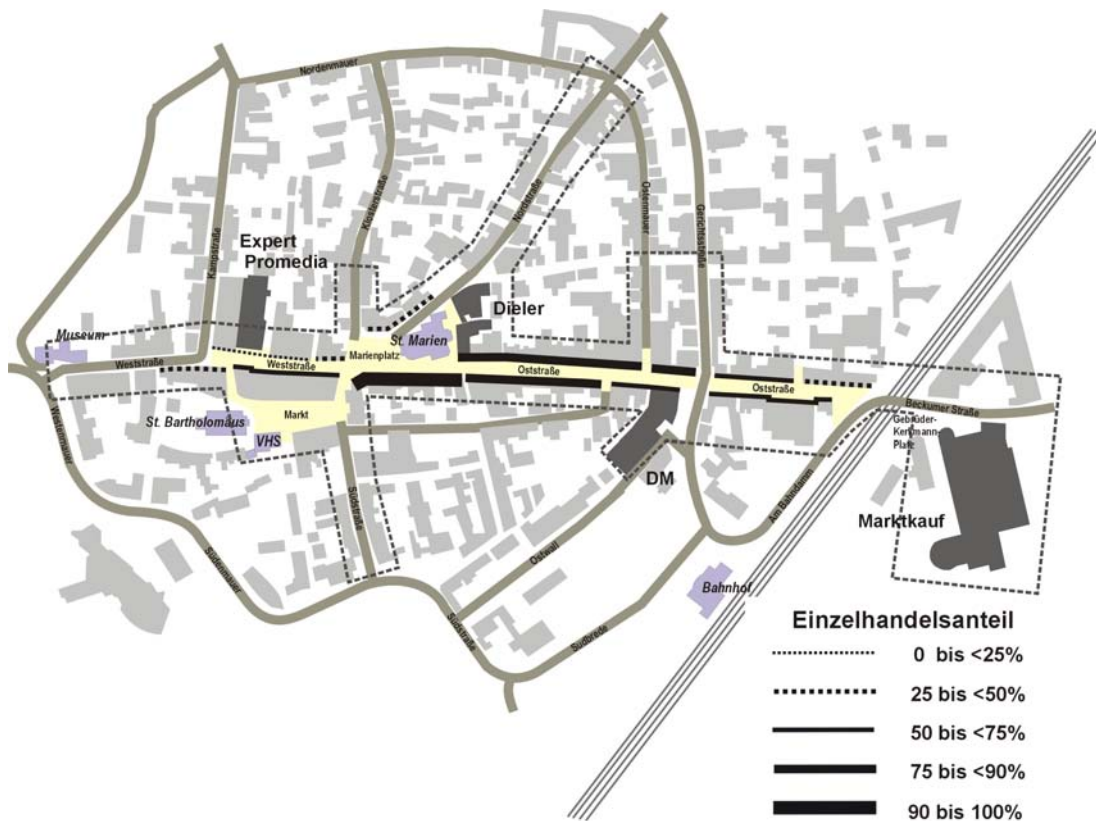
Die Struktur des Einzelhandelsangebots des Ahlener Hauptgeschäftsbereichs wird im Folgenden in Bezug auf die Einzelhandelsdichte der verschiedenen Lagen, die räumliche Verteilung der Leerstände und der Filialisten bzw. inhabergeführten Fachgeschäfte näher analysiert.

Einzelhandelsdichte

Die Struktur des Einzelhandels lässt sich mit Hilfe der Einzelhandelsdichte gut visualisieren. Die Einzelhandelsdichte beschreibt dabei das Verhältnis von Einzelhandelsnutzungen im Vergleich zu allen übrigen Nutzungen (z. B. Wohnen oder Dienstleistung) im Erdgeschoss. Gleichzeitig lassen Lage, Anzahl und Größe von Magnetbetrieben Rückschlüsse auf die Einzelhandelsstruktur zu. Aufgrund ihrer Größe und ihres Bekanntheitsgrades kommt Magnetbetrieben eine wichtige Funktion innerhalb von Geschäftszentren zu. Sie dienen auch für den übrigen Einzelhandel als Frequenzerzeuger und sichern damit die Gesamtstruktur.

Karte 3 zeigt die Einzelhandelsdichte sowie wichtige Magnetbetriebe im Hauptgeschäftsbereich der Ahlener Innenstadt. Erkennbar ist ein zweipoliges Einzelhandelsband, das im mittleren Bereich der Oststraße über den dichtesten Einzelhandelsbesatz verfügt. Die vorhandenen Magnetbetriebe liegen weitgehend gut integriert. Auch der durch die städtebauliche Zäsur der Bahnlinie abgesetzt gelegene Verbrauchermarkt Marktkauf weist durch Einzelhandelsbesatz und Passantenfrequenz eine gute funktionale Anbindung an den Hauptgeschäftsbereich auf.

Karte 3: Einzelhandelsdichte im Ahleiner Hauptgeschäftsbereich



Quelle: eigene Darstellung, ohne Maßstab

Als wichtiger Einzelhandelsmagnet am östlichen Endpunkt des Hauptgeschäftsbereichs übernimmt der Verbrauchermarkt Marktkauf gleichzeitig die Funktion des östlichen Einzelhandelspols. Der westliche Einzelhandelspol wird bzw. wurde im Wesentlichen durch den Elektronikmarkt Expert sowie das Kaufhaus Beumer gebildet. Durch die aktuellen Entwicklungen (Insolvenz der Fa. Beumer) und den damit verbundenen Leerständen zeigen sich spürbare Funktionsverluste des westlichen Einzelhandelspols. Insgesamt ist dadurch ein deutliches Ungleichgewicht der Verkaufsflächenverteilung entstanden, das die bislang weitgehend stabile Einzelhandelsstruktur insgesamt gefährdet.

Einzelhandelslagen

Die in unterschiedlicher räumlicher Kontinuität angeordneten, differierenden Angebote des Einzelhandels bilden Verdichtungsgebiete mit eigener, aus der jeweiligen Ausprägung ihrer Strukturmerkmale resultierender, einzelhandelsbezogener Ausstrahlungskraft (Hauptlage, Nebenlage, Streulage). Für diese Strukturbildung sind aus Sicht des Einzelhandels nicht nur die Dichte des Geschäftsbesatzes innerhalb der Randbebauung von Bedeutung, sondern auch die Kontinuität der Laufwegen (doppelte Laufwege, einseitige Laufwege, versetzte Laufwege), die Qualität bzw. Quantität des Warenangebotes und die Qualität der Außendarstellung der Geschäfte. Aus städtebaulicher Sicht bestimmen die Bebauungsstruktur, der Erhaltungszustand der Gebäude sowie die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum den Charakter des Geschäftsbereiches in entscheidendem Maß.

durch die Aufgabe der Fa. Beumer deutlich an Verkaufsfläche verloren und besitzt aktuell lediglich einen Verkaufsflächenanteil von etwa 18 %.

Im östlichen Bereich (östlich der Gerichtsstraße) hat sich dagegen der Verkaufsflächenanteil marginal erhöht.

Tabelle 1: Entwicklung der Verteilung der Verkaufsflächen nach Lagen (2005-2009) in m² und %

| | 2005 | 2009 |
|---------------|-----------------|-----------------|
| Bereich West | 5.910 (25 %) | 3.770 (18 %) |
| Bereich Mitte | 9.900 (42 %) | 9.640 (45 %) |
| Bereich Ost | 7.970 (34 %) | 7.410 (36 %) |

Quelle: eigene Berechnungen

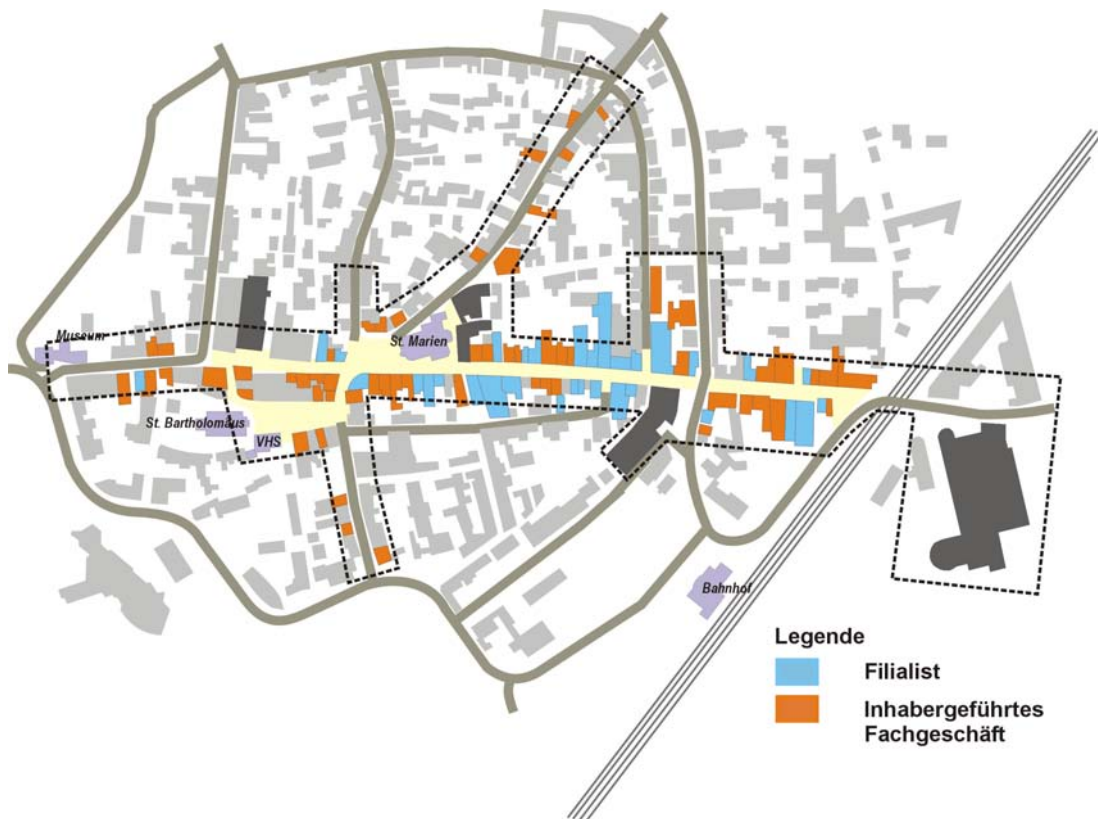
Betriebsstruktur

Ein Blick auf die Betriebsstruktur (vgl. Karte 5) gibt Hinweise auf die Funktion und Bedeutung der verschiedenen Einzelhandelslagen. Deutlich wird der stärkere Besatz mit Filialbetrieben im mittleren Bereich des Hauptgeschäftsbereichs, in der 1a-Lage. Demgegenüber ist in den westlich und östlich angrenzenden Bereichen (1b-Lagen) der Besatz mit Filialbetrieben geringer. Die Konzentration von Filialisten in der 1a-Lage ist durchaus typisch. Filialisten sind meist in der Lage, die hohen Einzelhandelsmieten in der 1a-Lage zu zahlen und verdrängen dadurch den inhabergeführten Einzelhandel in die Randlagen.

