

Erläuterungsbericht

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes (Zwischen Bahnanlage, K 3, B 64 und Niedinkstraße)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan weist den Bereich zwischen Bahnanlage, Katzheide (K 3), August-Wessing-Damm (B 64) und Niedinkstraße als gewerbliche Baufläche aus. Ein Teilbereich ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2.37 (1. Änderung) als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.22 für den Bereich "Zwischen Bahnanlage, Katzheide (K 3), August-Wessing-Damm (B 64) und Niedinkstraße" ist eine Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" mit Abgrenzung nach Art der Betriebsformen hier SB-Warenhaus, Bau- und Heimwerkermarkt mit Freiverkaufsfläche, Getränkemarkt sowie einer Drive-In-Restaurations vorgesehen. Des Weiteren sollen die max. zulässigen Verkaufsflächen festgesetzt und die zulässigen bzw. nicht zulässigen Sortimente bestimmt werden. Die verbleibende Fläche an der Waterstroate soll als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Da gemäß § 7 BauGB die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) aus der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) zu entwickeln ist, bedarf es einer Flächennutzungsplanänderung mit dem Inhalt der Umnutzung einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche für "Großflächige Einzelhandelsbetriebe".

Als weitere wichtige Kriterien werden die max. zulässige Baumassenzahl, die Art der Betriebsformen sowie die zugehörigen max. zulässigen Verkaufsflächen (VK) wie folgt angegeben:

1. SB-Warenhaus max. 3.200 m² VK
2. Baumarkt einschließlich Gartencenter max. 6.500 m² VK mit zusätzliche max. 1.600 m² Freiverkaufsfläche
3. Getränkemarkt max. 590 m² VK
4. Konzessionäre insgesamt max. 200 m² VK.

Ferner wird gemäß Einzelhandelserlaß NW vom 07.06.1996 die max. zulässige Verkaufsfläche branchenüblicher Randsortimente mit Zentrenrelevanz auf 10 % der Verkaufsfläche des Baumarktes (ohne Freiverkaufsfläche) begrenzt.

Laut GfK-Gutachten vom Februar 2000 zu den Auswirkungen des aktualisierten Dimensionierungskonzeptes für das Projektvorhaben der Gemini-Area am August-Wessing-Damm führt die deutliche Verkaufsflächenreduzierung im Vergleich zum ursprünglichen Vorhaben im Bereich des Verbrauchermarktes, insbesondere der Food-Sortimente zu spürbaren Entlastungseffekten.

fekten bei den Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in der Innenstadt und den Stadtbezirken mit Dominanz in der Nahversorgung.

Insgesamt werden die Umsatzverlagerungseffekte als noch verträglich angesehen, so dass eine Existenzgefährdung der Nahversorgungsbetriebe nicht gegeben ist.

Eigene Erhebungen zur Zentrenstruktur der Stadt Warendorf und zur Versorgungssituation der Bereiche der Stadt und der Ortsteile werden Anlage dieses Erläuterungsberichtes.

Die verbleibende Fläche an der Waterstroate wird als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Das ehemalige Firmengelände "Hagedorn" ist im Kataster des Kreises Warendorf als Altlasten-Verdachtsfläche erfaßt. Eine orientierende Altlasten- und Bausubstanzbewertung wurde 1999 durch ein Gutachterbüro erstellt. Eine konkrete Klärung des Handlungsbedarfs für zur baulichen Nutzung vorgesehene Flächen erfolgt im verbindlichen Bauleitplanverfahren. Die Altlasten-Verdachtsfläche wird vorsorglich gekennzeichnet. Bei Realisierung von Bauvorhaben im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche bedarf es der Beteiligung der zuständigen Stelle der unteren Abfallbehörde des Kreises Warendorf.

Bei der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um ein Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren Nr. 2.22.

Warendorf, den 21.12.1999/23.03.2000/04.09.2000

Im Auftrage


(Stuke)

Die Zentrenstruktur der Stadt Warendorf

Die Stadt Warendorf ist im regionalen Zentrengefüge als Mittelzentrum eingestuft, mit einem Potential von 50.000 bis 100.000 Einwohnern im Mittelbereich. Sie ist dem Oberzentrum Münster zugeordnet. Benachbarte Mittelzentren sind Ahlen, Beckum, Oelde, Rheda-Wiedenbrück.

