



STADT WARENDORF

Begründung

zur

102. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das

„Sondergebiet östlich des Hellegrabens“

Vorwort

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Warendorf wies bis zur vorliegenden 102. Änderung im westlichen Ortseingangsbereich der Kernstadt nördlich der Bundesstraße B 64 eine Sonderbaufläche für großflächige Handelsbetriebe mit einer Größe von ca. 23.960 m² aus.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Warendorf 2007 definiert diesen Bereich als Einzelhandels-Sonderstandort und empfiehlt, vorrangig nicht-zentrenrelevante Sortimente zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zuzulassen. Gleichzeitig sieht sich die Stadt in der Pflicht, den Standort im Hinblick auf die Vermeidung von Leerständen nachhaltig zu sichern. Dazu werden die Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der 102. FNP-Änderung der vorhandenen Nutzung angepasst und darüber hinaus erweitert und optimiert.

Die Flächennutzungsplanänderung steht somit im empfindlichen Spannungsfeld einer weitgehenden Stabilisierung des Einzelhandelsbesatzes und der städtebaulichen Situation im Stadt- eingangsbereich, ohne jedoch unverträgliche Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt auszuüben, das heißt, ohne eine Zentrenwirkung zu entfalten. Um dies beurteilen zu können, hat der Gutachter des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu den mit der vorliegenden Änderung beabsichtigten, erweiterten Nutzungsmöglichkeiten Stellung genommen. Die Stellungnahme ist in die Begründung (siehe Nummer 3) eingearbeitet.

1 Lage, Landesplanung, Bebauungsplanung

Das Plangebiet der 102. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Parzellen Gemarkung Warendorf, Flur 13, Flurstücke 362, 363, 364, 365, 449, 450, 451 und 452. Es wird im Norden vom Münsterweg, im Westen vom Hellegraben, im Süden vom August-Wessing-Damm und dem Bürgerhof sowie im Osten von der Grünanlage des Schützenparks begrenzt.

Im **Gebietsentwicklungsplan (GEP)**, Teilabschnitt Münsterland, besteht für das Plangebiet im östlichen Bereich eine Festlegung als Wohnsiedlungsbereich und im westlichen Bereich eine Ausweisung als Gewerbe- u. Industrieansiedlungsbereich. Diese geteilte Darstellung wird im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes korrigiert. Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeiner Wohnsiedlungsbereich (ASB) dargestellt werden.

Die vorliegende 102. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.07/1. Änderung für das „Sondergebiet östlich des Hellegrabens“ durchgeführt, der die Einzelheiten der Planungsmaßnahme regelt.

2 Städtebauliche Situation

Nördlich und südlich der B 64 (August-Wessing-Damm), am westlichen Stadteingang der Kernstadt Warendorfs haben sich groß- und kleinflächige Handelsbetriebe und Fachmärkte angesiedelt. Auf der südlichen Seite der B 64 mit ca. zwei Drittel der Handelsfläche besteht ein großer zusammenhängender Vollsortimenter mit Lebensmitteln, Haushaltswaren und Getränkemarkt sowie ein Baumarkt. Daneben gibt es außerdem eine Systemgastronomie (Mc Donald's).

Auf der von der vorliegenden FNP-Änderung betroffenen nördlichen Seite der B 64 existiert eine nicht zusammenhängende Mischung verschiedener, meist kleinflächiger Handels- und Dienstleistungsbetriebe: Baustoffhandel, Autoteilehandel mit KFZ-Werkstatt, zwei Lebensmit-

teldiscounter, ein Küchenstudio und ein Möbel- und Bettenmarkt. Über ein Drittel der nutzba-
ren Handelsfläche (ca. 5.000 m²) steht leer, nachdem der dort ansässige Möbelmarkt ge-
schlossen wurde.

Eine Ausweisung des Standortes „August-Wessing-Damm“ als Nebenzentrum i. S. eines
zentralen Versorgungsbereichs ist aus gutachterlicher Sicht aufgrund der städtebaulichen La-
ge und Siedlungsstruktur des Standorts sowie auch unter Berücksichtigung funktionaler und
städtebaulich gestalterischer Kriterien ausgeschlossen. Dies entspricht zudem auch nicht der
formulierten Zielsetzung der Stadt Warendorf.