Die Bedeutung der Filialisten ist ambivalent einzustufen: Einerseits verleihen sie einzelnen Lagen oder auch ganzen Zentren meist ein uniformes Auftreten, präsentieren sie sich doch in verschiedenen Städten sehr ähnlich, was Sortimente, Verkaufsflächengröße, Außendarstellung oder auch Nähe bzw. Nachbarschaft zu weiteren Filialisten betrifft. Andererseits fungieren sie als stabile und in der Regel frequenzbringende Bausteine innerhalb eines Zentrums.

Inhabergeführte Fachgeschäfte dagegen haben sich häufig über einen langen Zeitraum, wie es auch bei der Fa. Beumer der Fall ist, mit einem meist hochwertigen und teilweise spezialisierten Einzelhandelsangebot an einem Standort etabliert und prägen diesen maßgeblich mit. Sie tragen zur Profilbildung einer ganzen Lage bei und steigern damit die Attraktivität des Zentrums.

Karte 5: Betriebsstruktur im Hauptgeschäftsbereich



Quelle: eigene Darstellung, ohne Maßstab

Insbesondere der westliche Teilbereich der Weststraße ist stark durch inhabergeführte Fachgeschäfte geprägt. Ein Schwerpunkt liegt bzw. lag im Bekleidungssegment. Durch die Leerstände der Fa. Beumer ist die Einzelhandelslage nicht nur von Funktionsverlusten bedroht, sondern verliert auch ihre bislang klare Profilierung als hochwertiger Bekleidungsstandort.

Leerstandssituation

Im Vergleich mit der Einzelhandelssituation von 2005 zeigt sich eine deutliche Zunahme der leerstehenden Verkaufsfläche. Zwar ist die Anzahl der leerstehenden Ladenlokale konstant geblieben, doch der Anteil der leerstehenden Verkaufsfläche von 2005 bis 2009 hat sich um ca. 10 % erhöht (vgl. dazu auch Tabelle 2).

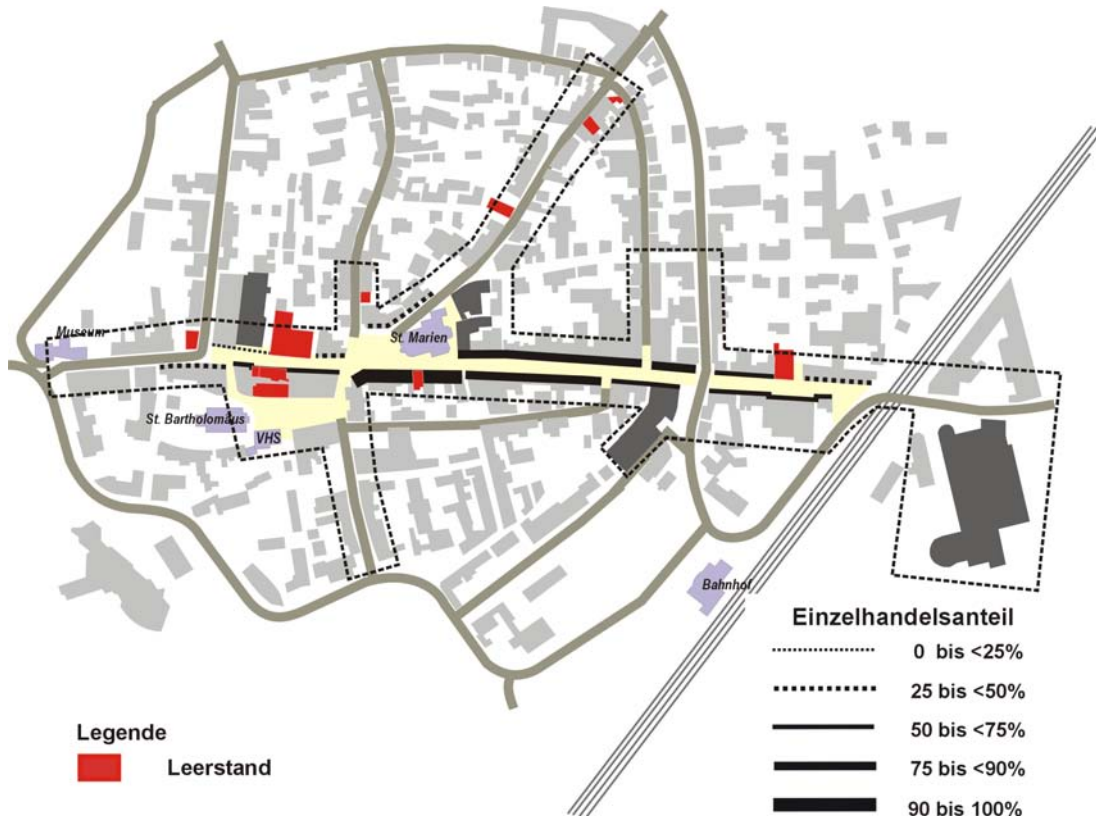
Tabelle 2: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich (Vergleich 2005-2009)

| | 2005 | 2009 |
|--|---------------------------|---------------|
| Gesamtzahl der Betriebe (ohne Leerstände) | 137 | 128 |
| Gesamtverkaufsfläche in m ² (gerundet; ohne Leerstände) | 23.780 | 20.820 |
| Leerstandsquote gerundet (Verkaufsfläche) | 700 m ² 3 % | 3.200 13 % |

Quelle: eigene Berechnungen

Aus Karte 6 wird ersichtlich, dass die Leerstände vor allem in den Nebenlagen auftreten. Zudem spiegeln sich die strukturellen Probleme des westlichen Einzelhandelspols auch in der Leerstandsituation wider. In der Hauptlage zeigt sich demgegenüber eine stabile Einzelhandels- und Vermietungssituation.

Karte 6: Leerstandsverteilung im Hauptgeschäftsbereich



Quelle: eigene Darstellung, ohne Maßstab

Fazit

In den letzten Jahren haben sich einige Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur des Ahlener Hauptgeschäftsbereichs ergeben.

Während sich der mittlere und der östliche Bereich des Hauptgeschäftsbereichs trotz Umstrukturierungen weitestgehend stabil entwickelt haben, hat sich die Situation im westlichen Teilbereich aufgrund der aktuellen Entwicklungen (Aufgabe der Fa. Beumer) deutlich verschlechtert. Das ist anhand von quantitativen Defiziten, die zu erheblichen funktionalen Mängeln geführt haben und die Einzelhandelsstruktur empfindlich stören werden, klar ablesbar.

Insbesondere durch die aktuell anstehende Geschäftsaufgabe der Fa. Beumer, die mehrere Ladenlokale betrifft, ist der westliche Bereich als Einzelhandelsstandort bezüglich seiner Anziehungskraft gefährdet. Zum einen verstärkt sich das quantitative Ungleichgewicht (durch den Wegfall von insgesamt rund 2.300 m² Verkaufsfläche), zum anderen ist das bisher sehr eindeutige und klare Profil als Standort von inhabergeführten

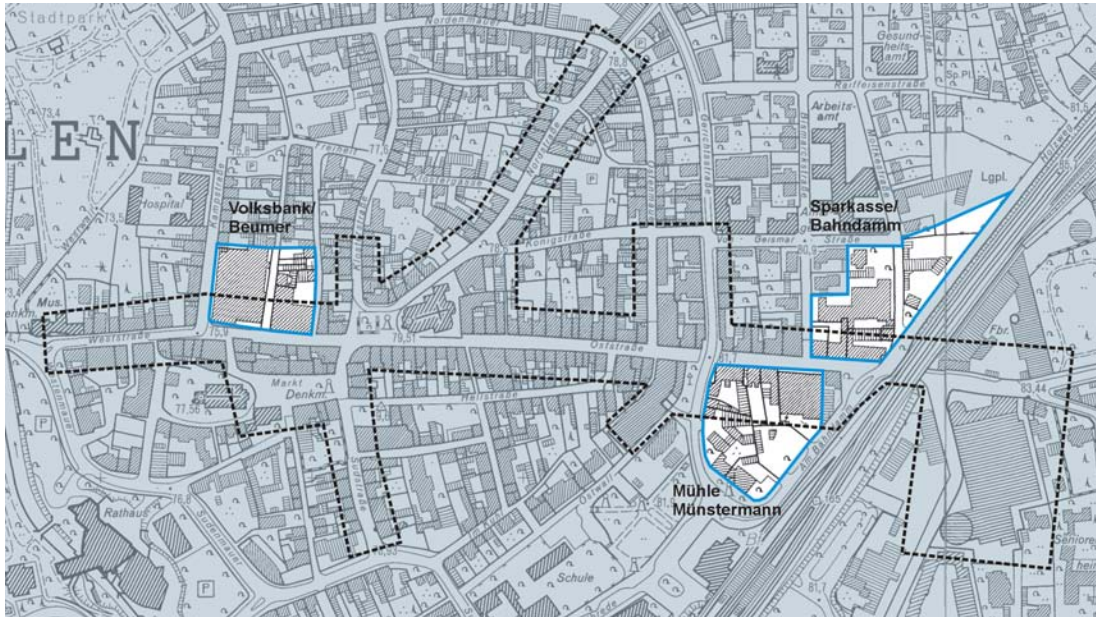
hochwertigen Fachgeschäften bedroht, das eine Besonderheit innerhalb des Ahlener Hauptgeschäftsbereichs dargestellt und wesentlich zur Attraktivität der Ahlener Innenstadt beigetragen hat.