Die zentralen Einrichtungen der Stadt verteilen sich auf die Stadtteile Warendorf, Freckenhorst, Hoetmar, Milte, Einen und Müssingen. Siedlungsschwerpunkt mit höchster Zentralitätsstufe ist Warendorf gefolgt von Freckenhorst. In Warendorf sind an verschiedenen Standorten des Stadtgebietes Einrichtungen mit zentraler Bedeutung für die Stadt und auch die Region und darüber hinaus angesiedelt. Dazu gehören: Die Sportschule der Bundeswehr, das Deutsche Olympiade Komitee für Reiterei, das Leistungszentrum für Modernen Fünfkampf, das Landgestüt, die Kreisverwaltung.

Zentrale Schulstandorte

Zwei Schwerpunkte des schulischen Bedarfs finden sich im „Schulviertel“ im Südwesten der Stadt mit drei Gymnasien, zwei Realschulen, einer Grundschule, einer Hauptschule und der Kreisberufsschule sowie im Norden der Stadt mit je einer Grund- und Hauptschule. Kindergärten sind diesen Bereichen zugeordnet.

Mittelzentrum „Historische Altstadt“

Im Siedlungsschwerpunkt Warendorf konzentrieren sich die zentralen Einrichtungen der Daseinsvorsorge in der „Historischen Altstadt“. Dort sind neben den Einrichtungen der öffentlichen Träger Kommune und Kirche mit ihren Verwaltungen und Dienstleistungen auch die Einrichtungen der vielfältigen privaten Träger im Bereich des Einzelhandels, der Dienstleistung u.a.m. vorhanden. Das Angebot ist vielfältig und hochwertig.

Die Altstadt als zentraler Standort der Einzelhandelsversorgung weist im Norden mit der Dreibrückenstraße, im Westen mit der Münsterstraße und im Süden mit dem Bahnhof ergänzende Entwicklungsbereiche auf. Hier ist gegenüber den durch Denkmalschutz und Verkehrsregelungen beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten ein Potential für qualitative und quantitative Ergänzungen vorhanden. Das Hauptaugenmerk liegt hierbei auf dem Bahnhofsbereich wo 5.000 qm Verkaufsnutzfläche in einem neu zu entwickelnden Kerngebiet vorgesehen sind, das eine qualitativ hochwertige Angebotsstruktur aufweisen soll.

Mittelzentraler Ergänzungsstandort: B 64/Katzheide/Hellegraben

Wegen der oben beschriebenen Entwicklungshemmnisse im Bereich der Altstadt ist es erforderlich einen neuen Standort mit mittelzentraler Funktion im Stadtgebiet zu entwickeln. Hierzu bietet sich der im Westen der Stadt beidseits der B64 gelegene Standort an, wo eine Industriebrache für eine Folgenutzung freizulegen ist.

Die Bedeutung des gegenüberliegenden Standortes „Einkaufszentrum Bürgerhof“ sowohl für die Nahversorgung des Grundbedarfs als auch teilweise darüber hinausgehend wurde bereits im Strukturgutachten Einzelhandel 1992 der Stadt über eine Passantenbefragung belegt.

Mit dem geplanten Gemini-Vorhaben auf der anderen Seite der B 64 wird dieser Standort weiter an Bedeutung gewinnen.

Dieser von Gewerbe- und Wohngebieten eingerahmte Bereich, in geringer Entfernung zum Schulzentrum und zu dem geplanten Wohnsiedlungsbereich zwischen Waterstroate und Walgernheide, weist eine hervorragende Verkehrsanbindung an das regionale und städtische Straßennetz auf. Seine Lage an der B64 als Ost-Westerschließung wird ergänzt durch Katzheide und (geplante) Waterstroate sowie Hellegraben und (geplante) „Nördliche Stadtstraße“ als Nord-Süderschließung. Der Standort profitiert so von seiner verkehrlich guten Erreichbarkeit aus den Stadtteilen Freckenhorst und Hoetmar im Süden sowie Einen, Müssingen und Milte im Nordwesten.