Eine Ausweisung des Standortes als zentraler Versorgungsbereich würde das Ziel der Innen-
entwicklung konterkarieren und die Gefahr von Funktionsverlusten der Warendorfer Innen-
stadt sowie der wohnortnahen Grundversorgung in den Warendorfer Siedlungsbereichen mit
sich bringen. Zwar ist ein umfangreiches Angebot der Grundversorgung am Standort vorhan-
den, dieses zielt jedoch vorwiegend auf den Autokunden und geht im Lebensmittelbereich ü-
ber den Bedarf im eigentlichen Nahversorgungsbereich des Standorts hinaus. Insgesamt ist
der Standort unter o. g. Kriterien nicht als zentraler Versorgungsbereich, sondern als Sonder-
und Ergänzungsstandort zu bezeichnen.

Optisch sind die Flächen mit der typischen, von Werbung und Stellplätzen dominierten Archi-
tektur geprägt. Durch diese städtebaulich wenig attraktive, funktionale Situation ist insbeson-
dere auf der nördlichen Seite der B 64 zu befürchten, dass der große Leerstand mittelfristig
nicht zu belegen sein wird, zumal dieser Teil des Standortes von einer wenig genutzten Ver-
anstaltungshalle verdeckt wird. Um einer städtebaulichen Verwahrlosung vorzubeugen, sollen
in dieser am Stadteingang exponierten Lage Nutzungen zugelassen werden, die den Standort
einerseits nachhaltig stabilisieren, andererseits jedoch nicht den zentralen Versorgungsbe-
reich der Innenstadt nachteilig beeinflussen.

Dies ist insofern schwierig, als das Einzelhandels- und Zentrenkonzept den Standort August-
Wessing-Damm wie oben beschrieben nicht als zentralen Versorgungsbereich, aber als Son-
der- und Ergänzungsstandort ausweist und die historische Innenstadt als zentraler Versor-
gungsbereich besonders empfindlich gegenüber autogerechten Einzelhandelsstandorten ist.

3 Nutzung

3.1 Art und Umfang der Handels- und Dienstleistungsnutzung

Neben der bereits nachgefragten Dienstleistung (Kfz-Werkstatt) sollen weitere Dienstleistun-
gen (Fitness, Gastronomie) zugelassen werden. Die bestehenden Handelsbetriebe im westli-
chen und mittleren Bereich sollen gesichert werden. Hierbei handelt es sich um einen Bau-
stoffhandel, KFZ-Teilehandel, Lebensmittelhandel, ein Küchenstudio sowie einen Möbel- und
Bettenmarkt. Diese Betriebe umfassen ca. 5.600 m² der für Hauptbaukörper zulässigen
Grundfläche von insgesamt 10.750 m² im Plangebiet.

Die Nutzungsmöglichkeiten für die momentan leer stehenden Flächen (ca. 5.000 m² im östli-
chen, z. T. verdeckten Bereich) sollen im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkon-
zept erweitert werden.

Es ist vorgesehen, im östlichen Teil des Leerstandes die Dienstleistungen Fitness und Gast-
ronomie in einer Größenordnung von ca. 950 m² einzurichten und diese Fläche somit der Ein-
zelhandelsnutzung zu entziehen. Daran westlich anschließend soll mit ca. 2.500 m² das Kern-

stück des Ansiedlungsprojektes, ein Möbel- und Heimwerkermarkt, angeordnet werden. Ergänzend folgen sodann als kleinflächige Einzelhandelsbetriebe eine Drogerie mit maximal 700 m² Geschoßfläche sowie ein Geschäft für sonstige nicht-zentrenrelevante Warensortimente mit höchstens 790 m² Geschoßfläche.