Mittel- bis langfristig ist durch diese Entwicklung die Stabilität der gesamten Einzelhandelsstruktur gefährdet. Denn quantitative Defizite im Einzelhandel verbinden sich häufig mit qualitativen Defiziten. Werden Leerstände in Randlagen nicht aktiv beeinflusst, sind Trading-down-Tendenzen mit einer Zunahme an Dienstleistungsanbietern und im schlimmsten Fall mit dauerhaften Leerständen die Folge. Ein Gegensteuern und eine aktive Flächenentwicklung können demgegenüber eine stabile Einzelhandelsstruktur stärken und sichern.

4 Vorhabenstandorte

Die drei unter Kapitel 1 bereits benannten Vorhabenstandorte befinden sich innerhalb des Ahlener Hauptgeschäftsbereichs (vgl. Karte 7) und sind daher grundsätzlich für eine Einzelhandelsentwicklung geeignet. Durch die vorhandene Einzelhandelsstruktur, aktuelle Entwicklungen sowie die jeweilige Mikrolage ergeben sich jedoch zum Teil deutliche Unterschiede in der Entwicklungseignung.

Karte 7: Lage der Vorhabenstandorte im Hauptgeschäftsbereich



Quelle: eigene Darstellung, ohne Maßstab

Im Folgenden werden die einzelnen Vorhabenstandorte hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage und Struktur in tabellarischer Form kurz vorgestellt.

4.1 Fläche Volksbank / Beumer

Der Vorhabenstandort Volksbank / Beumer liegt im westlichen Bereich des Hauptgeschäftsbereichs und umfasst die Einzelhandelsimmobilie Beumer sowie die Immobilie der Volksbank, die etwa zur Hälfte als Bankfiliale und zu anderen Hälfte durch den Magnetbetrieb Expert Promedia (Verkaufsfläche rund 1.400 m²) genutzt wird. Aus Tabelle 3 geht im Ergebnis hervor, dass der Standort grundsätzlich als Einzelhandelsstandort geeignet ist. Er stellt bisher einen wichtigen Einzelhandelsstandort im Ahleiner Hauptgeschäftsbereich dar und spielt schon dadurch eine wichtige Rolle im Einzelhandelsgeflecht der Innenstadt. Ein dauerhaftes Brachfallen der bestehenden Einzelhandelsflächen würde die Gefahr einer langfristigen Schwächung des Standortes in sich bergen.

Karte 8: Vorhabenstandort Volksbank/ Beumer



Quelle: eigene Darstellung

Foto 1 und Foto 2: Vorhabenstandort Volksbank/ Beumer



Quelle: eigene Aufnahmen, Januar 2009

Tabelle 3: Vorhabenstandort Volksbank/ Beumer

| Merkmal | Beschreibung | Bewertung |
|-------------------------------------|--|-----------|
| Adresse | Weststraße 66-70 und Weststraße 72-74 | |
| Flächengröße | Zwei Grundstücke, ~ 6.300 m ² (~ 3.300 m ² + ~ 3.000 m ²) | + |
| Flächenzuschnitt | Rechteckiger Zuschnitt, Zweiteilung durch Steingasse | 0 |
| Lage im HGB | Westlicher Einzelhandelspol, 1b-Lage | + |
| Bedeutung als Einzelhandelsstandort | Eingeführter Einzelhandelsstandort mit großer Bedeutung für die Einzelhandelsstruktur im HGB | ++ |
| Aktuelle Nutzung | Dienstleistung und Einzelhandel | ++ |
| Anbindung, Verkehr | Volksbank: Erschließung über Kampstraße, Tiefgarage vorhanden, Fußgängerzone Beumer: Erschließung über Steingasse und Wandmacherstiege, Fußgängerzone | ++ |
| Städtebauliche Einbindung | Hohe städtebauliche und architektonische Attraktivität, teilweise historische Bausubstanz, Verbindung zum Marktplatz | ++ |
| Eigentumsverhältnisse | Zwei Einzeleigentümer | 0 |

4.2 Fläche Mühle Münstermann

Die Fläche der Mühle Münstermann befindet sich zwischen der Fußgängerzone Oststraße und dem Ahlemer Bahnhof. Auch diese Fläche ist grundsätzlich für eine Einzelhandelsentwicklung geeignet (vgl. Tabelle 4). Es besteht jedoch die Gefahr der Entwicklung eines neuen (zu starken) Einzelhandels Pols im Osten sowie eines neuen Einzelhandelslaufs in Richtung Bahnhof, der die vorhandenen Einzelhandelslagen schwächen würde. Der Anschluss eines großmaßstäblichen Gebäudekörpers an die Fußgängerzone bleibt trotz städtebaulich-funktionaler Gestaltung ein Risiko.

Karte 9: Vorhabenstandort Mühle Münstermann



Quelle: eigene Darstellung

Foto 3 und Foto 4: Vorhabenstandort Mühle Münstermann



Quelle: eigene Aufnahmen, Januar 2009

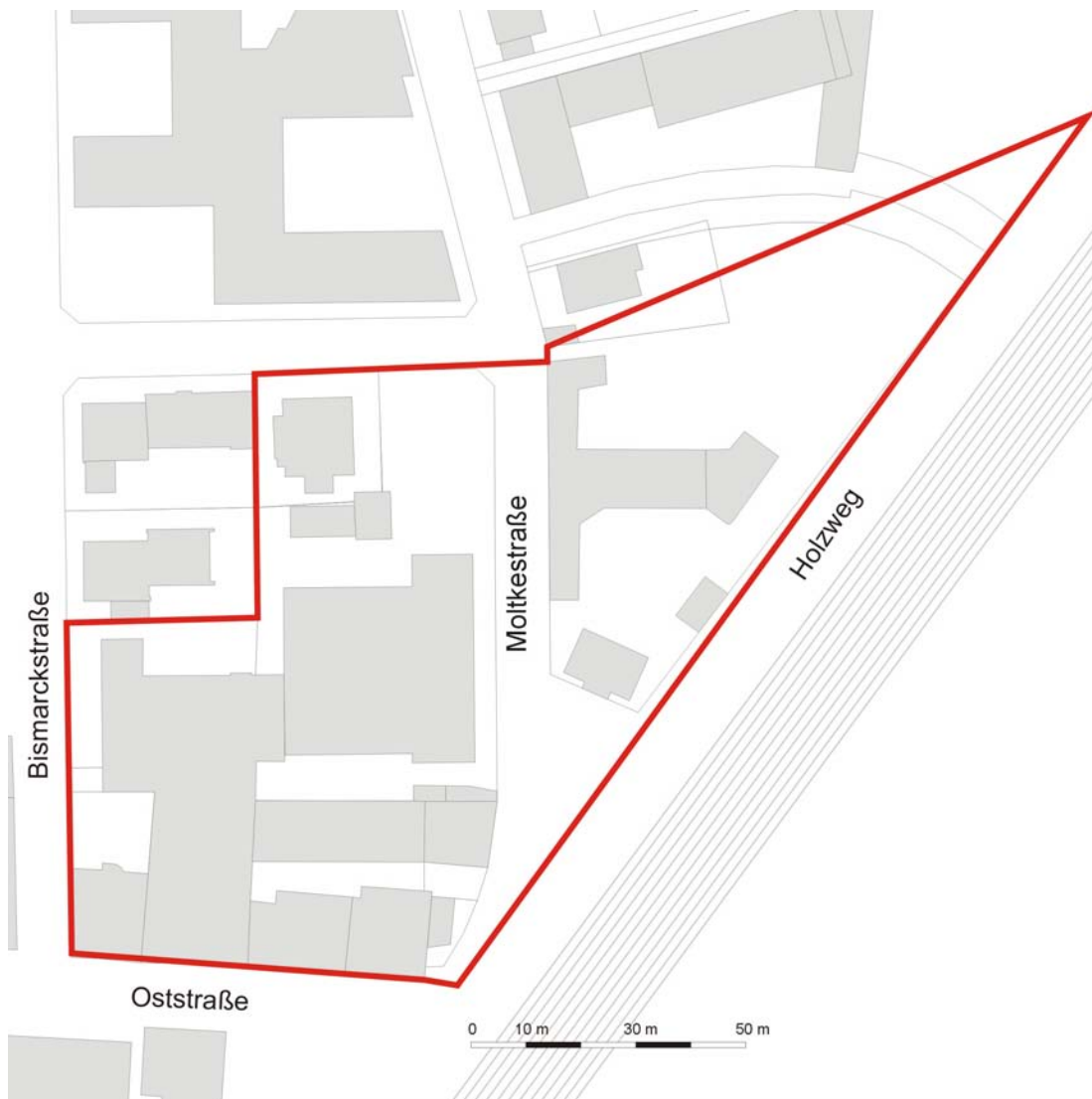
Tabelle 4: Vorhabenstandort Mühle Münstermann

| Merkmal | Beschreibung | Bewertung |
|-------------------------------------|---|-----------|
| Adresse | Oststraße 1 - 15, Bahnhofstraße 1 – 5, Am Bahndamm | |
| Flächengröße | ~ 11.000 m ² | + |
| Flächenzuschnitt | Annähernd oval | + |
| Lage im HGB | Zentrale Lage im HGB, vorderer Teilbereich 1b-Lage | + |
| Bedeutung als Einzelhandelsstandort | Zur Oststraße hin eingeführter Einzelhandelsstandort mit wichtiger Einzelhandelsfunktion, rückwärtiger Teilbereich brachliegend | + |
| Aktuelle Nutzung | Oststraße: Einzelhandel, Dienstleister Bahnhofstraße: ehemalige Mühle Am Bahndamm: Dienstleistung, Freifläche, öffentlicher Parkplatz | + |
| Anbindung, Verkehr | Erschließung über Am Bahndamm, direkte Anbindung an Bus und Bahn, Fußgängerzone | + |
| Städtebauliche Einbindung | Verbindung zwischen HGB und Bahnhof, identitätsstiftende Bausubstanz | + |
| Eigentumsverhältnisse | 5-6 Einzeleigentümer | 0 |

4.3 Fläche Sparkasse / Bahndamm

Die Fläche Sparkasse/ Bahndamm befindet sich am östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches westlich des Bahndamms. Aus Tabelle 5 geht hervor, dass diese Fläche grundsätzlich für eine Einzelhandelsnutzung geeignet ist. Bei einer großmaßstäblichen Entwicklung besteht jedoch die Gefahr der zu starken Betonung des „Ostpols“.