Hier soll das aus dem anliegenden Vorhaben bezogenen Bebauungsplan ersichtliche Einzelhandelsprojekt angesiedelt werden. Seine Bedeutung wird in einer das Sortimentsgefüge der Altstadt im unteren Qualitätssegment ergänzenden Angebotsstruktur gesehen.

Anlage zur 71. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Warendorf

Versorgungssituation der Stadt und der Ortsteile

Die Stadt ist aufgefordert, ihre Nahversorgungssituation im Marktsegment Lebensmittel/Artikel des kurzfristigen Bedarfs darzustellen und für die Zukunft fortzuschreiben, wobei die abgestimmten räumlichen Ziele berücksichtigt werden sollen.

Als Abgrenzungskriterien wurden hierzu diskutiert

1. die Wohnsiedlungsbereiche in ihrer gewachsenen Struktur mit den sie gliedernden bzw. trennenden und auch verbindlichen Hauptstraßen sowie
2. die auf die vorhandenen Versorgungsstandorte bezogene Erreichbarkeit.

Die räumliche Zusammenfassung von Gebieten der Größenordnung ≤ 5.000 EW unter weiterer Berücksichtigung des Netzes der Hauptverkehrsstraßen wird danach als identifizierbares Gliederungselement in Bezug auf die Versorgungsbereiche angesehen.

Die jeweilige Versorgungssituation mit Lebensmitteln, aufgeteilt in Teilräume sowie die Berechnung des Versorgungsgrades erbringt, dass der Versorgungsbereich III (Altstadt einschl. Erweiterung) die stärkste Marktposition mit einem Versorgungsgrad von 215 % aufweist.

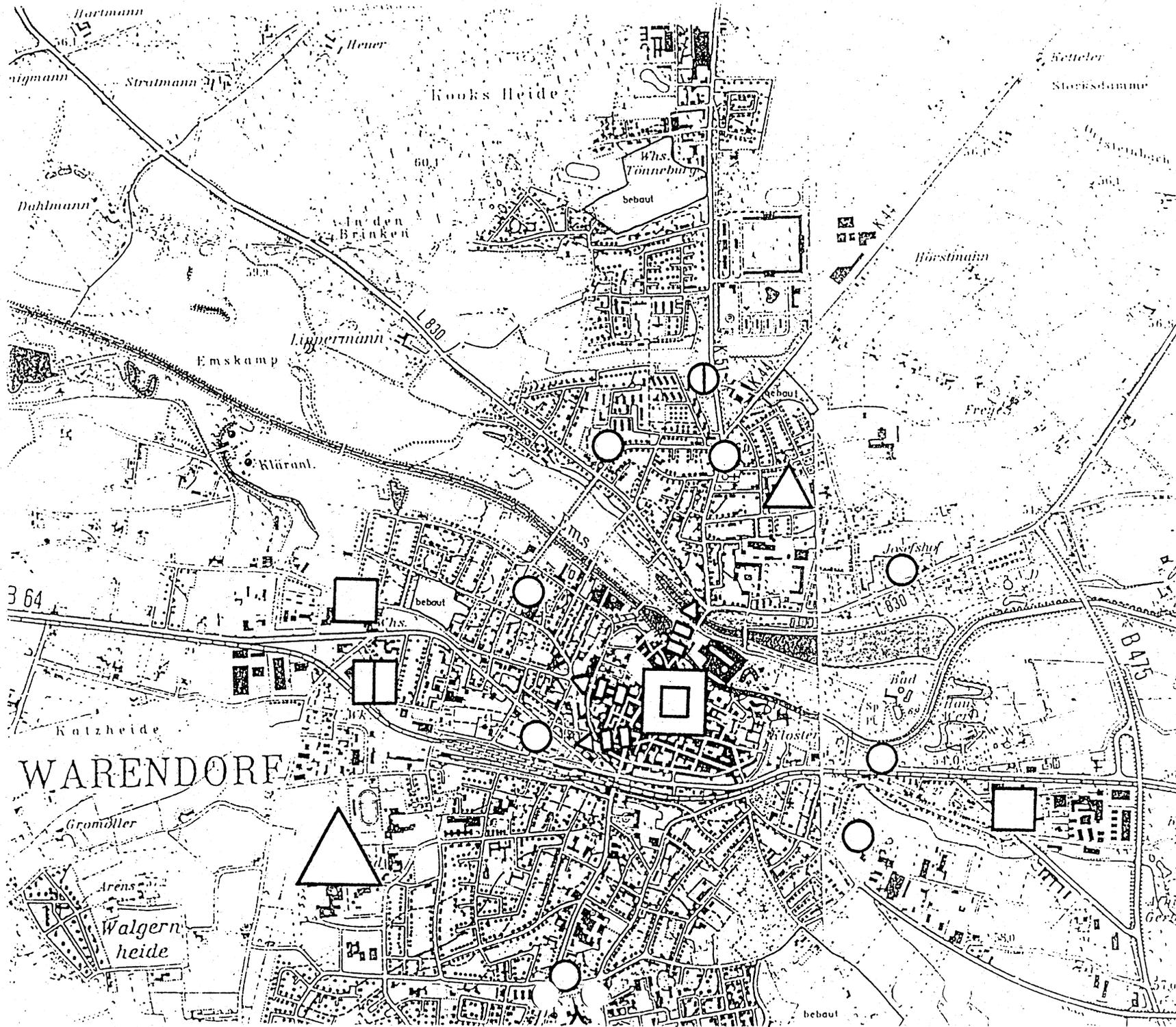
Daneben weist das südöstliche Stadtgebiet (Versorgungsbereich IV) mit 150 % einen weiteren hohen Versorgungsgrad auf. Für den nördlichen Versorgungsbereich der Stadt (I und II) liegt der Versorgungsgrad bei 70 bzw. 99 %.

