

7 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Mit den in den vorangegangenen Kapiteln geschilderten Analysen und Szenarien ist die Ausgangsbasis geschaffen, in den nun folgenden Kapiteln allgemeine und konkrete Handlungsempfehlungen auszusprechen. Diese sollen dazu dienen, den Einzelhandelsstandort Warendorf seinen Potenzialen entsprechend zu fördern. Insbesondere gilt es, die übersichtliche räumliche Angebotsstruktur mit Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche zu bewahren und weiter zu profilieren.

7.1 Ziele der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Warendorf

Die übergeordneten Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung leiten sich aus der einzelhandelsspezifischen Situation in der Stadt Warendorf, den daraus resultierenden Bewertungen sowie weiteren allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z.B. Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) für die Stadt ab. Auf dieser Grundlage werden Ziele und Maßnahmen definiert, die eine positive und zukunftsorientierte Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt gewährleisten sollen. Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

Als übergeordnetes Handlungsziel für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Warendorf kann die **Sicherung und der Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Stadt** festgehalten werden.

Die Attraktivität eines Einkaufsstandorts bestimmt sich in erster Linie durch die Quantität des Einzelhandelsangebots (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die Qualität des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Warendorf attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Ziel muss es daher sein, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot, insbesondere in den Warengruppen der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe zu erlangen bzw. zu erhalten, dass der übergeordneten Versorgungsfunktion der Stadt Warendorf gerecht wird.

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer räumlich-struktureller Prioritäten. Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind somit folgende Aspekte, die allerdings ausdrücklich keinen Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb darstellen sollen:

- Die **Sicherung einer ökonomisch, sozial und ökologisch nachhaltigen, d.h. langfristig angelegten Stadtentwicklung** ist durch den Ausbau einer auch langfristig tragfähigen räumlichen Einzelhandelsstruktur mit dem Fokus auf den zentralen Versorgungsbereichen und entsprechenden räumlich-funktionalen Zuordnungen zu erreichen. Dafür ist weiterhin eine Funktionsteilung der Standortbereiche notwendig, die keine direkte Konkurrenz, sondern eine gegenseitige Ergänzung der Angebote anstrebt.
- Dies erfordert eine weithin klare **räumliche Konzentration des Einzelhandelsangebots** auf diese ausgewählten Standorte. Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß des stadtentwicklungspolitischen Leitbilds „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben. Unnötige Verkehrsströme können hierdurch vermieden und Synergieeffekte zwischen Einzelhandelsbetrieben ausgelöst werden. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist jedoch unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen auszuschließen. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration v.a. grundversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen.
- Oberste Priorität im Rahmen der weiteren Einzelhandelsentwicklung besitzt die **Sicherung und Stärkung des Hauptgeschäftsbereichs** in der Warendorfer Innenstadt. Dieser besitzt mit dem dort vorhandenen Facheinzelhandel sowie seinen über den Einzelhandel hinausgehenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Gesundheit etc.) eine hohe Bedeutung für die städtische aber auch – entsprechend der landesplanerischen Versorgungsfunktion – für die regionale Versorgung der Bevölkerung. Zudem bildet er den siedlungsräumlichen, städtebaulichen und kulturellen Mittelpunkt des Stadtteils Warendorf und teilweise auch der gesamten Stadt. Um dieser Rolle in Warendorf auch weiterhin gerecht zu werden, muss als bedeutendes Ziel der Ausbau und die Sicherung der einzelhandelsrelevanten Versorgungsbedeutung des Hauptgeschäftsbereiches festgehalten werden.
- Der Sonderstandort *August-Wessing-Damm* stellt eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Warendorf dar. Im Sinne einer Arbeitsteilung ist dieser Standort als Vorrangstandort für großflächigen Einzelhandel außerhalb der gewachsenen Zentren der Stadt und als Ergänzungsstandort für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine **gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe** angestrebt werden muss. Neuansiedlungen großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind vorrangig im Sondergebiet August-Wessing-Damm zu konzentrieren. Bei Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe ist jeweils die Verträglichkeit des Vorhabens anhand der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen zu überprüfen.
- Daneben bildet die **Sicherung und ggf. der Ausbau eines adäquaten Grund- bzw. Nahversorgungsangebots in den Stadtteilen** ein wichtiges Teilziel zur Entwicklung der Zentrenstruktur. Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes,

häufig bilden Lebensmittelanbieter in kleineren Zentren eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten (Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich bedingen) gegenüber, die eine Umsetzung dieser Ziele erschweren. Daher muss darauf geachtet werden, eine räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und –größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Warendorfer Stadtgebiet zu sichern.

- Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation ist die **Sicherung und Stärkung einer ausgewogenen, hierarchisch gegliederten Versorgungsstruktur**. Dabei liegt die Stärke eines Geschäftszentrums als wesentlicher Versorgungsbereich insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des – seiner Versorgungsfunktion entsprechenden – Einzelhandels- und Nutzungsangebots.
- Insbesondere vor dem Hintergrund der für den Großteil der Warengruppen sehr guten Angebotsausstattung und der beschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume in der Stadt Warendorf ist die **Entwicklung von neuen Einzelhandelszentren (bzw. –standorten) zu vermeiden**. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte, in denen insbesondere zentrenrelevante Sortimente vorgehalten werden, außerhalb der gewachsenen Strukturen, bewirken in der Regel eine Schwächung bestehender Zentrenstrukturen und haben einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei gilt es vor allem zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf bestehende Standorte auszurichten.
- Durch diese räumlich klar definierte Versorgungsstruktur mit funktionaler Zuordnung der Einzelhandelsstandorte ist sowohl für bestehende Anbieter, als auch für potenzielle Investoren eine **hohe Planungs- und Investitionssicherheit** gegeben, die jedoch nur dann zum Tragen kommt, wenn **konterkarierende Planungen konsequent vermieden** werden.
- Aus landesplanerischer Sicht sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisch, zentralörtliches Gliederungssystem eingeordnet. Als Mittelzentrum kommt der Stadt Warendorf – trotz der regionalen Konkurrenzsituation – eine gewisse Versorgungsfunktion für sein Umland zu. Maßnahmen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung müssen daher – im gesamtstädtischen und regionalen Kontext – auch die **Sicherung der landesplanerischen Funktion Warendorfs** berücksichtigen, um die regionale Konkurrenzfähigkeit des Einzelhandelsstandorts zu gewährleisten.

Im folgenden gilt es, diese Handlungsstrategien räumlich und inhaltlich zu konkretisieren.

Räumliche Grundlage der Handlungsempfehlungen stellt dabei das Hierarchiesystem der für Warendorf ermittelten Einzelhandelszentren und Versorgungsstandorte dar.

7.2 Definition der zukünftigen Warendorfer Zentrenstruktur

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Angebots- und Nachfrageanalyse wurden die verschiedenen Einzelhandelsstandorte in der Stadt Warendorf unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeitsteiliges, hierarchisch gegliedertes Zentrenmodell mit dem Schwerpunkt Einzelhandel eingeordnet.

Demnach können der *Hauptgeschäftsbereich* in der Warendorfer Innenstadt als Haupteinzelhandelsstandort mit gesamtstädtischer und überörtlicher Versorgungsfunktion, das *Stadtteilzentrum Freckenhorst* mit erweiterter Grundversorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil sowie die *Nahversorgungszentren* in den Stadtteilen *Milte* und *Hoetmar* und das Nahversorgungszentrum Gallitzin-Passage im nördlichen Siedlungsgebiets des Kernorts Warendorf, die vorwiegend der Versorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete dienen, als zentrale Versorgungsbereiche im Warendorfer Stadtgebiet festgehalten werden.

Tabelle 19: Allgemeine Kriterien zur Abgrenzung und Definition von Zentren / Einzelhandelsstandorten

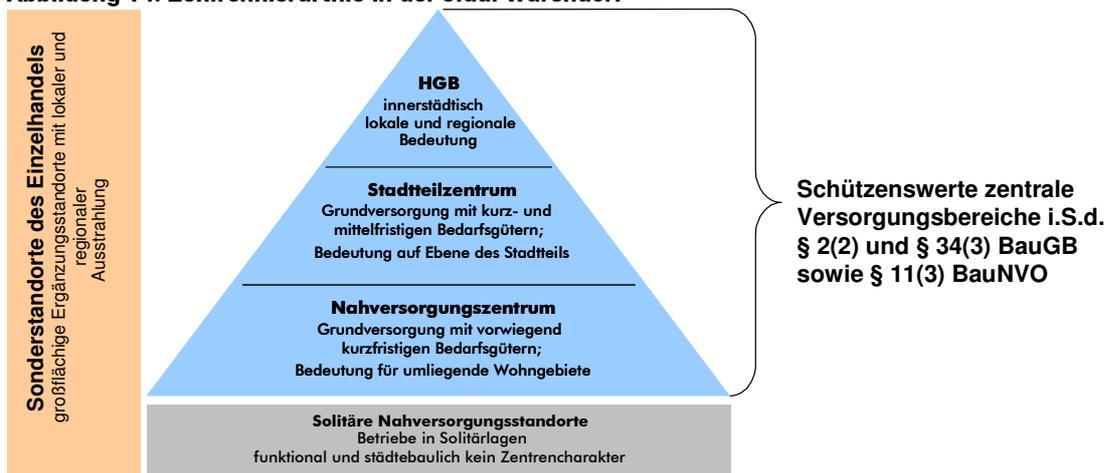
	Hauptgeschäftsbereich	Stadtteilzentrum	Nahversorgungszentrum	Sonderstandort
Einzugsbereich / Versorgungsbedeutung	Gesamtstädtisch, regional	Teilstädtisch, stadtteilbezogen	Stadtteilbezogen, umliegende Wohngebiete	Gesamtstädtisch, regional
Warenangebot	Vollständig, alle Bedarfsbereiche	Vollständig im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzende Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich	Weitgehend vollständiges Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich, kaum mittel- und langfristiger Bedarfsbereich	Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, hoher Anteil nicht-zentrenprägenden Einzelhandels
Wettbewerb	Wettbewerb innerhalb der Branchen gegeben	Wettbewerb v.a. im kurzfristigen Bedarfsbereich	Nur vereinzelt Wettbewerb gegeben	Nur vereinzelt Wettbewerb gegeben
Betriebstypen	Vielfältiger Größen- und Betriebstypenmix, hoher Anteil kleinteiligen Facheinzelhandels	Großflächige Magnetbetriebe, zahlreiche kleinteilige Betriebe	1-2 Lebensmittelanbieter, wenige ergänzende kleinteilige Betriebe	Überwiegend großflächiger Einzelhandel
Ergänzende Dienstleistungen	Breit gefächertes, z.T. in Wettbewerb stehendes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot	Ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieangebote	Vereinzelte, einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote	i.d.R. kein oder nur geringes Dienstleistungsangebot; selten vereinzelte, einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote

Eigene Zusammenstellung

Neben den Zentren sind solitäre Nahversorgungsstandorte und der Sonderstandort *August-Wessing-Damm*, der als Ergänzungsstandort für vorwiegend nicht zentrenrelevanten Einzel-

handel dient, Bestandteile des zukünftigen Zentrenkonzepts. Auch solitäre Nahversorgungsstandorte übernehmen wichtige Nahversorgungsfunktionen und sind im Sinne des vorgelegten Konzeptes zu erhalten und zu sichern. Gleichwohl können sie nicht als schützenswerte Bereiche u.a. i.S.d. §§ 2(2) und 34(3) oder auch § 11(3) BauNVO eingestuft werden (vgl. Abbildung 14).

Abbildung 14: Zentrenhierarchie in der Stadt Warendorf



Eigene Darstellung

Da eine flächendeckende (wohnungsnahe) Grundversorgung innerhalb Warendorfs jedoch nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken die solitären Nahversorgungsstandorte diese vorhandenen räumlichen Lücken ab. Somit wird erst unter Berücksichtigung dieser Standorte eine flächendeckende und umfassende wohnungsnahe Grundversorgungsstruktur in Warendorf gewährleistet. Auch wenn sie nicht unter das „Schutzregime“ der neuen rechtlichen Grundlagen (insbesondere §§ 2 Abs. 2 und 34 Abs. 3 BauGB) fallen, sollen sie dennoch – als räumliche Ausprägung eines übergeordneten Ziels im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts – als bedeutendes Abwägungskriterium für die zukünftige städtebauliche Steuerung und baurechtliche Genehmigung von Einzelhandelsplanvorhaben herangezogen werden. Dieser Umstand hat bei der Formulierung der Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung entsprechende Berücksichtigung gefunden.

Karte 15: Zukünftige Zentrenstruktur in der Stadt Warendorf



Eigene Darstellung; ohne Maßstabsangabe

7.3 Grundsätze zur zukünftigen räumlichen Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels und der Zentren in Warendorf

Die Ergebnisse der Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Spielräume bedeuten für Warendorf, dass weniger ein quantitativer Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Warendorf sicherstellen können. Für Warendorf bedeutet dies, dass neue oder sich vergrößernde Anbieter nur bewusst, mit Blick auf die Gesamtentwicklung als Konkurrenz „gesetzt“ werden sollen. Dies impliziert eine eingehende Prüfung sowohl des Angebotsschwerpunktes als auch der Verkaufsfläche zusätzlicher Anbieter. Mögliche Ausnahmen hinsichtlich einer Überschreitung des aufgezeigten quantitativen Entwicklungsspielraums indes müssen im Detail geprüft wer-

den. Diese Ausnahmen können dann sinnvoll sein, wenn sie die angestrebte räumlich-strukturelle Entwicklung des Einzelhandels in Warendorf forcieren können. So ist eine Neuan siedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (auch bei Überschreitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume) z.B. dann sinnvoll, wenn Sie zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, der räumlichen Konzentration des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels am Standort August-Wessing-Damm oder zur Sicherung wichtiger Grund- und Nahversorgungsbetriebe in den Siedlungsbereichen beitragen.

Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Warendorf sollten für die zukünftige räumliche Einzelhandelsentwicklung grundsätzliche Strategien entwickelt werden. Vor dem Hintergrund der o.g. Ziele sowie unter Berücksichtigung der Bewertung der Ausgangssituation einerseits sowie der zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren andererseits sollen für Warendorf die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten und durch entsprechende politische Beschlüsse untermauert werden. So können sowohl intern (Selbstbindung; zukünftige Bauleitplanverfahren) als auch extern (für vorhandene Gewerbetreibende und potenzielle zukünftige Investoren) wichtige Signale gesetzt werden. Erst mit diesem Schritt kann es gelingen, allen Beteiligten Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Dabei sei insbesondere im Hinblick auf die zukünftige bauleitplanerische Umsetzung auch an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zwar eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige politische wie städtebauliche Entscheidungen in Richtung Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Warendorf darstellt. Es gibt aber keine abschließende Auskunft über die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Vielmehr gibt es Leitvorstellungen und Grundsätze vor, die im (bauleitplanerischen) Einzelfall umzusetzen sind. Somit ist die Stadt Warendorf nicht von der Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden können und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

Grundsatz 1

Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollen nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden

- Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen **großflächige Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zukünftig ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen** der Stadt Warendorf zulässig sein. Um die Kompatibilität der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung (Hauptgeschäftsbereich, Stadtteilzentrum, Nahversorgungszentren) zu gewährleisten und

das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Warendorf attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend die **Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie zu beschränken**. Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung auch zukünftig zu sichern. Zusätzliche Angebote dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Eine für die Warendorfer Zentrenstruktur verträgliche Größenordnung solcher Entwicklungen ist dabei abhängig von der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines zusätzlichen Lebensmittelangebotes müssen dabei räumlich beschränkt sein.

- Während für den Hauptgeschäftsbereich lediglich die regionale Verträglichkeit eines Vorhabens zu beachten ist, **sollten Entwicklungen im Stadtteilzentrum Freckenhorst sowie in den Nahversorgungszentren derzeit übliche Betriebsgrößenordnungen für der Nahversorgung dienende Lebensmittelanbieter zwischen 800 – 1.000 m² (Lebensmitteldiscounter) und 1.500 m² (Vollsortimenter) nicht überschreiten**. Die Verträglichkeit einer solchen Entwicklung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche für die Warendorfer Zentrenstruktur ist somit grundsätzlich anzunehmen, solange die oben genannte Größendimensionierung nicht überschritten wird. Größere Betriebseinheiten sollten jedoch insbesondere in den Nahversorgungszentren nicht ermöglicht werden, da diese Verkaufsflächengrößenordnung zur Versorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen bzw. außerhalb der Hauptgeschäftsbereiche ausreichen.
- An **solitären Standorten** außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe 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.

Grundsatz 2:

Einzelhandelsbetriebe mit (übrigen) zentrenrelevanten Sortimenten sollen nur noch im Warendorfer Hauptgeschäftsbereich sowie eingeschränkt im Stadtteilzentrum Freckenhorst zulässig sein

- Um die Kompatibilität der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung (Hauptgeschäftsbereich, Stadtteilzentrum, Nahversorgungszentrum) zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Warendorf attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend die Ansiedlung großflächiger Betriebe in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie zu beschränken. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen demnach zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Warendorfer Innenstadt zulässig sein, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und einen ruinösen absatzwirt-

schaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.

- Außerhalb dieser positiv definierten Ansiedlungs- und Entwicklungsräume können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen *keine* *Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche* zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten eine *strukturprägende Größenordnung* nicht überschreiten und der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen. Mit Blick auf die kleinteilige Warendorfer Angebotsstruktur, insbesondere im Hauptgeschäftsbereich (vgl. Kap. 4.1.2, 4.2.2 und 6.2.1), gelten in diesem Zusammenhang alle *Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten mit einer Betriebsgröße von mehr als 800 m² Verkaufsfläche* sowie alle *Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 150 m² als strukturprägend*. Dies gilt für alle nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente i.S.d. „Warendorfer Sortimentsliste“ und somit auch für die Leitbranchen der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptgeschäftsbereich“ in der Warendorfer Innenstadt sowie des Stadtteilzentrums Freckenhorst.
- Diese Regelung betrifft einzelne Betriebe, d.h. auch Agglomerationen von mehreren Einzelhandelsbetrieben der genannten Größenordnung zu einem insgesamt größeren (und somit wesentlich bedeutsameren) Standortbereich sind auszuschließen.
- Auch wenn in Mischgebieten (MI-Gebieten) i.d.R. Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit = 800 m² Verkaufsfläche) grundsätzlich möglich ist, ist im Einzelfall zu prüfen, ob es stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll ist, in bestimmten MI-Gebieten zentrenrelevanten Einzelhandel grundsätzlich auszuschließen. Dies kann mit Blick auf die Lage des jeweiligen Mischgebiets zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich, dem Wohnanteil im Mischgebiet und den sich hieraus ergebenden Bedürfnissen der Nahversorgung sowie hinsichtlich der vorhandenen Bestandsbetriebe jeweils unterschiedlich ausfallen.
- In Gewerbe- und Industriegebieten sowie – in Abhängigkeit von der jeweiligen Zweckbestimmung und den vorhandenen textlichen Festsetzungen – auch Sondergebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen.

Grundsatz 3

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen und am Sonderstandort „August-Wessing-Damm“ zugelassen werden.

- Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden, zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Stadt Warendorf **sollten** jedoch auch **Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente (groß- und kleinflächig) räumlich gelenkt werden**. Dafür bietet sich neben dem zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ insbesondere der Sonderstandort „August-Wessing-Damm“ mit seiner Agglomeration nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote an (vgl. Kap. 4.2.3).
- Aufgrund der dort vorhandenen Flächenpotenziale (u.a. durch großflächige Leerstände) und der insgesamt begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume besteht in

absehbarer Zeit nicht die Notwendigkeit, neue Sonderstandorte zu entwickeln bzw. planungsrechtlich vorzubereiten/ auszuweisen. Demzufolge gilt der **Sonderstandort „August-Wessing-Damm“ als Vorrangstandort für solche Ansiedlungsvorhaben**. Die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten könnte zu einer städtebaulich bedenklichen Verschärfung des Wettbewerbs führen und einschlägige Betriebe zur Aufgabe zwingen. Bei derartigen Betriebsaufgaben besteht die Gefahr, dass dann die Sortimentsstruktur geändert und (weitere) zentrenrelevante Warengruppen an diesen Standorten zu Lasten der Innenstadtentwicklung angeboten werden. Wird dieses gemäß der konzeptionellen Zielsetzung verhindert, entwickelt sich dann zumeist ein Leerstand, der zu einem Imageverlust einzelner Standortbereiche (z.B. August-Wessing-Damm) wie auch der Stadt Warendorf insgesamt als Einkaufsstandort oder auch zu anderen städtebaulichen Problemen führen kann. Die Entwicklung vorhandener – stadtstrukturell sinnvoller – Flächenreserven am Standort „August-Wessing-Damm“ ist daher der Ausweisung neuer Sonderstandorte vorzuziehen.

- Außerdem ist dieser Sonderstandort „August-Wessing-Damm“ auch gegen den **Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Schwelle der Sondergebietspflichtigkeit durch entsprechende Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen abzusichern**, soweit diese Vorhaben den Vorrangstandort gefährden können. Besondere Relevanz erhält dieser Grundsatz für bestehende Gewerbe- und Industriegebiete (ohne Einzelhandelsvorprägung), da die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten oftmals eine drastische Erhöhung der Bodenpreise im betroffenen Gebiet und somit einen Wettbewerbsnachteil insbesondere für mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Folge haben kann. **Angebote zentrenrelevanter Sortimente sollen darüber hinaus generell nicht in Gewerbegebieten verortet werden**, wobei der Problematik von Randsortimenten eine besondere Bedeutung zukommt (siehe unten).
- Zur angemessenen Versorgung mit Angeboten nicht-zentrenrelevanter Sortimente sind der Einzelhandelsbestand und der Sonderstandort „August-Wessing-Damm“ als zukünftiger Konzentrationsbereich innerhalb des Prognosehorizontes prinzipiell vollkommen ausreichend. **Bestehende Einzelhandelsbetriebe** mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (z.B. Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte), die ihren Standort **außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche und des Sonderstandorts** haben, können ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt, die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z.B. Glas/Porzellan/Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. Lebensmittel sind im Baumarkt nicht zulässig), zulässig sein.

Bisher hat sich eine Begrenzung auf rd. 10 % der gesamten Verkaufsfläche (max. 800 m² Verkaufsfläche) als praktikabel erwiesen. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

Grundsatz 4: Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten (sog. Handwerkerprivileg) :

- Verkaufsstätten mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können in GE- und / oder GI-Gebieten⁹ zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche
 - dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
 - in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
 - dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
 - die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.

7.4 Standortbezogene Empfehlungen für die Entwicklungsbereiche des Warendorfer Einzelhandels

Vor dem Hintergrund der begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume und im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ergeben sich nur für bestimmte Standorte im Warendorfer Stadtgebiet Entwicklungsperspektiven. Diese Standorte bilden die **Entwicklungsbereiche** an denen der vorhandene Einzelhandel gesichert und seine Entwicklung – abhängig von der zukünftigen Rolle des Standorts im Rahmen der oben definierten Funktionsteilung (vgl. Kap. 7.1) – gefördert oder auch restriktiv behandelt wird. Im Umkehrschluss umfassen **Tabubereiche** vom Prinzip her all diejenigen Standorte, die nicht im Rahmen der Entwicklungsbereiche angesprochen werden. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung werden hier insbesondere Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung kontraproduktiv den formulierten Entwicklungszielen entgegenstehen würde.

Im Folgenden werden auf Grundlage der formulierten Grundsätze (vgl. Kap. 7.3) Handlungsempfehlungen für die speziellen Entwicklungsbereiche formuliert.

⁹ Formulierung ist nicht gleichzusetzen mit bauplanungsrechtlicher Festsetzung. Hier sind ggf. differenzierte Vorgaben erforderlich.

7.4.1 Zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“

Der Hauptgeschäftsbereich bildet den hierarchisch bedeutendsten *zentralen Versorgungsbereich* der Stadt Warendorf. Er ist aus siedlungsräumlicher, städtebaulicher und nutzungsstruktureller Sicht eindeutig als wichtigster Einzelhandelsstandort in der Stadt Warendorf festzuhalten. Der hier angesiedelte Einzelhandel dient nicht nur der Versorgung der gesamtstädtischen Bevölkerung, sondern – v.a. im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufen – der angrenzenden Kommunen der Umlandregion und nimmt innerhalb der multifunktionalen Nutzungsstrukturen der historischen Altstadt eine herausragende Stellung als Frequenzbringer ein, der für die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität des Warendorfer Zentrums sorgt. Es ist besonders wichtig, die wertvolle kompakte Struktur zu erhalten, um möglichst hohe Synergieeffekte der verschiedenen Nutzungen (im Wesentlichen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) untereinander zu erlangen. Mit dem **Ziel einer Sicherung und des Ausbaus der Attraktivität und speziell der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum** sind zukünftige zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen auf den Hauptgeschäftsbereich auszurichten.

Entwicklungsziele:

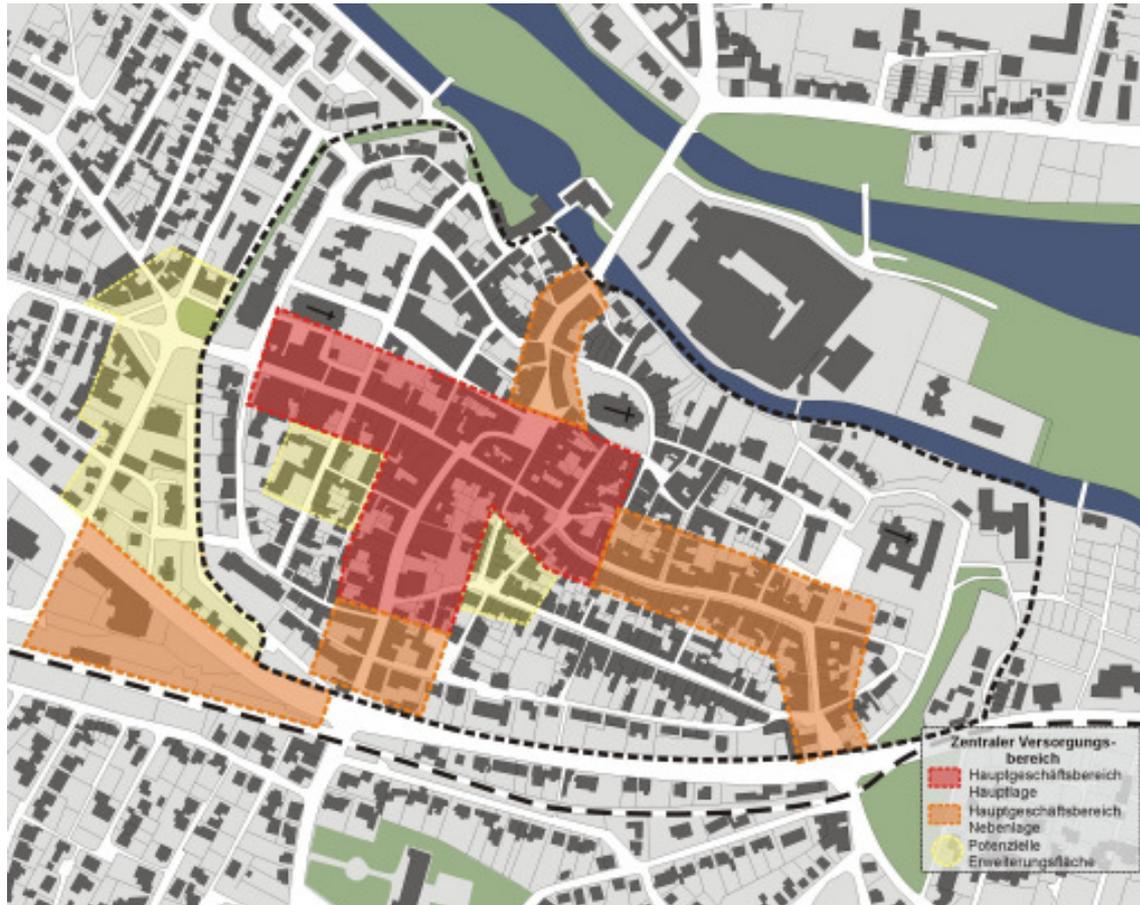
- Erhalt und nachhaltige **Sicherung der attraktiven Versorgungsstruktur und –qualität** des Hauptgeschäftsbereichs
- Trotz der bereits bestehenden insgesamt guten Angebotsausstattung und -struktur im Hauptgeschäftsbereich (vgl. Kap. 4.2.2) ist eine **Arrondierung des Angebotspektrums**, insbesondere durch **zielgerichtete, branchenspezifische Weiterentwicklungen** mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten empfehlenswert, um die Attraktivität dieses räumlichen Entwicklungs- und Angebotsschwerpunkts sichern zu können. In diesem Zusammenhang bieten sich vornehmlich Waren der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe an. Dieses Sortimentsspektrum ist auch heute schon vorhanden und beinhaltet die Leitbranchen des Hauptgeschäftsbereichs. Neben den grundversorgungsrelevanten Leitbranchen der kurzfristigen Bedarfsstufe (z.B. Nahrungs- und Genussmittel oder Gesundheits- und Körperpflegeartikel) bieten sich aufgrund der hohen Leitfunktion für zentrale Einzelhandelslagen bzw. der z.T. vorhandenen absatzwirtschaftlichen Spielräume die Warengruppen Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Geschenkartikel sowie ferner Spielwaren/Hobbyartikel oder Sport-/ Camping- und Outdoorartikel an.
- Trotz begrenzter absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume ist es zur Positionierung dieses zentralen Versorgungsbereiches gegenüber nicht integrierten Standorten notwendig und sinnvoll, weitere Entwicklungen an diesen städtebaulich sinnvollen Standort zu lenken. Aus diesem Grund und zur Wahrung seiner Versorgungsfunktion dient der Hauptgeschäftsbereich in der Stadt Warendorf als eindeutiges **Vorranggebiet für zukünftige zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen**, insbesondere in den zentrenprägenden Leitbranchen der mittelfristigen Bedarfsstufe (v.a. Bekleidung/Wäsche)