Karte 10: Vorhabenstandort Sparkasse/ Bahndamm



Quelle: eigene Darstellung

Foto 5 und Foto 6: Vorhabenstandort Sparkasse/ Bahndamm



Quelle: eigene Aufnahmen, Januar 2009

Tabelle 5: Vorhabenstandort Sparkasse/ Bahndamm

| Merkmal | Beschreibung | Bewertung |
|-------------------------------------|--|-----------|
| Adresse | Oststraße 4 – 10, Moltkestraße/ Holzweg | |
| Flächengröße | 12.000 m ² | + |
| Flächenzuschnitt | Zweigeteilte Fläche, rechteckiger und dreieckiger Zuschnitt | - |
| Lage im HGB | Östlicher Randbereich, nur teilweise angrenzend an die 1b-Lage | 0 |
| Bedeutung als Einzelhandelsstandort | Gering, lediglich kleinteilige Ladenlokale an der Oststraße, insbesondere großflächiger Dienstleistungsstandort | - |
| Aktuelle Nutzung | Bereich Oststraße: Sparkasse, kleinteilige Dienstleistung und Leerstand Bereich Moltkestraße/Holzweg: Garagenhof, Kfz-Werkstatt, Stellplatzfläche | - |
| Anbindung, Verkehr | Erschließung über Ost- und Moltkestraße | + |
| Städtebauliche Einbindung | Fläche Moltkestraße/Holzweg in rückwärtiger Lage ohne Bezug zum HGB | - |
| Eigentumsverhältnisse | Sieben Einzeleigentümer | + |

5 Szenarien⁴

Wie im Rahmen der städtebaulichen Analyse herausgearbeitet werden konnte, besaß der Hauptgeschäftsbereich von Ahlen bisher eine stabile Längsstruktur, die mit einem „Westpol“ (vor allem gebildet aus dem Textilkaufhaus Beumer mit rund 1.500 m² VKF und dem Elektronikmarkt Expert Promedia mit rund 1.400 m² VKF) und einem „Ostpol“ (geprägt durch den Verbrauchermarkt Marktkauf) mit 6.000⁵ m² bzw. 5.000 m² starke Endpunkte aufweist. Diese räumlich-funktionale Grundstruktur bildet ein tragfähiges Grundgerüst zur Weiterentwicklung der innerstädtischen Einzelhandelsituation⁶. Die aus Ost- und Weststraße gebildete Fußgängerzone ist mit ca. 650 Metern vergleichsweise lang. Durch die ansprechende städtebauliche Gestalt der Randbebauung und einige attraktive Bausteine auf der Stecke wie dem Marienplatz, dem Textilhaus Dieler sowie weiteren attraktiven Filialisten und inhabergeführten Geschäften wirkt sie jedoch nicht überdehnt. Durch die Aufgabe des Textilkaufhauses Beumer ist diese Grundstruktur nun instabil geworden. Unabhängig von dieser Entwicklung wurden von Seiten eines Projektentwicklers Planungen vorgelegt, die auf den Grundstücken zwischen Bahnhofstraße, Oststraße und Am Bahndamm ein Einkaufszentrum von ca. 7.000 m² Verkaufsfläche, im Wesentlichen auf der Fläche der ehemaligen Mühle Münstermann, vorsehen. Diese Größenordnung deckt sich mit den Ergebnissen einer gutachterlichen Einschätzung zur Herleitung von Verkaufsflächenobergrenzen⁷. Im Zuge weiterer Überlegungen zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels in Ahlen werden aktuell weitere Entwicklungen diskutiert (Standort Volksbank / Beumer, Standort Sparkasse / Bahndamm; vgl. hierzu die Ausführungen im vorherigen Kapitel 4).

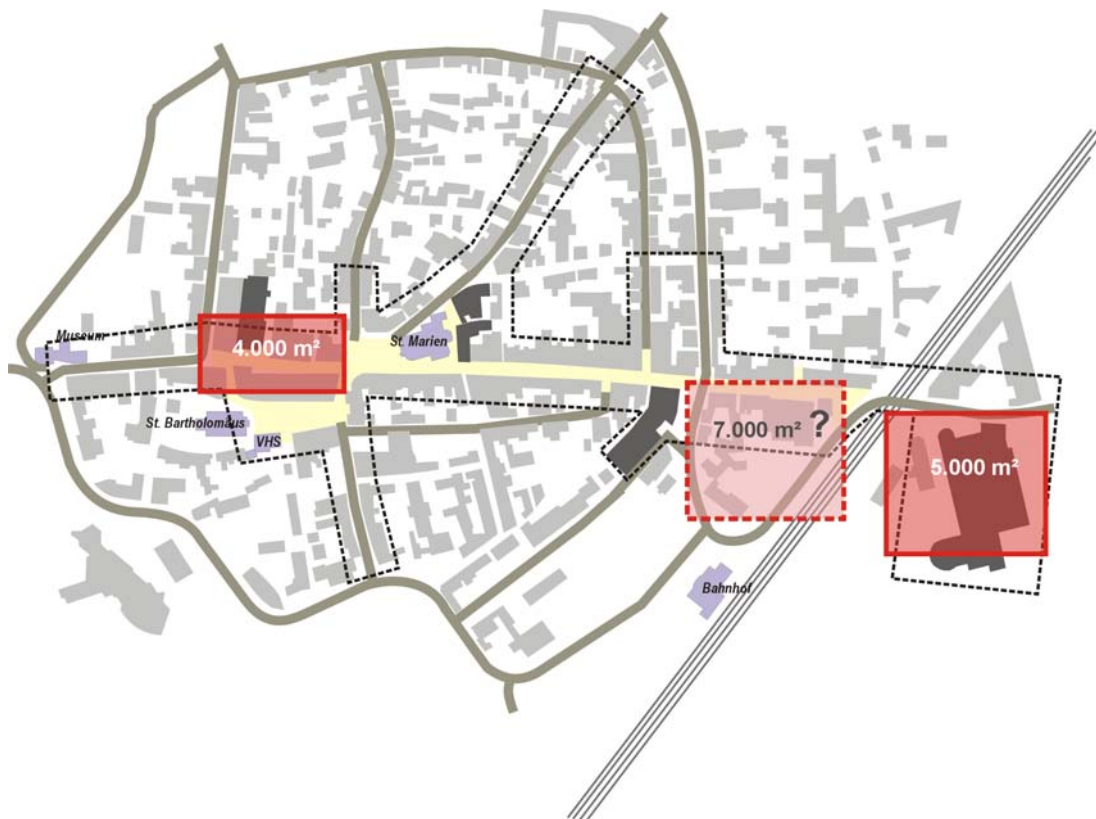
⁴ Die Szenariotechnik ermöglicht über die Entwicklung verschiedener Zukunftsmodelle eine Chancen-Risiko-Bewertung einzelner Entwicklungsoptionen.

⁵ VKF von Expert Promedia und dem Textilkaufhaus Beumer inklusive angrenzender Verkaufsflächen

⁶ Auch in fast allen neu konzipierten, erfolgreich wirtschaftenden Einkaufszentren findet sich dieser räumliche Aufbau.

⁷ Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung 2008: Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums in der Stadt Ahlen. Überprüfung der Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ahlen und Herleitung von Verkaufsflächenobergrenzen.

Karte 11: Schematische Darstellung der aktuellen Einzelhandelsentwicklung

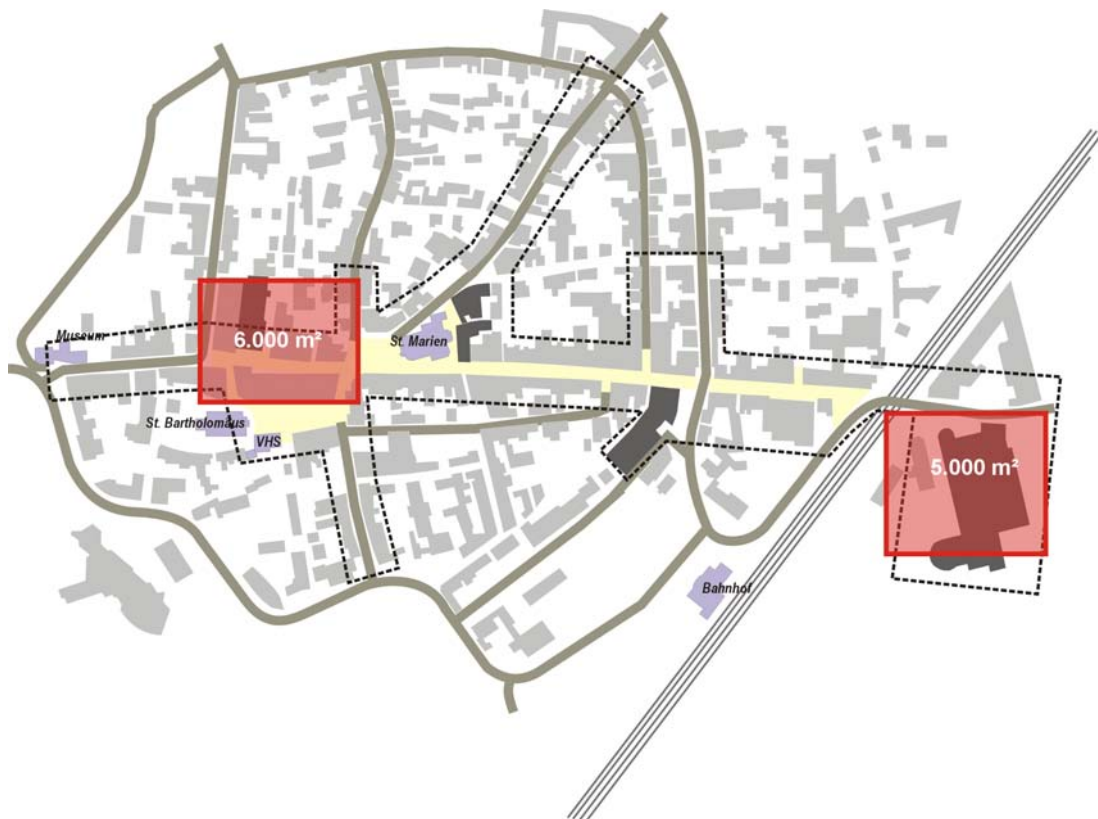


Quelle: eigene Darstellung

Im Folgenden wird dargestellt, welche Optionen unter Berücksichtigung der aktuellen Angebotsituation grundsätzlich bestehen, mit dieser Situation umzugehen. Hierzu werden verschiedene Szenarien formuliert, die mögliche Entwicklungsstränge aufzeigen und die dafür notwendigen Handlungsnotwendigkeiten darstellen.