Das Fehlen eines Versorgungszentrums im Westen wird durch einen Versorgungsgrad von 42 % der Versorgungsbereiche V/Va belegt. Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Absicherung einer möglichen Erweiterung des K+K-Marktes am Bürgerschützenhof und der max. zulässigen Verkaufsfläche im Food-Bereich des geplanten SB-Warenhauses in der Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe ergibt sich ein künftiger max. zulässiger Versorgungsgrad von 106 %.

Bezogen auf das Stadtgebiet Warendorf (Versorgungsbereich I bis Va) liegt ein vorhandener Versorgungsgrad von 114 % bzw. unter weiterer Berücksichtigung der vorgenannten planungsrechtlichen Absicherung und Planungsabsichten ein künftiger Versorgungsgrad von ca. 133 % vor. Unter Einbeziehung der Versorgungsbereiche Freckenhorst, Hoetmar, Milte, Einen und Müssingen ergibt sich für den Versorgungsbereich Gesamtstadt ein bestehender Versorgungsgrad von ca. 93 % bzw. künftig von 105 %.

Die Erreichbarkeit der Standorte unter Bezug auf die örtliche Einwohnerverteilung und die Auswirkungen in Bezug auf die Versorgung nichtmotorisierter Bevölkerungsschichten weist danach eine für Stadtrandlagen charakteristische Unterversorgung auf.