Zur Verwirklichung, aber auch zur Begrenzung dieser vorhandenen und geplanten Nutzungen wird das Plangebiet als „Sondergebiet für Handelsbetriebe mit Vorrang für nicht-zentrenrelevante Sortimente sowie für Dienstleistungsbetriebe“ (SO/H) ausgewiesen.

Die genannten Betriebe werden im Rahmen der 102. FNP-Änderung hinsichtlich ihrer jeweiligen Branche und der maximalen Geschossfläche sowie – teilweise – mit ihrer maximalen Verkaufsfläche im Sondergebiet für zulässig erklärt. In dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 2.07/1. Änderung erfolgt die Spezifizierung der Planung im Hinblick auf eine weitgehende Verortung der Betriebe sowie die Definition der jeweiligen Warensortimente.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 werden für die Betriebe des Sondergebietes maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente zugelassen. Mit Blick auf die Zielsetzungen des § 24a LEPro sowie des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Warendorf wird darüber hinaus bestimmt, dass Randsortimente in engem funktionalen Zusammenhang mit den Kernsortimenten eines Betriebes stehen müssen. Hierbei geht es darum, nicht jeglichen betriebswirtschaftlich gewünschten Veränderungen in der Sortimentsstruktur einzelner Betriebstypen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nachzukommen, sondern städtebaulich gewünschte Einzelhandelsentwicklungen planerisch umzusetzen.

Gemäß dem oben beschriebenen Nutzungskonzept werden im Rahmen der 102. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen:

1. Im „Sondergebiet für Handelsbetriebe mit Vorrang für nicht-zentrenrelevante Sortimente sowie für Dienstleistungsbetriebe“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - 1.1 Allgemein zulässig:
 - 1.1.1 Ein einziger Baustoffhandelsbetrieb mit einer Grund- und Geschossfläche (GR/GF) von 710 m²/710m² zuzüglich einer maximalen GR/GF für die Überdachung von Freiverkaufsflächen von 1.500 m².
 - 1.1.2 Eine einzige Kfz-Reparaturwerkstatt, die im betrieblichen Zusammenhang mit einem KFZ- und Motorradzubehör-Handelsbetrieb stehen kann, und einer Grundfläche von in der Summe 1.050 m² sowie einer Geschossfläche von maximal 2.100 m².
 - 1.1.3 Nicht-großflächige Lebensmittel-Handelsbetriebe mit einer jeweiligen Geschossfläche von maximal 1.200 m², einer jeweiligen Verkaufsfläche von maximal 800 m², sowie einer GR/GF von in der Summe 2.290 m²/2.290 m².
 - 1.1.4 Handelsbetriebe für Möbel sowie Bau- und Heimwerkerbedarf mit einer GR/GF von in der Summe maximal 5.460 m²/5.460 m². Innerhalb dieser Fläche sind zwei Handelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der in der Anlage zur Planbegründung beigefügten Sortimentsliste mit maximalen Geschossflächen von 850 m² bzw. 790 m² zulässig.

- 1.1.5 Anlagen für sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften mit einer GR/GF von in der Summe maximal 950 m²/950 m².
- 1.2 Ausnahmsweise zulässig:
Ein einziger Drogeriemarkt mit einer Geschoßfläche von maximal 700 m² und einer Verkaufsfläche von maximal 500 m².
2. Randsortimente
Die Verkaufsfläche von zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten, die in engem funktionalen Zusammenhang mit den Kernsortimenten des jeweiligen Betriebes stehen müssen, darf 10 Prozent der Verkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten.
3. Die maximale Gesamt-Grundfläche im Plangebiet beträgt 10.750 m² zuzüglich einer maximalen Grundfläche für die Überdachung von Freiverkaufsflächen von 1.500 m².

Die maximale Gesamt-Geschossfläche beträgt 11.750 m² zuzüglich einer maximalen Geschossfläche von 1.500 m² für die Überdachung von Freiverkaufsflächen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen zum Baustoffhandel (1.1.1), zum Kfz-Reparaturbetrieb (1.1.2) sowie zum Lebensmittelhandel (1.1.3) aufgrund der ausgeübten Nutzung getroffen wurden und sich hinsichtlich des Lebensmittelhandels auf die Ausnahmeregelung des § 24 a Abs. 5 LEPro beziehen.