5.1 Szenario 1: Wiederherstellung der Ausgangssituation

Eine Entwicklungsoption ist die Reaktivierung der leerstehenden Verkaufsflächen der Fa. Beumer. Der westliche Einzelhandelspol würde damit in seiner bisherigen Struktur vor der Geschäftsaufgabe der Fa. Beumer wiederhergestellt. Da es sich um die Sicherung eines vorhandenen und eingeführten, tradierten Einzelhandelsstandortes handelt, ist die Umsetzung grundsätzlich machbar. Diese Option würde jedoch lediglich die Ausgangssituation wiederherstellen, ohne neue Impulse für die Zukunft zu setzen. Sie ist als Entwicklungsvariante damit zwar möglich, da sie das bisher stabile Modell sichert; sie bietet jedoch kaum eine langfristig gültige Entwicklungsperspektive.

Karte 12: Schematische Darstellung des Szenario 1

Quelle: eigene Darstellung

Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach neuen Einzelhandelsflächen in der Ahlener Innenstadt von Seiten einiger Entwickler einerseits und eingedenk einer latent vorhandenen Schwäche des bisherigen „Westpols“ andererseits wirkt diese Variante zu schwach, um die Ahlener Innenstadt bzw. den Hauptgeschäftsbereich für die kommenden Herausforderungen des Einzelhandelswettbewerbs zu rüsten. Die Option sollte daher nicht in erster Priorität verfolgt werden.

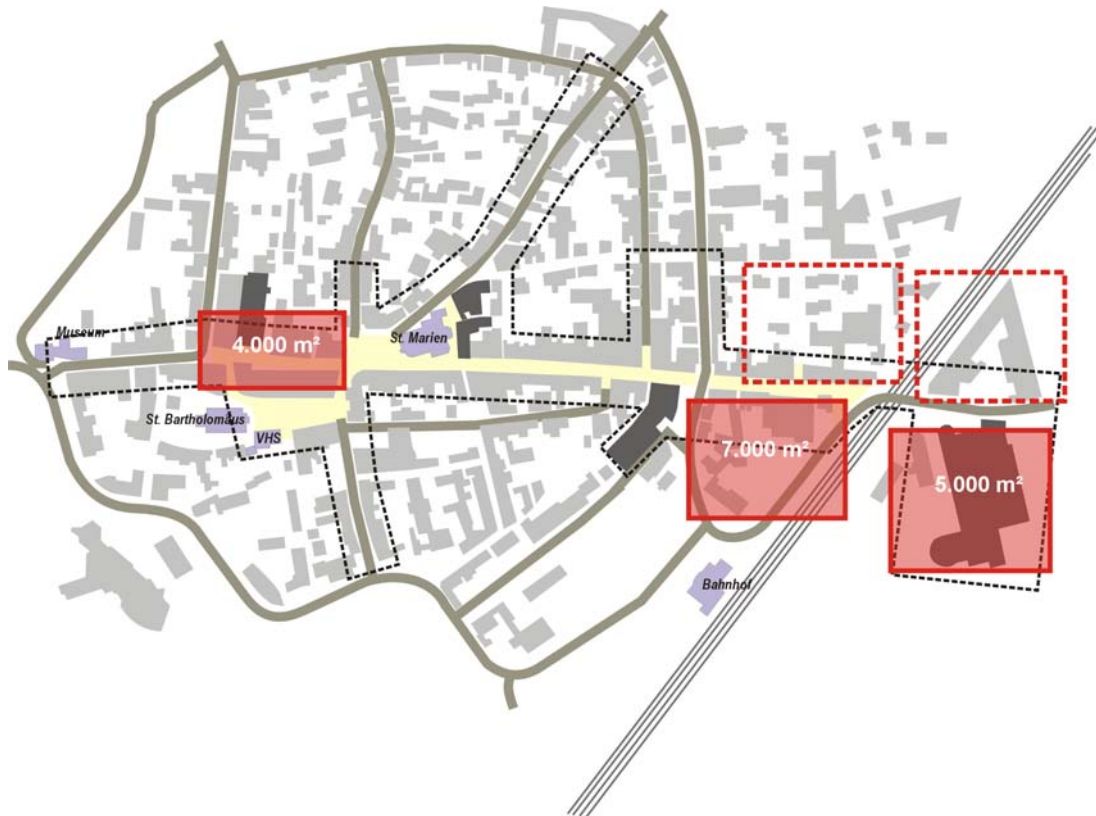
5.2 Szenario 2: Entwicklung der Fläche Mühle Münstermann

Szenario 2 geht auf die Idee eines Projektentwicklers ein, auf dem Gelände der ehemaligen Mühle Münstermann ein Einkaufszentrum zu lokalisieren. Da es sich um ein teilweise brach gefallenes Gelände handelt, erscheint die Umsetzung grundsätzlich machbar.

Diese Entwicklungsoption besticht durch ihre Eingebundenheit in bestehende Strukturen sowie durch die Möglichkeit, den Bahnhof Ahlen besser an den Hauptgeschäftsbereich anzubinden. Eine Umsetzung mit einer Verkaufsflächengröße von 7.000 m² würde unter der aktuell veränderten Ausgangssituation zu einer neuen Verteilung der Einzelhandelschwerpunkte im Hauptgeschäftsbereich führen. Das zur Verfügung stehende Verkaufsflächenpotenzial wird hier lediglich einem Standort zugewiesen; eine Entwicklung am „Westpol“ wäre dadurch kaum noch möglich. Im Ergebnis wird dieses Vorgehen dazu führen, dass die Weststraße an Bedeutung für den Einzelhandel ver-

liert; letztlich kann es sogar zu einem „Ausbluten“ kommen. Mittel- bis langfristig muss zudem befürchtet werden, dass die benachbart liegenden, eher untergenutzten Areale (Sparkasse / Bahndamm sowie Hundhausen) ebenfalls auf den Markt drängen, da ihre Lagegunst automatisch zunimmt. So könnte langfristig eine neue „Einkaufsstadt“ um die Bahnunterführung entstehen, was zwangsläufig zu einer weiteren Schwächung des historischen Zentrums führen würde.

Karte 13: Schematische Darstellung des Szenario 2



Quelle: eigene Darstellung

Die Entwicklungsoption würde selbst in seiner „gemäßigten“ Variante (nur Entwicklung Mühlenareal) unter Berücksichtigung der veränderten Ausgangslage durch die Entwicklungen im Bereich der Weststraße den Zielen des Einzelhandelskonzeptes⁸ und denen der bisher verfolgten stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung nicht mehr entsprechen und sollte deshalb nicht weiter verfolgt werden.

5.3 Szenario 3: Entwicklung des Hauptgeschäftsbereichs

Grundidee des 3. Szenarios ist die Sicherung und Stärkung der Weststraße als Einzelhandelsstandort und als Gegenpol zum starken, östlichen Einzelhandelspol. Hierzu soll

⁸ Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung 2006: Einzelhandelskonzept für die Stadt Ahlen.

die bisher zur Verfügung stehende Verkaufsfläche am Standort Volksbank/ Beumer nicht nur reaktiviert, sondern auch erweitert werden. Ein Ausbau der bestehenden Verkaufsfläche erhöht dabei zum einen die quantitative Kraft gegenüber dem Ostpol, zum anderen ergeben sich daraus verbesserte ökonomische Umsetzungsmöglichkeiten für die Reaktivierung der Bestandsflächen.

Bisher sind am Westpol rund 6.000 m² Verkaufsfläche verortet. Sie setzen sich aus den Verkaufsflächen des Elektronikfachmarktes Expert Promedia (ca. 1.400 m²), des Textilkaufhauses Beumer (ca. 1.500 m²) und der angrenzenden kleinteiligen Einzelhandelsflächen zusammen (ca. 3.100 m²). Nach überschlägigen Berechnungen ist durch Neu- bzw. Umbauten ein Flächenzuwachs in der Spanne von ca. 1.300 bis ca. 6.000 m² möglich.

Karte 14: Schematische Darstellung des Szenario 3



Quelle: eigene Darstellung

Der Gutachter empfiehlt eine Größenordnung von rund 3.000 m² im Bereich Volksbank / Beumer, da so zum einen die Grundstücke und Gebäude optimal genutzt und auch notwendige Parkplätze angelegt werden können (vgl. auch Kapitel 6.1) und zum anderen noch Spielräume für Flächenentwicklungen auf weiteren Potenzialflächen verbleiben. Für die Vorhabenstandorte im östlichen Bereich des Hauptgeschäftsbereichs verblieben damit insgesamt noch ca. 4.000 m² neue Verkaufsfläche.

Für eine Entwicklung der Vorhabenstandorte unter dieser Prämisse sind mikroräumliche Bedingungen zu berücksichtigen, die in Kapitel 6 ausgeführt werden.

Die dargestellte Option stärkt den Einzelhandelsstandort Ahlen auf optimale Weise, da

sie die bisher bestehende, stabile, zweipolige Einzelhandelsstruktur des Ahlener Hauptgeschäftsbereichs wiederherstellt und zusätzlich Raum für neue Entwicklungsimpulse lässt. Die Sicherung und Entwicklung des westlichen Einzelhandelspols sollte dabei an erster Stelle stehen, um Funktionsverlusten vorzubeugen und ein „Ausbluten“ des historischen Zentrums zu verhindern. Die genannten Verkaufsflächenzuwächse befinden sich sowohl in ihrer Gesamtheit als auch in ihrer Verteilung in einem für die Gesamtstruktur zuträglichen Maß und stärken damit den Hauptgeschäftsbereich Ahlen insgesamt. Die aufgezeigte Option sollte daher als Grundidee für die zukünftige Entwicklung weiter verfolgt werden.