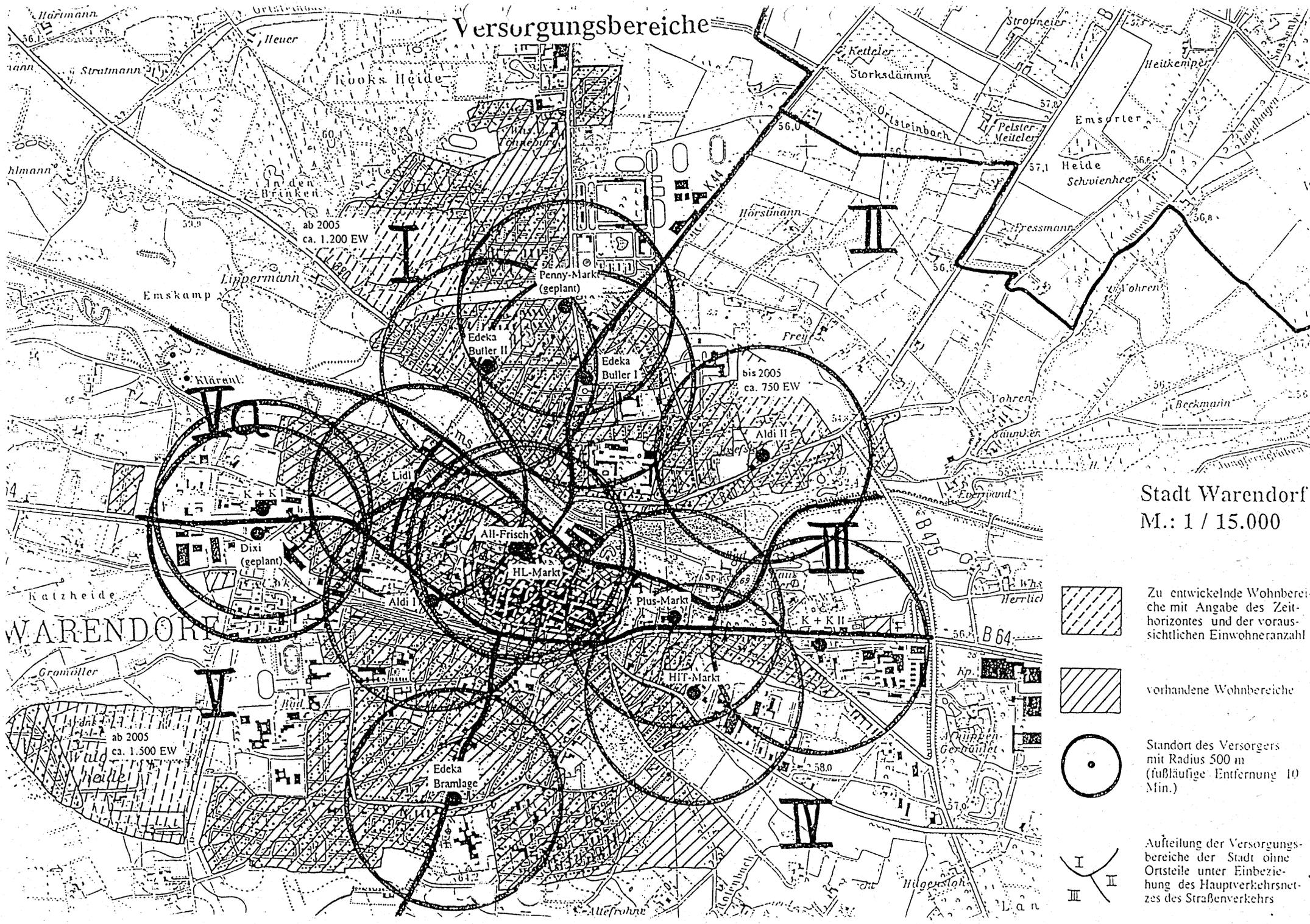
Der Stadtteil Warendorf bietet jedoch aufgrund seiner Topographie und seiner räumlichen Ausdehnung von nur rd. 3 x 3,5 km ideale Voraussetzungen für den Radverkehr. Von daher erscheint die ungünstige Lage der Standorte im Süden und Norden für die Fußgänger noch hinnehmbar.



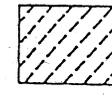
-  Grundversorgung
-  Güter/Dienstleistungen (tägl. Bedarf)
-  geplant
-  großflächige Versorgung
-  mittel- u. langfristiger Bedarf (einschl. tägl. Bedarf)
-  geplant
 - Fachmärkte
 - SB-Warenhäuser
 - Bau-/Gartencenter etc.
-  Altstadtbereich Hauptversorgung
 - Konsum
 - Dienstleistung
 - Gastronomie
 - Kultur
 - soz. und kirchl. Einrichtungen
-  öffentliche Versorgung
 - Schulen
 - soz. und kirchl. Einrichtungen
 - Verwaltung

Stadt Warendorf
 Zentralsystem
 M = 1:14 000
 FB 4 SG Stadtplanung
 Warendorf, den 21.06.2000

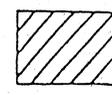
Versorgungsbereiche



Stadt Warendorf
M.: 1 / 15.000



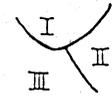
Zu entwickelnde Wohnbereiche mit Angabe des Zeit-horizontes und der voraus-sichtlichen Einwohneranzahl



vorhandene Wohnbereiche



Standort des Versorgers mit Radius 500 m (fußläufige Entfernung 10 Min.)