- Ein Überschreiten der ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume kann in diesem Zusammenhang sinnvoll sein, wenn dies zu einer **nachhaltigen Profilierung des Hauptgeschäftsbereichs** durch eine aus städtebaulichen und siedlungsräumlichen Gesichtspunkten vorteilhafte **Konzentration des Einzelhandels**, insbesondere gegenüber nicht integrierten Standorten, beiträgt (Innen- vor Außenentwicklung). Eine mögliche Schwächung von dezentralen bereits heute bestehenden Einzelhandelsstandorten wird dabei langfristig unter dem Aspekt der gleichzeitigen Positionierung des Hauptgeschäftsbereichs im kommunalen Gefüge ausdrücklich akzeptiert.

Räumliche Entwicklungsoptionen

- Vor dem Hintergrund der stark begrenzten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Strukturen des Hauptgeschäftsbereiches in seiner derzeitigen Abgrenzung, ist es in diesem Zusammenhang notwendig, zusätzliche Flächen, die unmittelbar an die heutigen Einzelhandelslagen des Hauptgeschäftsbereichs angrenzen, als Entwicklungsbereiche des Hauptgeschäftszentrums auszuweisen. Auf diese Weise stehen auch zukünftig Flächen im Kontext des Hauptgeschäftsbereichs für eine Einzelhandelsentwicklung zur Verfügung, so dass ein Stillstand der Einzelhandelsentwicklung bzw. eine reine Negativ- bzw. Verhinderungsplanung vermieden wird.
- Potenzielle Entwicklungsflächen sind in diesem Zusammenhang vor allem beim Gelände der heutigen Stadtverwaltung in den „Lange Kesselstraße“ sowie im Bereich „In den Lampen“ zu suchen (Prioritätsstufe A).
- Erst in zweiter Linie ist eine Ausweitung des heutigen Hauptgeschäftsbereiches auf angrenzende, stadtentwicklungspolitisch sinnvolle Erweiterungsbereiche zu prüfen. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Hauptlage des Warendorfer Hauptgeschäftsbereichs sowie der verkehrlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten ist hier in erster Linie der westlich an die Innenstadt angrenzende Bereich Wilhelmsplatz / Wilhelmstraße als potenzielle Erweiterungsfläche des Geschäftszentrums zu definieren (Prioritätsstufe B).
- In der folgenden Darstellung wird der zukünftige zentrale Versorgungsbereich der Stadt Warendorf, bestehend aus dem heutigen Hauptgeschäftsbereich und des definierten Erweiterungsbereich parzellenscharf dargestellt. Die Entwicklung eines Angebots in zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb dieses abgegrenzten Bereichs müssen hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen bzw. potenziellen Synergieeffekten auf das Zentrum kritisch überprüft werden (vgl. Kap. 7.3 und 7.6).

Karte 16: Zukünftiger zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ der Stadt Warendorf



Eigene Darstellung ohne Maßstabsangabe

7.4.2 Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Freckenhorst

Das Stadtteilzentrum in Freckenhorst ist als Grundversorgungszentrum des Stadtteils festzuhalten. Mit der Angebotskonzentration und –mischung insbesondere in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe übernimmt es überwiegend stadtteilweite Versorgungsfunktion. Als städtebaulich-funktionales Zentrum ist es als funktionierende Einzelhandelslage festzuhalten, die ein umfangreiches Angebotspektrum im grundversorgungsrelevanten Sortimentsbereich mit Ergänzungsangeboten der mittelfristigen Bedarfsstufe aufweist.

Entwicklungsziele:

- Als übergeordnetes Ziel kann die **Sicherung und Ausbau des gut strukturierten Grundversorgungsstandorts gemäß seiner Versorgungsfunktion** festgehalten

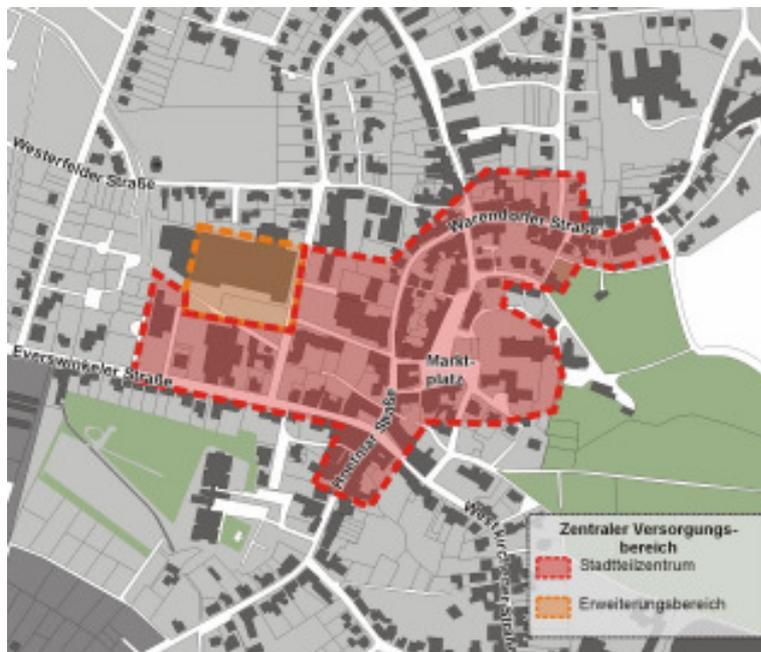
werden. Dabei muss vor allem die Nahversorgungsfunktion des Zentrums erhalten und gesichert bleiben.

- Aufgrund der derzeit guten Angebotsausstattung und der guten Mischung verschiedener Betriebsformen besteht **kein akuter Entwicklungsbedarfs** im Stadtteilzentrum. Entwicklungsschwerpunkt sollten **Arrondierungen in zentrenrelevanten Sortimenten der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe** sein.
- Neben nutzungsstrukturellen Aspekten sind vor allem **atmosphärische Verbesserungen**, wie eine verbesserte Gestaltung des öffentlichen Raumes (möglicherweise im Zusammenhang mit einer Umstrukturierung der verkehrlichen Situation) sowie – nach Möglichkeit – eine Reduzierung bzw. optimierte Steuerung des Verkehrsaufkommens auf der Durchfahrtsstraße von Belang. Auch die Gestaltung der Ladenlokale birgt z.T. Potenzial zur Steigerung der Attraktivität des Standorts.

Räumliche Entwicklungsoptionen

- Um dennoch Einzelhandelsentwicklung im Bereich des Stadtteilzentrums zu ermöglichen, sind angrenzende Flächen als **Erweiterungsbereiche** auszuweisen, die zumindest mittel- bis langfristig eine Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums ermöglichen. Hierfür bietet sich – neben der Nachnutzung von Leerständen innerhalb des Stadtteilzentrums – aufgrund der Lage bzw. der Flächengrößen und -zuschnitte der westlich angrenzende, altindustrielle Standort „Brinkhaus-Gelände“ an der Industriestraße an. In der folgenden Karte ist der zukünftige zentrale Versorgungsbereich des Stadtteils Freckenhorst dargestellt:

Karte 17: Zukünftiger zentraler Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Freckenhorst“



Eigene Darstellung

7.4.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hoetmar

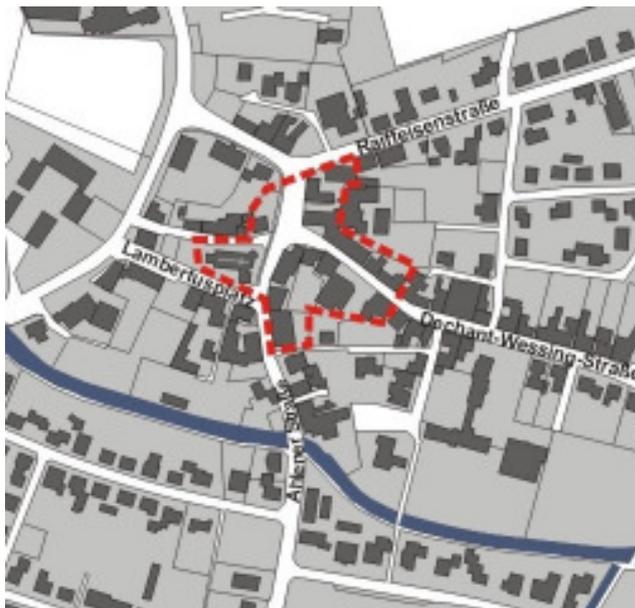
Entwicklungsziele:

- **Entwicklungsschwerpunkt im Stadtteil Hoetmar** mit Grundversorgungsfunktion für den Stadtteil.
- Als übergeordnetes Ziel kann die **Sicherung und Arrondierung des Grundversorgungsangebots gemäß seiner Versorgungsfunktion** festgehalten werden.
- Schwerpunkt: **nahversorgungsrelevante Sortimente** der kurzfristigen Bedarfsstufe.