5.4 Zwischenfazit

Die vorgestellten Szenarien zeigen eine weite Spanne des Möglichen auf, in welcher Weise der Einzelhandel im Ahlener Hauptgeschäftsbereich sinnvoll gestärkt werden kann. Aus Sicht des Gutachters bietet hierfür das Szenario 3, das auf eine Sicherung der Grundstruktur sowie eine umfassende Stärkung des Hauptgeschäftsbereichs setzt, eindeutig die besten Perspektiven. Die mit dem Szenario verbundene Aufteilung der bestehenden Flächenpotenziale auf zwei bzw. drei Standorte verlangt eine gezielte, zeitliche Taktung. Um die gewünschten Effekte zu erzielen, ist es erforderlich, zunächst das Vorhaben Volksbank / Beumer und erst dann die anderen Projekte umzusetzen. Nur so kann einem Bedeutungsverlust des westlichen Einzelhandelsbereichs entgegen gewirkt werden.

Im Folgenden werden die Bedingungen, die bezüglich der Standorte (Mikroebene) zu beachten sind, vorgestellt.

6 Hinweise zur Standortentwicklung

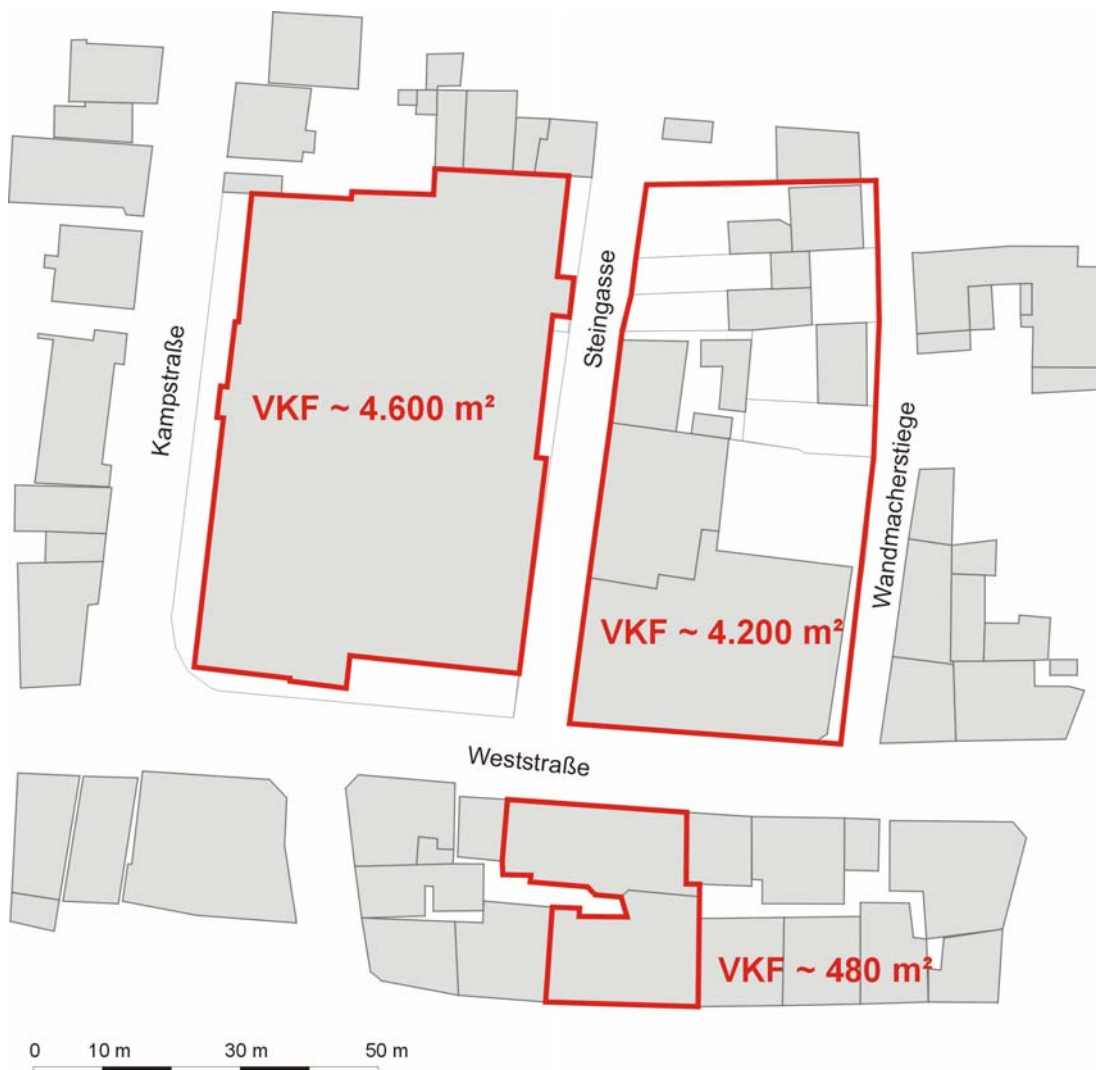
Die zukunftsfähige Weiterentwicklung des Hauptgeschäftsbereichs der Ahlener Innenstadt verlangt neben einer optimalen Verortung von Entwicklungsflächen, sprich: einer räumlichen Zuordnung auf der Makroebene, wie sie durch die Szenarien abgeleitet und oben dargestellt wurde, gleichfalls auch eine passgenaue Entwicklung der Einzelhandelsstandorte auf der Mikroebene. Für die Entwicklung der einzelnen Standorte können, ohne an dieser Stelle städtebauliche Testentwürfe oder gar Architekturkonzepte zu entwickeln, folgende Grundsätze bzw. Leitvorstellungen formuliert werden.

6.1 Vorhabenstandort Volksbank / Beumer

Der Vorhabenstandort Volksbank / Beumer, unmittelbar an der Weststraße gelegen, besteht aus zwei, weitgehend überbauten Grundstücksflächen zwischen Wandmacherstiege und Kampstraße. Sie werden bzw. wurden im Wesentlichen durch die gleichnamige Bank bzw. Firma genutzt. Im Gebäude der Volksbank ist darüber hinaus ein Elektronikmarkt lokalisiert. Insgesamt stehen heute rund 2.900 m² Einzelhandelsverkaufsfläche zur Verfügung. Für eine künftige Nutzung erscheinen die Grundstücke bis zu einer Tiefe von 80 Metern nutzbar. Daraus ergibt sich eine Grundstücksfläche von ca. 6.300 m².

In den im Folgenden vorgestellten Prinzipskizzen sind die unterschiedlichen Möglichkeiten von Flächenerweiterungen dargestellt. Danach reicht das Spektrum des Möglichen bis zu 6.000 m².

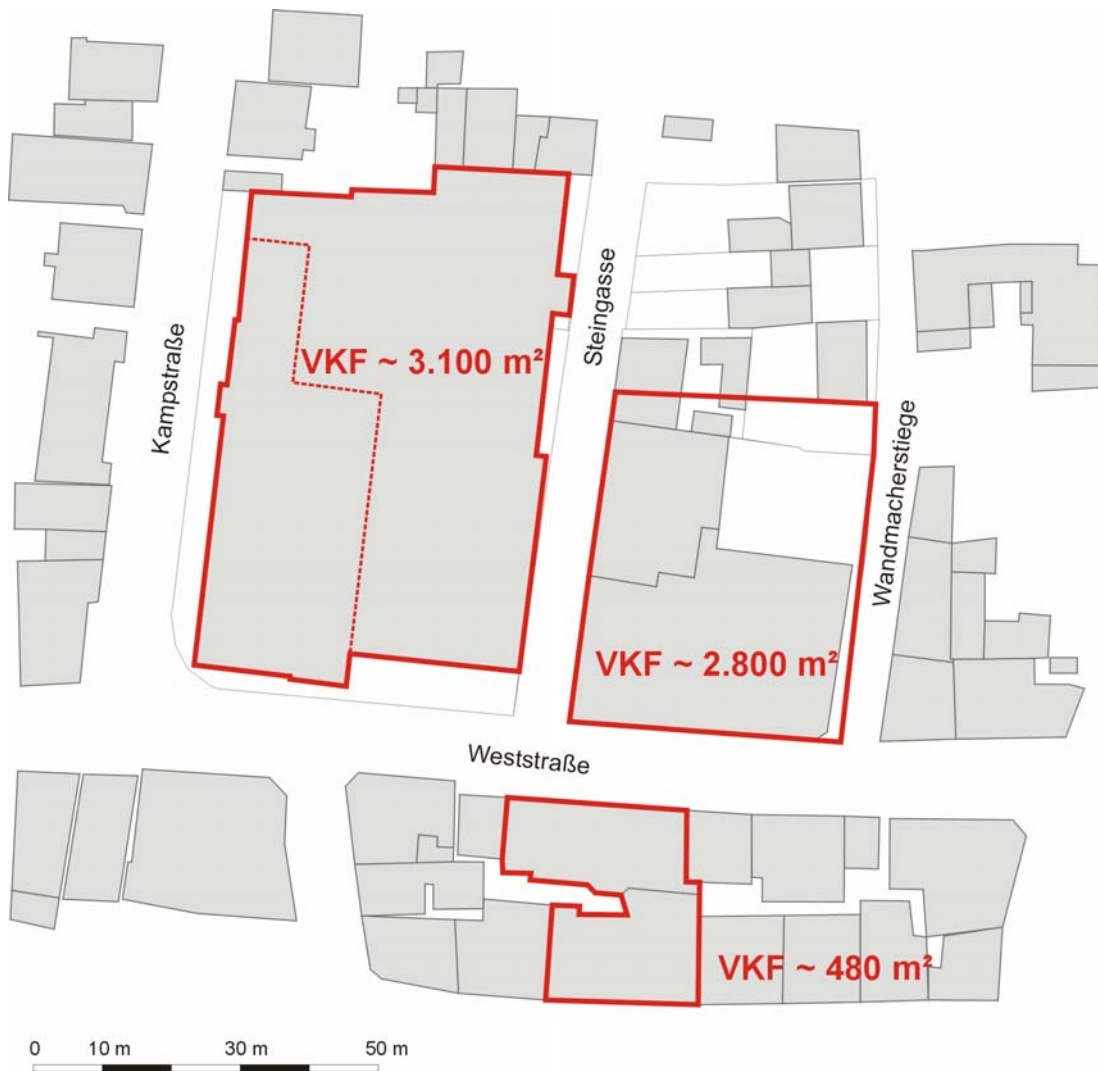
Karte 15: Maximale Variante Volksbank/ Beumer



Quelle: eigene Darstellung

- Bei einer „**Maximalvariante**“ (Verkaufsflächenzuwachs ca. 6.000 m²) wird das gesamte Volksbankgebäude als Einzelhandelsfläche genutzt und die Immobilie Beumer in gleicher Grundstückstiefe entwickelt. Es entstehen so zwei großflächige Einzelhandelsbausteine, durch die die bisher ansässigen Branchen Gelegenheit bekommen sich zu erweitern. Als dritter Baustein und großer Magnetbetrieb ist ein weiterer Bekleidungsanbieter (z. B. ein weiteres Textilkaufhaus) denkbar, der damit das bestehende Standortprofil sichern und ausbauen würde. Zusätzlich können etwa 30 Stellplätze im Kellergeschoss des Bereiches Beumer angeboten werden. Weitere Stellplätze lassen sich wegen der maximalen Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen als Verkaufsfläche nicht realisieren. Bei dieser Lösung könnte die Volksbank in das Gebäude Holtermann, vis à vis, umziehen oder sie müsste sich einen neuen geeigneten Standort suchen.