Weiterhin ist anzumerken, dass die maximale Geschossfläche von 5.460 m² für Handelsbetriebe des Möbel- und Heimwerkersektors (1.1.4) lediglich die maximale Nutzungsmöglichkeit im SO/H für diese Branchen darstellt. Die genannte Fläche umfasst die vorhandenen Betriebe des Küchenstudios und des Möbel- und Bettenmarktes sowie die Flächen der geplanten Neuan siedlungen des Möbel- und Heimwerkermarktes, des Geschäftes für allgemein nicht-zentrenrelevante Sortimente sowie des ausnahmsweise zulässigen Drogeriemarktes.

Hierbei sind – allgemeiner als im Nutzungskonzept beschrieben – zwei einzelne Handelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne des Warendorfer Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie einer jeweiligen Größe von maximal 850 m² bzw. 790 m² zulässig. Dabei deckt der größere der beiden die Fläche des bestehenden Möbel- und Bettenmarktes ab und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten in diesem Bereich im Falle einer Nutzungsänderung.

Allgemein ist zum „Warendorfer Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ und seiner „Warendorfer Sortimentsliste“ in diesem Zusammenhang Folgendes klarzustellen:

Hinsichtlich des Warenangebots ist die „Warendorfer Sortimentsliste“ relevant, die die verschiedenen Artikelgruppen in zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente unterscheidet. Diese vom Gutachter ermittelte und vom Rat beschlossene Liste entspricht in einigen Artikeln nicht den seit dem 05.07.2007 geltenden landesplanerischen Vorgaben, die in der Anlage 1 zu § 24a LEPro definiert sind. Um die zu befürchtenden zentrenspezifischen Wirkungen zu minimieren und den gesetzlichen Vorgaben zu entsprechen, werden daher im Rahmen der Spezifizierung der Flächennutzungsplan-Darstellung auf der Ebene der verbindli-

chen Bauleitplanung im Bebauungsplan Nr. 2.07/1. Änderung Einschränkungen zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten festgesetzt: Die Sortimente „Camping und Outdoor“ sowie „Angler- und Jagdbedarf“ werden durch den Zusatz „ohne Bekleidung und Schuhe“ eingeschränkt. Das Sortiment Bettwaren/Matratzen wird auf „Betten/Matratzen“ reduziert. Das Sortiment „Lampen und Leuchten“ wird nicht als Hauptsortiment zugelassen. Die für das vorliegende Sondergebiet festgesetzten nicht-zentrenrelevanten Warensortimente sind in der Anlage dieser Begründung aufgelistet.

Der ausnahmsweise zulässige kleinflächige Drogeriemarkt bewirkt mit seinem Nahversorgungssortiment das Risiko, dass entgegen der Empfehlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und der Ziele der Warendorfer Stadtentwicklung sowie der landesplanerischen Vorgaben des LEPro ein Standort entsteht, der zentrenspezifische Wirkungen (Agglomeratoneffekt) entfaltet.

Daher wird im Weiteren die Zulassung dieses Marktes absatzwirtschaftlich und städtebaulich untersucht und begründet.

Vordergründig widerspricht eine solche Festsetzung der Empfehlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, den Standort „August-Wessing-Damm“ als „Vorrangstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel“ vorzusehen. Ferner dürfen nach § 24 a LEPro grundsätzlich keine großflächigen zentrenrelevanten Sortimente außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden, wobei allerdings das nahversorgungsrelevante Sortiment eines Drogeriemarktes nicht in den zentrenrelevanten Leitsortimenten der Anlage 1 zu § 24a LEPro enthalten ist.

Zum Sonderstandort „August-Wessing-Damm“ erklärt der Gutachter, dass die Bezeichnung „Vorrangstandort“ bedeute, der Standort sei bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten anderen Standorten vorzuziehen.