Räumliche Entwicklungsoptionen

- Aufgrund des derzeit ausreichenden Ausstattungsgrades und des bereits heute geringen Dichte der Einzelhandelsnutzung ist eine **räumliche Erweiterung des Nahversorgungszentrums nicht angezeigt**.
- Auch aufgrund der geringen Mantelbevölkerung ist eine maximal kleinteilige Entwicklung innerhalb der bestehenden Abgrenzungen realistisch.

Karte 18: Zukünftiger zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Hoetmar“



Eigene Darstellung

7.4.4 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Milte

Entwicklungsziele:

- **Entwicklungsschwerpunkt im Stadtteil Milte** mit Grundversorgungsfunktion für den Stadtteil.

- Als übergeordnetes Ziel kann die **Sicherung und Arrondierung des Grundversorgungsangebots gemäß seiner Versorgungsfunktion** festgehalten werden.
- Schwerpunkt: **nahversorgungsrelevante Sortimente** der kurzfristigen Bedarfsstufe.

Räumliche Entwicklungsoptionen

- Aufgrund des derzeit ausreichenden Ausstattungsgrades und des bereits heute geringen Dichte der Einzelhandelsnutzung ist eine **räumliche Erweiterung des Nahversorgungszentrums nicht angezeigt**.
- Auch aufgrund der geringen Mantelbevölkerung ist eine maximal kleinteilige Entwicklung innerhalb der bestehenden Abgrenzungen realistisch.

Karte 19: Zukünftiger zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Milte“



Eigene Darstellung

7.4.5 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Gallitzin-Passage

Entwicklungsziele:

- **Sicherung als Nahversorgungszentrum** im nördlichen Siedlungsbereich des Kernorts Warendorf
- Als übergeordnetes Ziel kann die **Sicherung und Arrondierung des Grundversorgungsangebots gemäß der Versorgungsfunktion** für die umliegenden Wohngebiete festgehalten werden.
- Schwerpunkt: **nahversorgungsrelevante Sortimente** der kurzfristigen Bedarfsstufe.

Räumliche Entwicklungsoptionen

- Aufgrund des derzeit ausreichenden Ausstattungsgrades und der fehlenden räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten ist eine **räumliche Erweiterung des Nahversorgungszentrums nicht angezeigt und auch nicht notwendig**.

Karte 20: Zukünftiger zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Gallitzin-Passage“



Eigene Darstellung

7.4.6 Sonderstandort „August-Wessing-Damm“

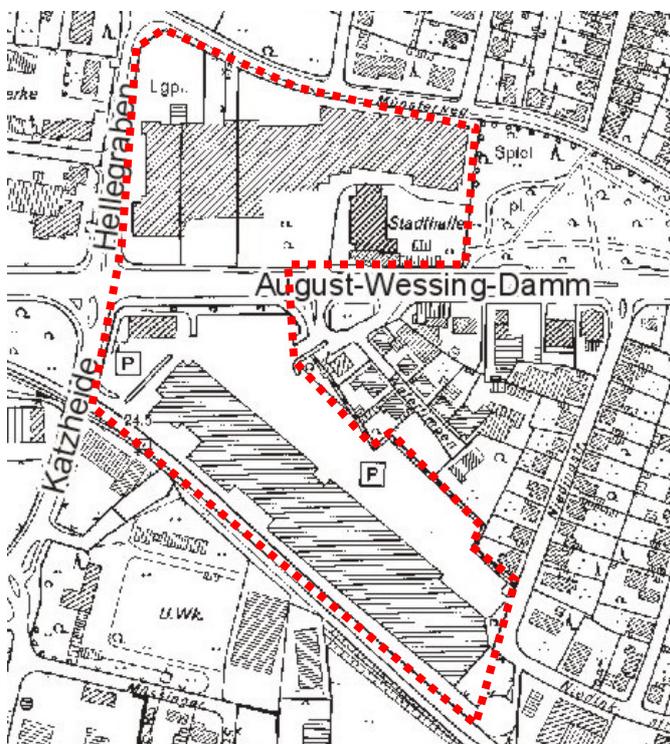
Die B 64 stellt eine bedeutende Hauptdurchfahrtsstraße durch den Kernort Warendorf dar. Insbesondere im Abschnitt August-Wessing-Damm am westlichen Siedlungsrand sind einige, überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, wobei diese Betriebe hier nicht zuletzt von der autokundenorientierten Lage profitieren.

Entwicklungsziele

- Grundsätzlich ist der Entwicklungsbereich August-Wessing-Damm im Rahmen der räumlich-funktionalen Angebotsstruktur als **Ergänzungs- und Vorrangstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel** festzuhalten.
- Die **Konzentrationstendenzen** zu einem zusammenhängenden Einzelhandelsstandort sind nach Möglichkeit zu **fördern**, um den **Standort** so strukturell aufzuwerten und zu **attraktivieren**. Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zum zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich ist ein (weiterer) **Ausbau des zentrenrelevanten Angebots** jedoch grundsätzlich **restriktiv** zu behandeln.

- Stattdessen ist der Standort als **Vorrangstandort für die Ansiedlung nicht zentrenprägender Einzelhandelsortimente in funktionaler Ergänzung zum Hauptgeschäftsbereich** zu betrachten.
- Die vorhandenen Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment genießen dabei **Bestandsschutz**. Eine weitere Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels, insbesondere in Form großflächiger Betriebe, ist zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.
- Da die **Gewährleistung der Attraktivität und wirtschaftlichen Tragfähigkeit** des Sonderstandorts August Wessing-Damm als wichtiger Bestandteil der Warendorfer Zentrenstruktur sowie die **städtebauliche Aufwertung dieses für Warendorf wichtigen Städteingangsbereichs** ebenfalls bedeutende Entwicklungsziele für den Standort darstellen, ist eine dauerhafte Leerstandssituation an diesem Standort zu vermeiden und für den bestehenden Leerstand möglichst eine sinnvolle Nachnutzung zu finden. In erster Linie sind hier nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsangebote oder z.B. zentrenverträgliche Ansiedlungen von Dienstleistungsbetrieben in Betracht zu ziehen. Eine Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel wäre in diesem Zusammenhang nur denkbar wenn
 - es sich um eine **einmalige Ausnahme** zur Beseitigung der derzeit bestehenden städtebaulich bedenklichen Leerstandsproblematik handelt,
 - die Ansiedlung die Schwelle der **Großflächigkeit (800m²) nicht überschreitet**
 - **keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche** Warendorfs zu erwarten sind und
 - eine **Rücknahme der zulässigen Gesamtverkaufsfläche** zur Reduzierung des heute bereits übermäßigen Gewichts in der Warendorfer Standortstruktur mit der Genehmigung des zentrenrelevanten Einzelhandels (mindestens im Verhältnis 1:1, besser jedoch mehr) einher geht.

Karte 21: Sonderstandort August-Wessing-Damm



Eigene Darstellung

Räumliche Entwicklungsoptionen

- Vor dem Hintergrund vorhandener Flächenpotenziale (u.a. Leerstand von rund 4.000 m²) am Standort sowie weitgehend fehlender räumlicher Erweiterungsmöglichkeiten ist eine **räumliche Erweiterung des Sonderstandorts nicht notwendig**.

7.5 Tabubereiche

Tabubereiche sind notwendig, um eine geordnete Entwicklung mit klaren räumlichen Einzelhandelsstrukturen zu gewährleisten.

- Grundsätzlich umfassen die **Tabubereiche für den Einzelhandel alle außerhalb im Zusammenhang durch Wohnen genutzte Gebiete**. Insbesondere für den großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel ergeben sich Restriktionen auf Basis zu geringer Siedlungsdichte bzw. Mantelbevölkerung im Stadtgebiet.
- Zum anderen sind im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung **Gewerbe- und Industriegebiete bzw. entsprechende Altstandorte ohne einzelhandelsrelevante Vorprägung für großflächigen Einzelhandel auszuschließen**.
- Die Ansiedlung von Einzelhandel, vor allem zentrenrelevantem Einzelhandel, im **Bereich wichtiger Einfallstraßen**, vor dem Hintergrund der definierten Zielvorstellungen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung, im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung sowie zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs, ist auszuschließen.
- Eine **Ausnahme** bilden in diesem **Zusammenhang der abgegrenzte Entwicklungsbereich August Wessing-Damm** (vgl. dazu Kapitel 7.4.6).
- Schließlich können auch Bereiche mit bestehendem Einzelhandel für weitere einzelhandelsrelevante und insbesondere auch grundversorgungsrelevante Entwicklungen zum Tabubereich erklärt werden. Davon unbenommen können am Standort bestehende Betriebe weitergeführt werden. Es gilt der Bestandsschutz.