Karte 16: Gemäßigte Variante Volksbank/ Beumer



Quelle: eigene Darstellung

- Eine „**gemäßigte Variante**“ (Verkaufsflächenzuwachs ca. 3.000 m²) nutzt im Gegensatz zur bisherigen Ausnutzung auch das 1. Obergeschoss des Elektronikmarktes und erweitert die Immobilie Beumer ein Stück weit in den heutigen Hofraum. Auch hier ist eine zwei-geschossige Einzelhandelsnutzung vorgesehen. Der zukünftige Branchenbesatz orientiert sich an der Maximalvariante. Evtl. zusätzlich benötigte Parkplätze (130 sind maximal möglich) können im rückwärtigen Bereich der Immobilie Beumer angeboten werden. Die Volksbank verbleibt am Standort und gibt nur Teilflächen zu Gunsten des Einzelhandels auf.

Karte 17: Minimale Variante Volksbank/ Beumer



Quelle: eigene Darstellung

- Eine „**Minimalvariante**“ (Verkaufsflächenzuwachs ca. 1.300 m²) nutzt als zusätzlichen Baustein zum Bestand das 1. Obergeschoss des Elektronikmarktes. Weitere Anbieter können bei dieser Lösung nicht angesiedelt werden. Die Volksbank verbleibt am Standort.

Um einen Entwicklungsimpuls auszulösen und gleichzeitig auch noch Kraft bzw. Potenzial für andere Entwicklungen in der Stadt zu lassen, empfiehlt der Gutachter eine Entwicklung im Sinne der „gemäßigten Variante“.

Der Gutachter rät gleichzeitig davon ab – wie in einer Entwurfsskizze eines Entwicklers dargestellt – für die Umsetzung dieser Lösung die Steingasse zu überbauen. Nicht nur dass die Vorteile dieser Lösung für mögliche Betreiber zweifelhaft sind (Die Ladenfläche im 1. Obergeschoss ist auch mit einem Übergang nur schwer wirtschaftlich zu betreiben.), besonders problematisch ist, dass sich für die städtebauliche Situation und damit für den städtischen Organismus massive Konflikte ergeben würden. Diese beziehen

sich auf

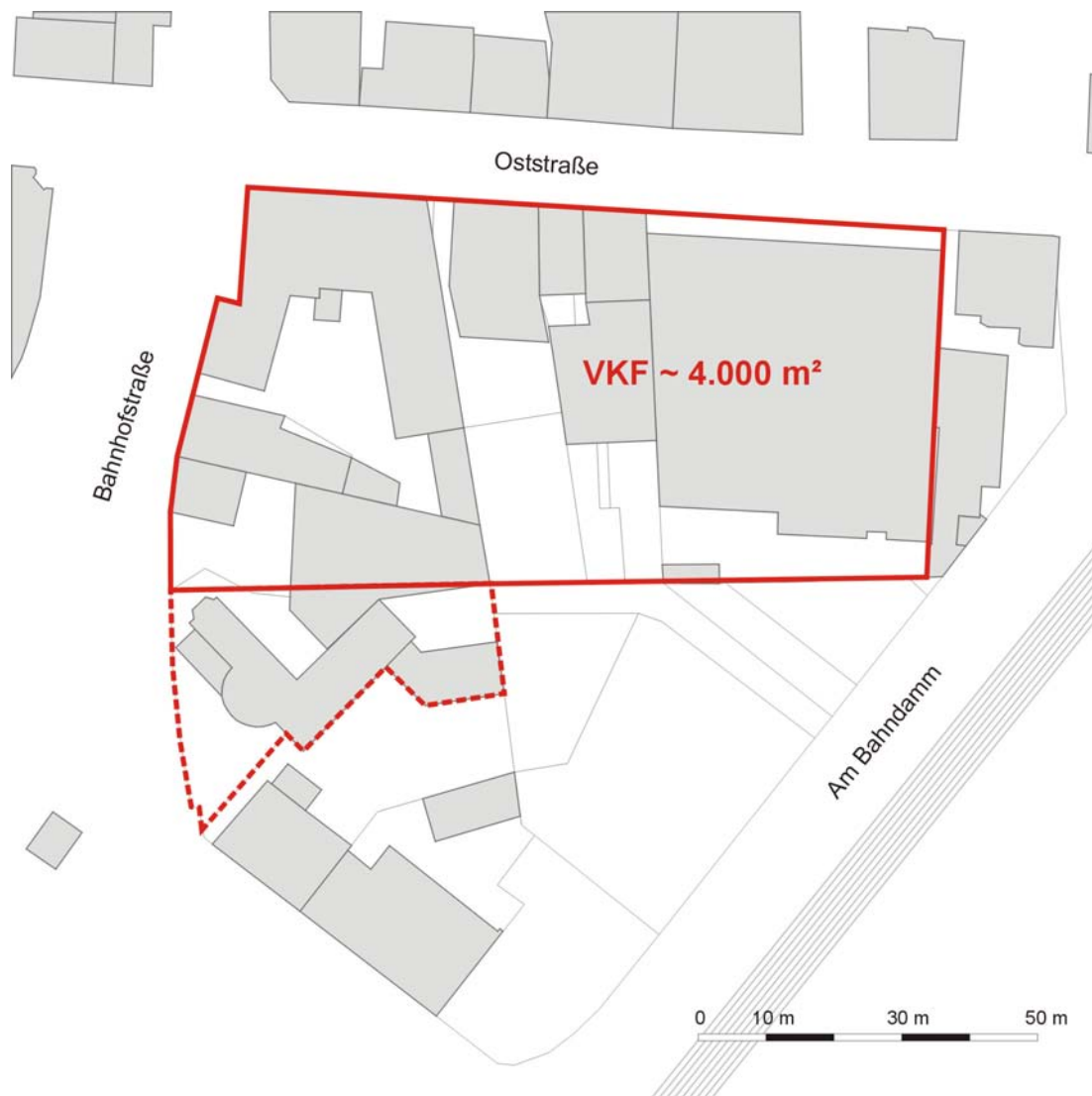
- das bauliche „Andocken“ des neuen Gebäudeteils an das historische Gebäude Beumer, das gestalterisch kaum befriedigend zu lösen ist,
- das optische Abbinden der Steingasse, die dadurch bezüglich des öffentlichen Lebens in den Hintergrund gerückt wird und
- das Schaffen von dunklen Räumen unterhalb des Übergangs (potenziellen Angsträumen), die nicht nur unattraktiv („Schmuddelecken“), sondern letztlich auch gefährlich sind.

Letztlich sind Städte bei solchen Ansinnen immer gut beraten, wenn sie den traditionellen Bauformen und den Blockgrößen treu bleiben und den gewachsenen Stadtgrundriss respektieren. Positiv formuliert geht es darum, die Besonderheiten hinsichtlich Stadtstruktur und Architektur in Szene zu setzen, um sich dadurch im Städtewettbewerb behaupten und positionieren zu können.

6.2 Vorhabenstandort Mühle Münstermann

Der Vorhabenstandort Mühle Münstermann liegt zwischen der Bahnhofstraße, der Oststraße und der Straße Am Bahndamm. Es handelt sich um bebaute und unbebaute Grundstücke, bei denen eine Reihe von Gebäuden und Flächen brach gefallen bzw. untergenutzt sind. Die Grundstücksgröße beläuft sich insgesamt auf ca. 11.000 m². Einzelhandelsbetriebe finden sich heute nur an der Oststraße auf einer Fläche von etwa 1.000 m².

Karte 18: Maximale Variante Mühle Münstermann



Quelle: eigene Darstellung

Der Gutachter empfiehlt, die Einzelhandelsnutzung auf diesem Areal zu erweitern und hierfür die bestehende klare Ausrichtung zur Oststraße beizubehalten. Je nach Grad der Ausnutzung des Grundstücks ergeben sich dadurch zusätzliche Verkaufsflächen von 2.000 bis 3.000 m². Als Sortimente kommen an diesem Standort Bekleidung/Wäsche, Nahrungs- und Genussmittel, Schuhe/Lederwaren, Sport und Freizeit, Gesundheit- und Körperpflege oder Bücher/Papier/Schreibwaren in Frage. Sortimente wie Unterhaltungselektronik und Elektroartikel sollten jedoch mit Blick auf die gewünschte Stärkung des „Westpols“ nicht realisiert werden.

Karte 19: Gemäßigte Variante Mühle Münstermann



Quelle: eigene Darstellung

Der o.g. Verkaufsflächenzuwachs entspräche dem Grundmodell der zukünftigen räumlich-funktionalen Ordnung des Ahlener Hauptgeschäftsbereichs. Im Bereich der Mühle kann zusätzlich ein attraktiver Gastronomiebereich entstehen. Stellplätze können in ausreichender Anzahl auf dem städtischen Grundstück an der Straße Am Bahndamm realisiert werden.

Karte 20: Minimal Variante Mühle Münstermann



Quelle: eigene Darstellung

Unter den aktuellen Bedingungen kann die im Gespräch befindliche „Mall-Variante“, die 7.000 m² VKF und mehr schaffen würde, nicht befürwortet werden. Diese Lösung würde nicht nur das vorgeschlagene Entwicklungsmodell sprengen (siehe auch Szenario 2), sondern gleichzeitig die Passantenströme in der Oststraße teilweise umlenken und teilen. Zudem würde die Attraktivität der Bahnhofstraße, durch die üblicherweise abweisende Außenhaut von Centern, deutlich abgewertet.