Ferner stellt der Gutachter fest, dass der Sonderstandort August-Wessing-Damm eine wichtige Ergänzung zum Angebot der überwiegend kleinteilig strukturierten, zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Warendorf darstelle. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung sei der Sonderstandort in seiner Funktion als Ergänzungsstandort für mehrheitlich großflächige Betriebe mit Angebotsschwerpunkten im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich zu sichern. Die bestehende Attraktivität des Gesamtstandorts Warendorf solle sich auch in seinem Sonderstandort widerspiegeln. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit und Erhaltung der Vitalität des Standorts „August-Wessing-Damm“ als Sonderstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel sei eine dauerhafte, markante städtebauliche Brache zu vermeiden. Mit Blick auf die formulierten Zielsetzungen zur Innenstadtentwicklung seien Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ohne Nahversorgungsfunktion generell auszuschließen, während die Teilgruppe der nahversorgungsrelevanten Sortimente differenzierter zu betrachten sei.

Gesamtstädtisch stellt der Gutachter zunächst fest, dass eine insgesamt gute qualitative und quantitative Angebotsausstattung im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich in Warendorf gegeben sei. Unter den nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen weist der Bereich Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel (Drogeriemarkt) jedoch als einzige

Warengruppe einen Zentralitätswert von unter 1 auf (0,97). Die geplante maximale Verkaufsflächengröße von 500 m² für den Drogeriemarkt lasse vor diesem Hintergrund keine städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen durch Umsatzumverteilungen vermuten. Die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung seien durch das Vorhaben somit weder in Warendorf noch in den Umlandkommunen in ihrer Funktion gefährdet.

Der Gutachter weist auch darauf hin, dass mögliche Umsatzumverteilungen innerhalb des Standorts aus städtebaulicher Sicht keine Rolle spielen und als marktwirtschaftlicher Wettbewerb zu betrachten seien. Er vermutet, dass diese Umverteilungen entstehen könnten, da der reine nahversorgungsrelevante Nachfragebedarf durch die Randsortimente bei bestehenden Anbietern aufgrund der mangelhaften fußläufigen Erreichbarkeit des Standorts und der vergleichsweise geringen Wohnbevölkerungszahl im unmittelbaren Umfeld gedeckt sein dürften. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes als Fachanbieter mit dem entsprechend breiteren und tieferen sortimentspezifischeren Angebot stelle aber die gewünschte qualitative Verbesserung der Nahversorgungssituation am August-Wessing-Damm dar.

Sofern die Zulässigkeit eines Drogeriemarktes in der Größenordnung von max. 500 m² Verkaufsfläche eine einmalige Ausnahmeregelung im Sinne des Kapitels 7.4.6 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes darstelle, sei die zusätzlich mögliche Angebotsausweitung im Rahmen der dargestellten Grenzen das Ergebnis eines gutachterlichen Abwägungsprozesses zwischen betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten auf der einen und städtebaulich und stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen auf der anderen Seite. Es handele sich somit um eine Ausnahme im Sinne des Konzepts und nicht gegen das Konzept.

Entsprechend dieser Empfehlungen werden die Geschoßfläche des Drogeriemarktes auf maximal 700 m² sowie seine Verkaufsfläche auf maximal 500 m² begrenzt. Darüber hinaus wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung das Kern- und Randsortiment festgeschrieben, um einer denkbaren allmählichen Entwicklung des Drogeriewarensortimentes zu heute als branchenfern zu bezeichnenden zentrenrelevanten Sortimenten entgegenwirken zu können. Der Drogeriemarkt wird nur als einmalige Ausnahme zugelassen.