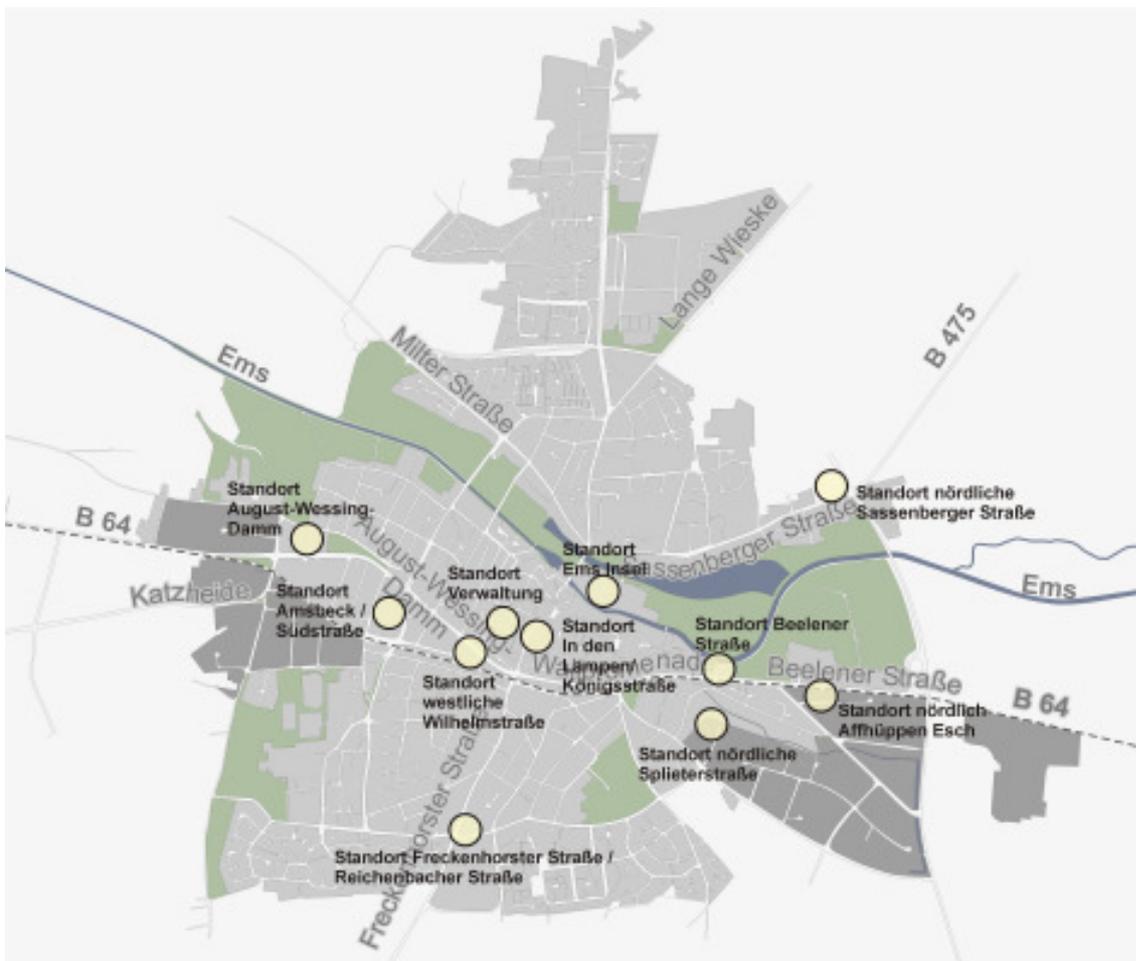
7.6 Einordnung von Potenzialflächen

Neben der Ermittlung absatzwirtschaftlicher Spielräume und der Diskussion zukünftig möglicher Entwicklungsszenarien bildet die Perspektivflächenanalyse einen wichtigen Baustein im Rahmen der Untersuchung von Entwicklungsspielräumen des Warendorfer Einzelhandels. Hierbei wird – unter Berücksichtigung der vorstehend aufgeführten Ziele und Grundsätze der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sowie der standortbezogenen Empfehlungen zu einzelnen Entwicklungsbereichen der Stadt Warendorf – untersucht, ob und wenn ja welche Bereiche im Stadtgebiet zukünftig für die Fortführung von Einzelhandelsnutzungen bzw. neuen

Einzelhandelseinrichtungen geeignet erscheinen bzw. wo im Umkehrschluss keine Einzelhandelsansiedlungen zu befürworten sind.

Aufgrund ihrer Lage im Stadtgebiet, der vorhandenen Freiflächenpotenziale oder bestehender Entwicklungsanfragen wurden dabei in Abstimmung mit der Stadt Warendorf folgende Perspektivflächen im Kernort Warendorf ausgewählt, die für eine Einzelhandelsnutzung geeignet erscheinen bzw. auf denen zur Zeit und auch zukünftig ein Ansiedlungs- oder Erweiterungsdruck lastet oder möglicherweise zu erwarten ist. Karte 22 liefert eine Übersicht über Bezeichnung und Lagen der betrachteten Perspektivflächen:

Karte 22: Potenzialflächen im Kernort Warendorf



Quelle: Eigene Darstellung

Die Analyse der Perspektivflächen wird neben Lage, Umgebung, derzeitige Nutzung etc. durch die Berücksichtigung folgender Kriterien vorgenommen:

Flächenverfügbarkeit, -zuschnitt und -größe:

Wie stellt sich der derzeitige Zustand (vorhandene Gebäude(reste), Altlasten, Topografie, Zuschnitt etc.) dar und ergeben sich hieraus Umsetzungsschwierigkeiten?

Lage zum Hauptgeschäftsbereich:

Besitzt der Standort momentan Anschluss an den Hauptgeschäftsbereich bzw. ist eine zukünftige Anbindung machbar? Ist die Fläche darüber hinaus geeignet, bestehende Einrichtungen zu ergänzen?

Lage zu Wohnsiedlungsbereichen:

Ist der Standort in Wohnbereiche eingebunden und kann er vor diesem Hintergrund als Nahversorgungsstandort fungieren?

Verkehrliche Rahmenbedingungen:

Wie sind die verkehrlichen Rahmenbedingungen zu bewerten (Anbindung motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, ruhender Verkehr)?

Städtebauliche Integration:

Kann sich die Fläche in vorhandene städtebauliche Strukturen bzw. in die Umgebung einpassen oder stellt sie einen Fremdkörper dar?

Einzelhandelsspezifische Integration:

Inwiefern beeinflusst eine geplante Einzelhandelsnutzung unter Berücksichtigung der errechneten Potenziale die bestehenden Einzelhandelsstrukturen? Sind Synergien zu erwarten oder eher negative Auswirkungen?

Nachstehend erfolgt eine Übersicht der Einordnung der untersuchten Potenzialflächen:

Potenzialflächen am Standort August-Wessing-Damm

Hierbei handelt es sich in erster Linie um den bestehenden Ladenleerstand im Einkaufszentrum Bürgerhof am Fachmarktstandort August-Wessing-Damm im westlichen Stadtgebiet des Kernorts Warendorf. Diesbezüglich gelten die standortspezifischen Aussagen zum Sonderstandort August-Wessing-Damm (vgl. Kap. 7.4.6).

Potenzialfläche Amsbeck / Südstraße

Die Fläche liegt im westlichen Stadtgebiet des Kernorts Warendorf südlich der B 64 in einem vorwiegend gewerblich geprägten Bereich. Es handelt sich um ein großzügig geschnittenes Grundstück in guter verkehrlicher Erreichbarkeit, die jedoch keinen Bezug zu den definierten Entwicklungsbereichen Warendorfs aufweist. Somit sind keine positiven Synergieeffekte zu den bestehenden Einzelhandelsstandorten zu erwarten. Durch die städtebaulich nicht integrierte Lage in einem vorwiegend gewerblich genutzten Siedlungsbereich sowie die eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit ist ferner keine Aufwertung der Nahversorgungssituation zu erwarten, so dass keine Einzelhandelsansiedlung auf dieser Fläche zu empfehlen ist. Vielmehr eignet sich die Fläche als Vorrangstandort für die Ansiedlung von Gewerbebetrie-

ben, so dass die Fläche im Rahmen der Stadtentwicklungsplanungen der Stadt Warendorf als ein solcher Vorrangstandort vorbehalten werden sollte.

Potenzialfläche am Bahnhof

Die Fläche liegt im Bahnhofsbereich östlich der Wilhelmstraße zwischen B 64 und Bahnhofstraße in entsprechend verkehrlich guter Erreichbarkeit. Das bestehende Baurecht weist die Fläche als Kerngebiet aus. Dennoch sind einhandelspezifische Synergien zu den Lagen im Hauptgeschäftsbereich – trotz der räumlichen Nachbarschaft – nur eingeschränkt zu erwarten, so dass aus gutachterlicher Sicht eine andere zentrenprägende Nutzung vorgeschlagen wird. Aufgrund der eingeschränkten verfügbaren Flächendimensionen ist eine unverhältnismäßige Einzelhandelsentwicklung mit möglichen städtebaulichen Konsequenzen für den bestehenden Hauptgeschäftsbereich in seiner derzeitigen Abgrenzung jedoch nicht zu erwarten.

Potenzialfläche Freckenhorster Straße

Die Fläche liegt im südlichen Stadtgebiet im Kreuzungsbereich Freckenhorster Straße / Reichenbacher Straße. Es handelt sich um das Grundstück des ehemaligen Edeka-Marktes. Es besteht kein Bezug zu den definierten Entwicklungsbereichen (vgl. Kap. 7.4). Durch die städtebauliche Integration in den südlichen Wohnsiedlungsbereich ist jedoch ein Bezug zur umliegenden Wohnbebauung und eine fußläufige Erreichbarkeit des Standorts gewährleistet. Daher kommt der Fläche eine potenzielle Nahversorgungsbedeutung zu. Eine Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente ist durch die bestehende Versorgungslücke in diesem Siedlungsbereich (vgl. Kap. 4.2.4) – unter Beachtung der diesbezüglichen Grundsätze (vgl. Kap. 7.3) möglich und wünschenswert.

Aufgrund der Grundstücksgröße ist die (Neu-)Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters in zeitgemäßer Größenordnung jedoch eingeschränkt, daher sind ggf. Erweiterungsmöglichkeiten auf angrenzende Grundstücke zu prüfen.