6.3 Vorhabenstandort Sparkasse / Bahndamm

Der Vorhabenstandort Sparkasse / Bahndamm liegt unmittelbar an der Oststraße zwischen Bismarckstraße und Holzweg. Die Sparkasse ist hier momentan Hauptnutzer. Durch die Moltkestraße wird die Potenzialfläche in zwei Teile geteilt. Es handelt sich zum überwiegenden Teil um bebaute Grundstücke, bei denen im rückwärtigen Bereich eine Reihe von Flächen brach gefallen sind. An der Ecke Oststraße, Holzweg steht ein

ehemals als Hotel genutztes Gebäude leer. Die Grundstücksgröße beläuft sich insgesamt auf 12.000 m². Einzelhandelsbetriebe finden sich heute nur an der Oststraße mit einer Verkaufsfläche von etwa 200 m².

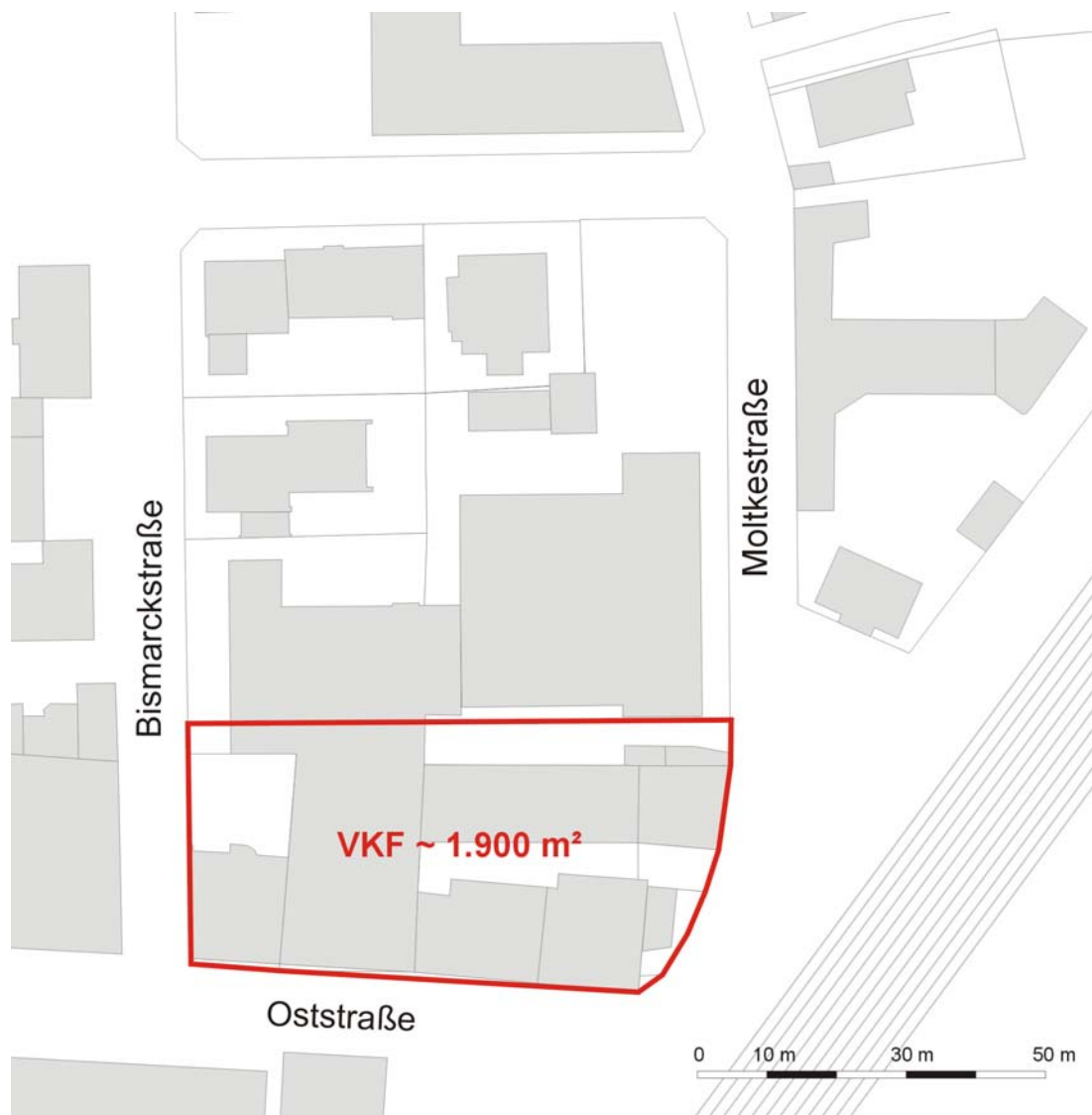
Karte 21: Variante Bismarckstraße/ Oststraße



Quelle: eigene Darstellung

Der Gutachter empfiehlt, die Flächen zur Oststraße bzw. die Eckgrundstücke Oststraße / Bismarckstraße stärker als bisher als Einzelhandelsflächen zu nutzen. Damit ist ein Verkaufszuwachs von bis zu 1.500 m² möglich.

Karte 22: Variante Oststraße



Quelle: eigene Darstellung

Ungeeignet für die innerstädtische Einzelhandelsentwicklung ist eine Entwicklung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, die 7.000 m² Verkaufsfläche und mehr ermöglichen würden. Eine solche Lösung würde das vorgeschlagene Entwicklungsmodell sprengen, das Einzelhandelsgewicht ein Stück weit in nördliche Richtung verschieben und die bisher stabile Einzelhandelstruktur stören. Zudem erscheint eine Verlegung der Moltkestraße zu aufwändig, im Verhältnis zum Nutzen wenig angemessen und damit unrealistisch.

7 Fazit

Der Ahlener Hauptgeschäftsbereich ist durch eine streng lineare, räumlich-funktionale Struktur geprägt, die ein stabiles Grundgerüst für den Einzelhandel schafft. Auch durch das vielfältige Angebot und die insgesamt gute und eigenständige, städtebauliche Gestaltung können dem Hauptgeschäftsbereich gute Noten ausgestellt werden. Diese robuste räumliche Struktur sollte nicht ohne Not verändert werden.

Unabhängig davon wird das führende Textilkaufhaus Beumer seinen Betrieb schließen. Dadurch klafft nicht nur eine erhebliche Lücke im Textilangebot der Stadt, sondern gleichzeitig wird auch der westliche Pol des Einzelhandels deutlich geschwächt. Darüber hinaus besteht von Seiten eines Entwicklers die Absicht, auf dem Areal der ehemaligen Mühle Münstermann, also im östlichen Bereich der Fußgängerzone, ein Einkaufscenter zu errichten. Weitere Entwicklungsoptionen befinden sich in der Diskussion. In dieser Situation sind von Seiten der Stadt Entscheidungen gefragt, wie der Einzelhandel im Ahlener Hauptgeschäftsbereich in Zukunft aufgestellt sein muss.

Die Prüfung verschiedener Entwicklungsoptionen kommt zu dem eindeutigen Ergebnis, dass eine Zuweisung des zur Verfügung stehenden Steigerungspotenzials von rund 7.000 m² Verkaufsfläche zu einem Standort das bestehende Gefüge des Ahlener Hauptgeschäftsbereichs nachhaltig zum Schlechten verändern würde. Werden die Ziele des Einzelhandelskonzeptes weiter verfolgt, muss es zunächst darum gehen, den in die Krise geratenen, prinzipiell jedoch hervorragenden Standort Volksbank / Beumer, mit attraktiven Einzelhandelsbausteinen „wieder flott zu machen“. Aus dieser Betrachtung heraus empfiehlt der Gutacher ein Modell, das sowohl den „Westpol“ als auch den „Ostpol“ der Fußgängerzone stärkt. Dabei genießt das Areal Volksbank / Beumer eindeutige zeitliche Priorität. Nachfolgend können die anderen Standorte entwickelt werden. So erfolgt eine Renaissance des Hauptgeschäftsbereichs in bewährten Strukturen.

Kartenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Karte 1: Zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ in Ahlen..... | 7 |
| Karte 2: Dreiteilung des Hauptgeschäftsbereichs..... | 8 |
| Karte 3: Einzelhandelsdichte im Ahleener Hauptgeschäftsbereich..... | 10 |
| Karte 4: Einzelhandelslagen im Hauptgeschäftsbereich | 11 |
| Karte 5: Betriebsstruktur im Hauptgeschäftsbereich | 13 |
| Karte 6: Leerstandsverteilung im Hauptgeschäftsbereich..... | 14 |
| Karte 7: Lage der Vorhabenstandorte im Hauptgeschäftsbereich..... | 16 |
| Karte 8: Vorhabenstandort Volksbank/ Beumer..... | 17 |
| Karte 9: Vorhabenstandort Mühle Münstermann | 19 |
| Karte 10: Vorhabenstandort Sparkasse/ Bahndamm | 21 |
| Karte 11: Schematische Darstellung der aktuellen Einzelhandelsentwicklung | 24 |
| Karte 12: Schematische Darstellung des Szenario 1..... | 25 |
| Karte 13: Schematische Darstellung des Szenario 2..... | 26 |
| Karte 14: Schematische Darstellung des Szenario 3..... | 27 |
| Karte 15: Maximale Variante Volksbank/ Beumer..... | 30 |
| Karte 16: Gemäßigte Variante Volksbank/ Beumer | 31 |
| Karte 17: Minimale Variante Volksbank/ Beumer | 32 |
| Karte 18: Maximale Variante Mühle Münstermann | 34 |
| Karte 19: Gemäßigte Variante Mühle Münstermann..... | 35 |
| Karte 20: Minimal Variante Mühle Münstermann..... | 36 |
| Karte 21: Variante Bismarkstraße/ Oststraße | 37 |
| Karte 22: Variante Oststraße | 38 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|--|----|
| Tabelle 1: Entwicklung der Verteilung der Verkaufsflächen nach Lagen (2005-2009) in m ² und % | 12 |
| Tabelle 2: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich (Vergleich 2005-2009) | 13 |
| Tabelle 3: Vorhabenstandort Volksbank/ Beumer | 18 |
| Tabelle 4: Vorhabenstandort Mühle Münstermann | 20 |
| Tabelle 5: Vorhabenstandort Sparkasse/ Bahndamm | 22 |