Aufteilung der Versorgungs-bereiche der Stadt ohne Ortsteile unter Einbeziehung des Hauptverkehrsnetzes des Straßenverkehrs

Anlage 4 zur Vorlage 255/2000

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.55, welcher den Bereich des Hanseviertels erfaßt, sollte die Nahversorgung des südwestlichen Stadtrandgebietes mit abgesichert werden. Aufgrund der Änderung des Wirtschaftsgefüges zu Ungunsten kleinerer Einzelhandelsstrukturen im Lebensmittelbereich konnte diese Zielsetzung nicht umgesetzt werden. Entsprechende Entwicklungsflächen an verkehrsgünstigen Lagen im Versorgungsbereich V stehen heute nicht mehr zur Verfügung. Eine mit planerischen Mitteln nutzungsorientierte Entwicklungsmöglichkeit ist danach nicht mehr gegeben.

Hinsichtlich der weiteren Bevölkerungsentwicklung weist Warendorf ohne die Stadtteile im letzten Jahrzehnt eine Zunahme der Bevölkerung um ca. 10 % auf. Unter Berücksichtigung der zurückliegenden Entwicklung ergibt sich bezogen auf das Jahr 2010 eine Erhöhung der Einwohnerzahl um weitere 2.400 Einwohner. Die zu entwickelnden Wohnbereiche mit Angabe des Zeithorizontes und der voraussichtlichen Einwohneranzahl sind dem Anlageplan zu entnehmen.

Versorgungsbereich I	
Einwohner/Anzahl Stand: 01.02.2000	5.480
Ausgaben pro Einwohner für Nahrung und Genußmittel einschließlich Nonfood Randsortimente in DM	ca. 3.450 *
Potentielles Kaufvolumen in DM	18.906.000
Verkaufsflächen Bestand in qm x durchschnittliche Raumleistung je qm Verkaufsfläche = Potentieller Umsatz in DM Buller II 800 Penny 750 1.550 x 8.540 * =	13.237.000
Versorgungsgrad	70,0%

* lt. Angabe IHK

Versorgungsbereich II	
Einwohner/Anzahl Stand: 01.02.2000	2.065
Ausgaben pro Einwohner für Nahrung und Genußmittel einschließlich Nonfood Randsortimente in DM	ca. 3.450 *
Potentielles Kaufvolumen in DM	7.124.250
Verkaufsflächen Bestand in qm x durchschnittliche Raumleistung je qm Verkaufsfläche = Potentieller Umsatz in DM Buller I 740 Aldi II 737 1.477 x 8.540 * =	12.613.580
Versorgungsgrad	177,0%
Versorgungsbereiche I - II Versorgungsgrad	99,3%

* lt. Angabe IHK

Versorgungsbereich III	
Einwohner/Anzahl Stand: 01.02.2000	3.919
Ausgaben pro Einwohner für Nahrung und Genußmittel einschließlich Nonfood Randsortimente in DM	ca. 3.450 *
Potentiellies Kaufvolumen in DM	13.520.550
Verkaufsflächen Bestand in qm x durchschnittliche Raumleistung je qm Verkaufsfläche = Potentieller Umsatz im DM Allfrisch 1.352 Hill 606 Lidl 825 Plus 614 3.397 x 8,540 * =	29.010.380
Versorgungsgrad	214,6%

* lt. Angabe IHK

Versorgungsbereich IV	
Einwohner/Anzahl Stand: 01.02.2000	5.445
Ausgaben pro Einwohner für Nahrung und Genußmittel einschließlich Nonfood Randsortimente in DM	ca. 3.450
Potentiellies Kaufvolumen in DM	18.785.250
Verkaufsflächen Bestand in qm x durchschnittliche Raumleistung je qm Verkaufsfläche = Potentieller Umsatz in DM KK II 1.852 HIT 737 Bramlage 708 3.297 x 8,540 *	28.156.380
Versorgungsgrad	149,9%