Potenzialflächen „Lange Kesselstraße“ und „In den Lampen“

Beide Flächen grenzen unmittelbar an den derzeitigen Hauptgeschäftsbereich. Es gelten die standortbezogenen Aussagen zu diesem zentralen Versorgungsbereich (vgl. Kap. 7.4.1).

Potenzialfläche Emsinsel

Die Fläche liegt nördlich der Warendorfer Innenstadt in Insellage, umgeben von zwei Läufen der Ems. Es handelt sich um ein sehr großes, altindustrielles Grundstück von mehr als

40.000 m². Die verkehrliche Erreichbarkeit mit dem PKW ist durch die zentrale Lage im Kernort Warendorf sowie das „Nadelöhr“ Emsbrücke (nur über den Warendorfer Norden anfahrbar) eingeschränkt. Zwar liegt das Grundstück zentral im Kernort Warendorf, durch die Insellage in der Ems ist die fußläufige Erreichbarkeit jedoch leicht eingeschränkt. Die Anbindung an den Lagen des Hauptgeschäftsbereichs ist über die Emsbrücke gegeben, jedoch leicht abgesetzt von der ohnehin kaum frequentierten Randlage Emsstraße / Markt. Trotz der Nachbarschaft zur Innenstadt sind somit nur eingeschränkt einzelhandelsseitige Synergieeffekte zu erwarten. Vielmehr droht bei einer Einbeziehung der Fläche in den zentralen Versorgungsbereich anhand der potenziellen Größenordnung einer möglichen Einzelhandelsentwicklung auf den großen Grundstück eine „Polarisierung“ von Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Emsinsel, die bei der Wahl falscher Sortimente bzw. Größendimensionen eine massive Konkurrenz zu den Hauptlagen des Hauptgeschäftsbereichs mit sich bringt. Eine Einzelhandelsansiedlung ist unter diesem Gesichtspunkt nicht zu empfehlen. Vielmehr bietet sich aufgrund der exponierten Lage der Fläche eine anderweitige städtebauliche Nutzung, möglicherweise auch mit anderen zentrenprägenden Nutzungen, an. In diesem Zusammenhang ist jedoch eine gesonderte städtebauliche Untersuchung bzw. vertiefende konzeptionelle Überlegungen zu empfehlen.

Potenzialfläche Beelener Straße

Die Fläche liegt im östlichen Stadtgebiet an der B 64 und wird derzeit von einem Plus-Markt genutzt. Zwar ist die Fläche verkehrlich gut erreichbar, aufgrund der städtebaulich nicht integrierten Lage an der Hauptverkehrsachse in z.T. gewerblich geprägter Umgebung besteht jedoch weder ein Bezug zu zentralen Versorgungsbereichen, noch ist aufgrund der eingeschränkten fußläufigen Erreichbarkeit eine Bedeutung als Nahversorgungsstandort gegeben. Eine (zusätzliche) Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels ist daher nicht zu empfehlen.

Potenzialfläche nördliche Splieterstraße

Die Fläche liegt im östlichen Stadtgebiet in einem vorwiegend gewerblich genutzten Bereich, benachbart zu einem Verbrauchermarkt. Es handelt sich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort ohne Synergien zu bestehenden zentralen Versorgungsbereichen. Die Nahversorgungsfunktion ist in diesem Siedlungsbereich durch den bestehenden Verbrauchermarkt bereits ausreichend gewährleistet. Es ist daher keine Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente zu empfehlen.

Potenzialfläche Affhüpen Esch

Die Fläche liegt im östlichen Stadtgebiet an der B 64. Zwar ist die Fläche verkehrlich gut erreichbar, aufgrund der städtebaulich nicht integrierten Lage an der Hauptverkehrsachse in z.T. gewerblich geprägter Umgebung besteht jedoch weder ein Bezug zu zentralen Versorgungsbereichen, noch ist aufgrund der eingeschränkten fußläufigen Erreichbarkeit eine Verbesserung der Nahversorgungssituation zu erwarten. Eine (zusätzliche) Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels ist daher nicht zu empfehlen.

Potenzialfläche Sassenberger Straße

Die Fläche liegt am nordöstlichen Stadtrand an der Sassenberger Straße in guter verkehrlicher Erreichbarkeit. Der städtebaulich nicht integrierte Standort in Stadtrandlage hat keinen Bezug zu zentralen Versorgungsbereichen. Zwar ist die Fläche aus den angrenzenden Wohngebieten fußläufig zu erreichen, aufgrund der bereits vorhandenen Betriebe ist keine Verbesserung der Nahversorgungssituation zu erwarten. Eine Einzelhandelsansiedlung ist aus gutachterlicher Sicht daher nicht zu empfehlen.

7.7 Warendorfer Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Entwicklungsbereiche und der hierfür formulierten Entwicklungsperspektiven stellt die „Warendorfer Sortimentsliste“ ein wichtiges Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt dar. Insbesondere für die Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzepts in der Bauleitplanung ist diese Differenzierung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten in der Stadt Warendorf ein wichtiges Instrumentarium für die Verwaltung.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Im Hinblick auf die Anwendung und Einordnung von Sortimentslisten besteht vielerorts noch eine gewisse Unsicherheit. Häufig werden die von den jeweiligen Landesplanungen vorgegebenen Sortimentslisten oder einfach allgemeine Listen, wie die sogenannte „Kölner Liste“ oder „Bielefelder Liste“ in die eigenen Bebauungspläne übertragen. Dies entspricht jedoch nicht den planungsrechtlichen Anforderungen an die Anwendung von Sortimentslisten, denn eine Differenzierung zwischen zentren- und nicht zentrenrelevanten Branchen kann nur im Einzelfall unter Berücksichtigung der spezifischen Situation vor Ort bestimmt werden.

Ein Rückgriff auf allgemeine Sortimentslisten, wie die des Einzelhandelserlasses oder auf die „Kölner Liste“ ist nur dann möglich, wenn diese den örtlichen Gegebenheiten entspricht und im gesamtstädtischen Kontext steht¹⁰. Der alleinige Rückgriff bei Bebauungsplanfestsetzungen auf „allgemeine Listen“ kann daher zu Abwägungsfehlern führen¹¹.

Für ein Plangebiet bedeutet dies, dass Sortimentslisten für jede einzelne Kommune gesondert aufgestellt werden müssen. Der Rückgriff auf allgemeine Listen ist nur dann "planungsrechtlich sicher", wenn diese für die jeweilige Kommune überprüft wurde und keine Abweichungen festzustellen waren.

Begriffsdefinitionen

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente¹² zu unterscheiden sind.

Zentrenrelevante Warengruppen sind in der Regel für einen attraktiven Branchenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind (Kriterium: Passantenfrequenzen). Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten (Kriterium: Einzelhandelsstruktur) und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung (Kriterium: Einzelhandelszentralität). Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf (Kriterium: Kopplungsaffinität), haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Kriterium: Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als so genannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren (Kriterium: Transportfähigkeit).

Aufgrund der Grundversorgungsfunktion der Stadt Warendorf kommt hier insbesondere auch den Warengruppen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs eine besondere Leitfunktion für den Einzelhandelsstandort Warendorf zu. Ein bedeutender Teil der Anbieter dieser Sorti-

¹⁰ Vgl. dazu z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE, insbesondere S. 19ff.

¹¹ Bestätigt durch zahlreiche Urteile des OVG Münster in den Jahren 2003 und 2004.

¹² Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z.B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (s.B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

mente ist in Warendorf in den zentralen Versorgungsbereichen Hauptgeschäftsbereich und Stadtteilzentrum Freckenhorst sowie im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich ferner auch in den Nahversorgungszentren angesiedelt, so dass sie neben ihrer Versorgungsfunktion wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Anbieter ausüben. Darüber hinaus prägen auch zahlreiche Sortimente des langfristigen Ergänzungsangebots in hohem Maße das Angebot im Hauptgeschäftsbereich Warendorfs.

Bei **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z.B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Warendorf – für den innerstädtischen Einzelhandel keine Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Geschenkartikel auf, die in ihren Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

Diskussion üblicherweise strittiger Sortimente

Bei der Aufstellung einer Sortimentsliste gibt es grundsätzlich immer wieder Diskussionen zu einzelnen Sortimenten. Diese Diskussionen entstehen meistens dann, wenn ein konkreter Investor sich durch die Einstufung einzelner Sortimente im Hinblick auf sein Planvorhaben benachteiligt sieht. Im Folgenden werden einige Sortimente, die häufig in der Diskussion stehen, aufgeführt und gutachterlich bewertet.

Mit den neuen Betriebsformen sowie neuer Technik hat sich zum Teil das Kundenverhalten geändert. **Lebensmittel** werden z.B. sehr häufig auf Vorrat eingekauft. Wegen dieser Verhaltensänderung wird von den Betreibern die Zentrenrelevanz der Lebensmittel in Frage gestellt. Zur Erhaltung der Nahversorgung ist allerdings das Angebot von Lebensmitteln in zentralen Bereichen unabdingbar. Insofern ist die Standortwahl hierfür weiter auf die zentralen Bereiche zu beschränken. Darüber hinaus ist durch die Veränderung der Altersstruktur (Erhöhung des Anteils alter Menschen) und der Haushaltsstruktur (Single-Gesellschaft) davon

auszugehen, dass der Vorratseinkauf zurückgehen wird. Eine rückläufige Tendenz bei den großflächigen Anbietern ist dennoch eher unwahrscheinlich.

Außerdem sind Lebensmittelanbieter auf Grund ihrer hohen Kundenfrequenz insbesondere für die Erhaltung der Versorgungsfunktion in zentralen Bereichen der Stadtteile aber auch insbesondere in klein- und mittelstädtischen Zentren von herausragender Bedeutung.