Ergänzend zu der vom Gutachter für das konkrete Planvorhaben festgestellten absatzwirtschaftlichen Unbedenklichkeit und städtebaulichen sowie stadtentwicklungspolitischen Vereinbarkeit eines Drogeriemarktes ist darauf hinzuweisen, dass die Aussagen des Gutachters den gesamten Standort August-Wessing-Damm betreffen. Im vorliegenden Planverfahren wird jedoch nur eine relativ kleine Verkaufsflächengröße von 500 m² für zentrenrelevante Sortimente zusätzlich ermöglicht. Insgesamt wird die Funktion des Standortes als Vorrangstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel nicht in Frage gestellt. Dies wird mit der übergeordneten Festsetzung des Sondergebietes ausdrücklich festgeschrieben. Auch mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung werden nur drei kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment im gesamten Standort, nördlich und südlich der B 64, zugelassen sein (2x Lebensmittel, 1x Drogerie). Hierbei stellen die Lebensmittelbetriebe Bestandsnutzungen dar und sind nach bisherigem Planrecht zulässig. Lediglich der Drogeriemarkt kommt als Neuansiedlung hinzu.

Auch für die in der Rechtsprechung definierte zentrenähnliche Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben mit negativer zentrenspezifischer Wirkung fehlt es an entsprechender Struktur

im Standort. Zum einen ist der Standort durch die B 64 extrem gespalten. Dies verhindert, dass der August-Wessing-Damm als ein zusammenhängender Standort mit dem Charakter eines Nebenzentrums wahrgenommen wird. Zum anderen existiert kein Zusammenhang zwischen den einzelnen Betrieben im vorliegenden Plangebiet. Es gibt vier Grundstückseigentümer, für jeden Betrieb einen eigenen Eingang und keine gemeinsame Organisation hinsichtlich der Hausverwaltung, Einkauf oder der Öffnungszeiten.

Schließlich ist die Aussage des Gutachters hinsichtlich des Nahversorgungsaspektes, „mangelhafte Fußläufigkeit des Standortes“, zu relativieren. Durch die Stellplätze und die Anbindung an die B 64 ist der Standort in erster Linie autogerecht. Dennoch grenzen an das Plangebiet mehrere Wohngebiete an, wobei ein zusätzliches Neubaugebiet im unmittelbaren Umfeld gerade im Entstehen ist. Somit übernimmt der Drogeriemarkt eine Nahversorgungsfunktion. Auch ist zu bedenken, dass aufgrund der Lage des Sondergebietes im westlichen Eingangsbereich der Stadt viele Wohnstandorte im angrenzenden Außenbereich den Markt als Nahversorger nutzen werden.

Für diese Personengruppen möchte die Stadt Warendorf eine qualitativ hochwertige Nahversorgung vorhalten, die der derzeitige Besatz des Standortes sowie sonstige Nahversorger im städtebaulichen Umfeld zumindest im Sortiment Drogeriewaren nicht bieten, weil diese nur als Randsortiment angeboten werden.

Die vorliegenden bauleitplanerischen Regelungen zur Zulassung eines Drogeriemarktes erfüllen alle Bedingungen, die im Warendorfer Einzelhandels- und Zentrenkonzept unter Ziffer 7.4.6 für die Ergänzung des bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandels am Sonderstandort „August-Wessing-Damm“ aufgeführt sind: Es handelt sich bei der Ansiedlung sowohl um eine einmalige Ausnahme, als auch um ein nicht-großflächiges Projekt. Ebenfalls findet durch die Festsetzung eines Sport- und Restaurationsbereichs mit einer Größe von 950 m² im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Reduzierung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche am Standort statt. Dies führt zusammen mit der gutachterlichen Aussage, maximal 500 m² Verkaufsfläche für Drogeriewaren seien noch absatzwirtschaftlich und städtebaulich verträglich, zur Zulassung eines Einzelhandelsbetriebes für Drogeriewaren.

Eine Akzeptanz des Projektes seitens der Warendorfer Kaufmannschaft wurde im Dezember 2007 durch die speziell getroffenen Beschränkungen der Kern- und Randsortimente des Drogeriemarktes erzielt.

Zusammenfassend ist daher die vorgesehene Einzelhandelsnutzung als erforderlich, maßvoll und verträglich zu bezeichnen. Das Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Stabilisierung des Standortes sowie eine verbesserte maßvolle Nahversorgung können mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung im Zusammenhang mit der im Parallelverfahren erfolgten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.07/1. Änderung ohne Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche (z.B. Innenstadt und Gallitzin-Passage) erreicht werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist bereits als Sonderbaufläche für großflächige Handelsbetriebe nahezu vollständig befestigt. Dies wird mit der Bebauungsplanänderung beibehalten.