Im Übrigen wandeln sich die Einzelhandelsbetriebe zunehmend zu Kaufhäusern; dies ist insbesondere bei einigen Discountern festzustellen. Insofern ist auch vor diesem Hintergrund grundsätzlich eine Zentrenrelevanz gegeben.

Getränke werden ebenfalls häufig nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, da diese in der Regel in Kisten und größeren Mengen eingekauft werden. In diesem Fall ist das Herauslösen nachvollziehbar, da mit dem Betrieb eines Getränkemarktes eine Reihe störender Faktoren einhergeht (An- und Ablieferverkehr mit Lkws, Be- und Entladen im Kundenverkehr etc.). Eine Definition als nicht zentrenrelevantes Sortiment ist dennoch problematisch, da damit eine Artikelgruppe und nicht mehr ein Sortiment bewertet wird. Es ist deshalb eine planungsrechtliche Möglichkeit zu finden (z.B. über eine Ausnahmeregelung), die der Besonderheit dieses Artikels Rechnung trägt.

Im Freizeit- und Sportbereich haben sich in den letzten Jahren Sportarten mit **Sportgroßgeräten** wie Surfen, Drachenfliegen, Tauchen etc. immer weiter verbreitet, so dass der Nachfrage entsprechende Einzelhandelsangebote gegenüber stehen. Die Einzelhandelsbetriebe erzielen mit diesen Teilsortimenten nur eine verhältnismäßig geringe Verkaufsflächenproduktivität und sind auf Grund der Beschaffenheit ihrer Waren auf die Pkw-Kunden angewiesen, womit die verstärkte Nachfrage nach preisgünstigen und autokundenorientierten Standorten häufig begründet wird. Im Allgemeinen sind auch diese Sportgeschäfte jedoch durch einen erheblichen Umfang an Bekleidung gekennzeichnet, die Sportgroßgeräte werden oft nur über den Katalog angeboten, im Ladengeschäft hingegen sind nur wenige Exponate vorhanden.

Die Besonderheit von Sportgroßgeräten im Hinblick auf ihre Transportfähigkeit bleibt unbestritten. Der Tatsache Rechnung tragend, dass der überwiegende Teil des Sortiments sportartenbezogene Sportbekleidung ist, mit der weiterhin der Hauptanteil des Umsatzes erzielt wird, und Sportbekleidung eindeutig zentrenrelevant ist, sollte das gesamte Sortiment als zentrenrelevant eingestuft bleiben. Im Übrigen sind Sportfachgeschäfte, die tatsächlich den überwiegenden Anteil ihres Umsatzes mit den Geräten machen, erfahrungsgemäß entweder nicht großflächig oder bedürfen auf Grund ihrer städtebaulichen und raumordneri-

schen Verträglichkeit keines Kern- oder Sondergebiets; daher kommen auch Mischgebiete als Standort in Frage.

Sortimentsliste für Warendorf

Mit der nachfolgend aufgeführten, einheitlichen Sortimentsliste für die Stadt Warendorf soll eine einheitliche Vorgehensweise bei der Steuerung von Einzelhandelssortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere an nicht integrierten Standorten gewährleistet werden. Dabei wird zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden, da Definitionen, die scheinbar einen gewissen Spielraum zulassen (z.B. "in der Regel"), dem Bestimmtheitsgrundsatz widersprechen (siehe Urteile des OVG Münster).

Nachstehend werden die für die Stadt Warendorf zentrenrelevanten Sortimente zusammenfassend dargestellt. Die Zentrenrelevanz ergibt sich dabei vor allem aus der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Stadt Warendorf selbst. Die Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitative oder qualitative Angebotsschwerpunkte, Betriebsstrukturen etc., aber auch die allgemeinen Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Warendorf sind bestimmende Faktoren. Auch wenn die entsprechende Warengruppe möglicherweise derzeit nicht oder nur zu einem geringen Anteil im Warendorfer Zentrum verortet ist, sie aber für die Attraktivität und Lebensfähigkeit des Warendorfer Zentrums besonders wichtig ist, kann eine Warengruppe als zentrenrelevant definiert werden, sofern deren Realisierung realistisch ist.

Tabelle 20: Übersicht der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Warendorf

Zentrenrelevante Sortimentsgruppen

**Back- und Konditoreiwaren,
Metzgereiwaren,
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, Reformwaren etc.)
Getränke**

Schnittblumen

**Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln)
Parfümerieartikel
Freiverkäufliche Apothekenwaren**

**Schreib- u. Papierwaren, Büroartikel
Sortimentsbuchhandel
Zeitungen und Zeitschriften**

Herren-, Damen- und Kinderbekleidung

**Bekleidung allgemein (Lederbekleidung, Berufsbekleidung etc.)
Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren,
Wäsche und Miederwaren, Bademoden,**

**Schuhe
Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme**

**Glas, Porzellan, Feinkeramik
Hausrat, Schneidwaren und Bestecke
Haushaltswaren
Geschenkartikel**

**Spielwaren
Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne
Musikinstrumente und Zubehör**

**Sportbekleidung und -schuhe
Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)**

**Wohn- und Einrichtungsbedarf
Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe
Haus-, Bett- und Tischwäsche**

Elektrohaushaltsgeräte

**Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte
Videokameras und Fotoartikel
Telefone und Zubehör
Bild- und Tonträger
Computer und Zubehör, Software**

**Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
Hörgeräte
Optikartikel**

Uhren, Schmuck

Babyartikel

Eigene Zusammenstellung anhand der Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe in Warendorf, Juni 2006

Tabelle 21: Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente in Warendorf

Nicht zentrenrelevante Sortimentsgruppen

**Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel)
Antiquitäten
Gartenmöbel und Polsterauflagen
Bodenbeläge, Teppiche
Bettwaren / Matratzen**

Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse

**Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware)
Leuchten / Lampen
Fahrräder und Zubehör
Camping- und Outdoorartikel
Baulemente, Baustoffe
Eisenwaren, Beschläge
Elektroinstallationsmaterial
Farben, Lacke
Fliesen
Holz**

Gartenbedarf und Gartengeräte
Kamine und Kachelöfen
KFZ- und Motorradzubehör
Maschinen und Werkzeuge
Pflanzen und Sämereien
Rollläden und Markisen
Sanitärbedarf
Tapeten
Sonstige baumarktspezifische Waren
Sportgroßgeräte
Waffen, Angler- und Jagdbedarf
Zoologischer Bedarf

Erotikartikel

Eigene Zusammenstellung anhand der Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe in Warendorf, Juni 2006

In der Gesamtschau zeigt sich, dass die Mehrzahl der Warengruppen in Warendorf Zentrenrelevanz besitzen und für ein vielfältiges und attraktives Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen von hoher Bedeutung sind.

7.8 Ergänzende planungsrechtliche Empfehlungen

Auf Grundlage der im Kapitel 7.3 formulierten Grundsätze und zur Sicherung der räumlichen Angebotsstruktur in der Stadt Warendorf ist es zukünftig sinnvoll, Einzelhandelsverdachtsflächen, d.h. Flächen, für die bereits heute konkrete Einzelhandelsanfragen vorliegen oder die zukünftig ins Visier der Investoren rücken könnten, bauplanungsrechtlich im Sinne des vorliegenden Einzelhandelskonzepts zu überprüfen und ggf. neu zu überplanen. Eine entsprechende Vorgehensweise ist auch für bereits bestehende Einzelhandelsstandorte zu empfehlen, da eine gezielte sortimentsspezifische Steuerung im Falle einer Nachfolgeregelung gerade an nicht integrierten Standorten ebenfalls notwendig erscheint.

Ganz allgemein sollte demnach zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs vor allem in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten konsequent durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen gem. § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen oder zumindest weitgehend eingeschränkt werden. Die dafür notwendigen Planänderungen sollten zumindest in den für Fachmärkten, Supermärkten oder Discountmärkten interessanten Siedlungsrandbereichen bzw. an stark frequentierten Verkehrsstraßen vorsorglich durchgeführt werden, um unnötige Schwierigkeiten und Entschädigungspflichten zu vermeiden, die bei einem Abwarten entsprechender Bauanträge entstehen können.

Ältere Plangebiete sind auf die neue BauNVO umzustellen, um insbesondere zentrenschädigende Einzelhandelsgroßprojekte auszuschließen. Dies kann in einem vereinfachten Verfah-

ren nach § 13 BauGB geschehen. Das vereinfachte Verfahren bietet sich ebenfalls für eine zentrenorientierte Überplanung bislang unbeplanter Innenbereiche an, die trotz des neuen § 34 Abs.3 BauGB insbesondere an nicht-integrierten, bereits durch Einzelhandel geprägten Standorten zu empfehlen ist.

Übertragen auf die ortsspezifische Situation in Warendorf können folgende grundsätzliche Varianten des Umgangs mit zukünftigen Einzelhandelsplanungen festgehalten werden:

Grundsätzlicher Ausschluss von Einzelhandel

Der grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandel bietet sich zur Wahrung der räumlichen Angebotsstruktur insbesondere in den aufgezählten Tabubereichen der Stadt an. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die größeren Einfallstraßen (mit Ausnahme der abgegrenzten Entwicklungsbereiche) und Gewerbegebiete. Die bestehenden Betriebe sind im Rahmen des Bestandsschutzes hiervon unbeeinträchtigt.

Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel insgesamt

Am Sonderstandort August-Wessing-Damm ist – mit Ausnahme der in Kap 7.4.6 formulierten Einschränkung – grundsätzlich der generelle Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche zu empfehlen. Zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente sollen gemäß des entsprechenden Grundsatzes behandelt werden (vgl. Kapitel 7.3). Die ggf. bereits überplanten Bereiche dieses Gebietes sollten hinsichtlich baurechtlicher Lücken überprüft und unbeplante Bereiche mit bestehenden Einzelhandelsnutzungen zur Steuerung möglicher Nachfolgenutzungen baurechtlich gesichert werden.