Die bebaubare Grundfläche wird entsprechend der existierenden Bebauung auf 10.750 m² festgesetzt. Um einen weniger witterungsanfälligen Geschäftsbetrieb des bestehenden Baustoffhandels im Nordwesten des Plangebietes zu ermöglichen, wird eine großflächige Überdachung (1.500 m²) seiner Freiverkaufsfläche zugelassen und bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung berücksichtigt.

4. Flächenbilanz

Im Rahmen der 102. FNP-Änderung wird im Osten des Plangebietes eine ca. 310 m² große gemischte Baufläche in das Sondergebiet einbezogen, da diese Fläche bereits seit langem funktional und eigentumsrechtlich den Handelsnutzungen zugeordnet ist.

4.1	<u>Alte Planung</u>	Sonderbaufläche	23.960 m ²
		Gemischte Baufläche	310 m ²

			24.270 m ²
4.2	<u>102. Änderung</u>	Sondergebiet SO/H	24.270 m ²

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Die 102. Änderung des Flächennutzungsplanes spezifiziert gegenüber der bisherigen Planung die Art der Nutzung im Sondergebiet für Handelsbetriebe und schafft die Voraussetzung zur Zulassung weiterer Dienstleister.

5.2 Schutzgut Mensch

Von der Änderung des Flächennutzungsplanes gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen aus. Beeinträchtigungen, die aus einer möglichen Zunahme des Kundenverkehrs resultieren, kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung begegnet werden.

5.3 Schutzgüter Natur und Landschaft

Die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind ebenfalls nicht nachteilig betroffen. Ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz liegt nicht vor, da das

Maß der zulässigen Versiegelung nicht vergrößert wird.

Negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten gemäß § 10 BNatSchG sind aufgrund des Fehlens derartiger Arten und Biotope im Plangebiet nicht gegeben.

5.4 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird von der Planung insoweit berührt, als im Nordwesten des Sondergebietes am Münsterweg ehemals eine Betriebstankstelle und Umschlagstation für Dieseldieselkraftstoff und Heizöl mit oberirdischen Behältern, Zapfsäulen und Befüllgalgen bestand. Das Altlastenkataster des Kreises Warendorf wies diese Fläche bisher großräumig als Altstandort „Tankstelle und Umschlagstation Linnemann“ aus.

Ein Bodengutachten, das im Juni 2007 erstellt wurde, umfasste zunächst nicht den gesamten Standort der ehemaligen Tankstelle. Es kommt für den untersuchten westlichen Teilbereich (Flur 13, Flurstück 365) zu dem Ergebnis, dass weder organoleptisch noch analytisch nennenswerte Auffälligkeiten durch Heizöl, Kraftstoffe oder Schwermetalle nachweisbar seien. Aufgrund der früheren Nutzung als Sportplatz wurden die festgestellten geringmächtigen Auffüllungsmaterialien auch auf mögliche Anteile an Kieselrot untersucht. Hinweise darauf ergaben sich nur in den beiden Bohrungen KRB 1 und 9a. Die analytische Untersuchung der Schlacke auf polychlorierte Dibenzodioxine und Dibenzofurane ergab nur in KRB 9a (im Nordwesten des Plangebietes) einen hohen Gehalt von 13.582 ng/kg, so dass das Schlackematerial eindeutig als Kieselrot einzustufen ist. Da in den sonstigen Bodenproben keine entsprechenden Hinweise festgestellt wurden, ist davon auszugehen, dass es sich nur um eine kleinräumige Verunreinigung im Bereich der KRB 9a handelt. Aufgrund der vorhandenen Oberflächenversiegelung ist eine Gefährdung von Schutzgütern nicht zu besorgen.

Aus Bodenschutzsicht bestehen für diesen Bereich des Plangebietes somit keine Bedenken gegen die bestehende bzw. angestrebte Nutzung. Nur bei zukünftigen Baumaßnahmen ist bei der Durchführung von Erdarbeiten im Bereich der KRB 9a mit dem Anfall von Kieselrotmaterial zu rechnen, das dann getrennt auszukoffern und separat zu entsorgen ist. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Warendorf abzustimmen.

In einem ergänzenden Bodengutachten vom Februar 2008 wurde der östliche Teil des Altstandortes (Flurstück 364) untersucht. Hier befanden sich, an der Grenze zum Flurstück 365, die Tankstelle und ihre Anlagen. Es wurde festgestellt, dass im Bereich der nördlichen ehemaligen Zapfsäule sowie der Abscheideranlage Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTX) bis in die Bodenschicht von 1,90 m Tiefe vorliegen, die sowohl vertikal als auch horizontal als kleinräumlich eingegrenzt werden konnten.

Auf Grund der vorhandenen, vollständigen Oberflächenversiegelung lassen die nur oberhalb des Grundwasserspiegels und des Grundwasserschwankungsbereiches liegenden Bodenverunreinigungen im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser keine Schutzgutgefährdung erkennen.

Bei Beibehaltung der derzeitigen Verhältnisse ist unter Berücksichtigung der aktuellen und der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Nutzung und der nur kleinräumig festgestellten Bodenverunreinigungen auch zukünftig keine Gefährdung von Schutzgütern zu be-

sorgen. Aus Bodenschutzsicht werden daher zurzeit keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Erst bei Aufnahme der Oberflächenversiegelung, Durchführung von Erdarbeiten oder bei Baumaßnahmen im Bereich der Abscheideranlage oder des Zapfsäulenstandortes sind dann unter gutachterlicher Begleitung der Abscheider und Schlammfang auszubauen und die Bodenverunreinigungen nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde auszukoffern.

Aufgrund des nun konkret festgestellten Ausmaßes der Bodenverunreinigung verbleibt nur noch die tatsächlich belastete Fläche mit ihrer Größe von ca. 120 m² in nachrichtlicher Form im Altlastenkataster des Kreises. Im Flächennutzungsplan ist eine Darstellung des Altstandortes nicht erforderlich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird der Bereich als Fläche, dessen Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, und der Spezifizierung „Altstandort“ festgesetzt.

5.5 Sonstiges

Bei Nicht-Durchführung der Planung wäre die Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Plangebiet bei einer bisherigen Geschossflächenzahl von 1,6 höher und somit ggf. mit größeren Belastungen für Mensch und Umwelt verbunden.

5.6 Zusammenfassung

Von der Flächennutzungsplanänderung sind inhaltlich keine der in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu prüfenden Schutzgüter bzw. sonstigen Themenbereiche erheblich nachteilig betroffen.

Warendorf, den 18.12.2007, geändert am 13.03.2008

Stadt Warendorf

Der Bürgermeister

Im Auftrag

Knaup

Anlage: Liste der nicht-zentrenrelevanten Warensortimente

Anlage zur Begründung der 102. Änderung des Flächennutzungsplanes für das „Sondergebiet östlich des Hellegrabens“

Sortimentsliste zum „Sondergebiet für Handelsbetriebe mit Vorrang für nicht-zentrenrelevante Sortimente sowie für Dienstleistungsbetriebe“:

Nicht-zentrenrelevante Warensortimente sind:

Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel)
Antiquitäten
Gartenmöbel und Polsterauflagen
Bodenbeläge, Teppiche
Betten / Matratzen
Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware)
Fahrräder und Zubehör
Camping- und Outdoorartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
Bauelemente, 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 (ohne Bekleidung und Schuhe)
Zoologischer Bedarf
Erotikartikel

Die Liste ist aus der Erhebung für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Warendorf abgeleitet. Sie entspricht nicht im Detail der Warendorfer Sortimentsliste, weil diese noch mit den Vorgaben des § 24 a Landesentwicklungsprogramm abgestimmt werden muss.