* lt. Angabe IHK

Versorgungsbereich V / V a	
Einwohner/Anzahl Stand: 01.02.2000	5.445 + 1,759
Ausgaben pro Einwohner für Nahrung und Genußmittel einschließlich Nonfood Randsortimente in DM	ca. 3.450
Potentielles Kaufvolumen in DM	24.853.800
Verkaufsflächen Bestand in qm x durchschnittliche Raumleistung je qm Verkaufsfläche = Potentieller Umsatz in DM Aldi I 569 KK I 659 1.228 x 8,540 * =	10.487.120
Versorgungsgrad	42,2%
wie vor Bestand + planungsrechtl. Absichg.** + Planung *** Aldi I 569 KK I 659 KK I** 466 DIXI *** 1.400 3.094 x 8,540 * =	26.422.760
Versorgungsgrad	106,3%

* lt. Angabe IHK

** 1500 m² Geschoßfläche ./ 25 % = 1.125 m² Verkaufsfläche

Versorgungsbereich I - V a	
Einwohner/Anzahl Stand: 01.02.2000	23.797
Ausgaben pro Einwohner für Nahrung und Genußmittel einschließlich Nonfood Randsortimente in DM	ca. 3.450 *
Potentielles Kaufvolumen in DM	82.099.650
Verkaufsflächen Bestand in qm x durchschnittliche Raumleistung je qm Verkaufsfläche = Potentieller Umsatz im DM 1.550 1.477 3.397 3.297 1.228 10.949 x 8,540 * =	93.504.460
Versorgungsgrad	113,9%
mit Planungsrechtl. Absicherg. KK I (+ 466) 11.415 x 8.540* =	97.484.100
Versorgungsgrad	118,7%
mit Planung DIXI (+ 1400) 12.815 x 8.540* =	109.440. 100
Versorgungsgrad	133,3%

* lt. Angabe IHK

Versorgungsbereich Freckenhorst	
Einwohner/Anzahl Stand: 01.02.2000	7.389
Ausgaben pro Einwohner für Nahrung und Genußmittel einschließlich Nonfood Randsortimente in DM	ca. 3.450 *
Potentiellies Kaufvolumen in DM	25.492.050
Verkaufsflächen Bestand in qm x durchschnittliche Raumleistung je qm Verkaufsfläche = Potentieller Umsatz im DM Edeka I 719 Edeka II 997 Penny 566 2.282 x 8,540 * =	19.488.280
Versorgungsgrad	76,4%

* lt. Angabe IHK

Versorgungsbereich Hoetmar	
Einwohner/Anzahl Stand: 01.02.2000	2.362
Ausgaben pro Einwohner für Nahrung und Genußmittel einschließlich Nonfood Randsortimente in DM	ca. 3.450 *
Potentiellies Kaufvolumen in DM	8.148.900
Verkaufsflächen Bestand in qm x durchschnittliche Raumleistung je qm Verkaufsfläche = Potentieller Umsatz im DM Edeka 352 x 8,540 * =	3.006.080
Versorgungsgrad	36,9%

* lt. Angabe IHK

Versorgungsbereich Milte	
Einwohner/Anzahl Stand: 01.02.2000	1.972
Ausgaben pro Einwohner für Nahrung und Genußmittel einschließlich Nonfood Randsortimente in DM	ca. 3.450 *
Potentielles Kaufvolumen in DM	6.803.400
Verkaufsflächen Bestand in qm x durchschnittliche Raumleistung je qm Verkaufsfläche = Potentieller Umsatz im DM Frisch-Markt 134 Spar <u>86</u> 220 x 8,540 * =	1.878.800
Versorgungsgrad	27,6%

* lt. Angabe IHK

Versorgungsbereich Einen	
Einwohner/Anzahl Stand: 01.02.2000	1.191
Ausgaben pro Einwohner für Nahrung und Genußmittel einschließlich Nonfood Randsortimente in DM	ca. 3.450 *
Potentielles Kaufvolumen in DM	4.108.950
Verkaufsflächen Bestand in qm x durchschnittliche Raumleistung je qm Verkaufsfläche = Potentieller Umsatz im DM Edeka 253 x 8,540 * =	2.160.620
Versorgungsgrad	52,6%

* lt. Angabe IHK

Versorgungsbereich Müssingen	
Einwohner/Anzahl Stand: 01.02.2000	1.333
Ausgaben pro Einwohner für Nahrung und Genußmittel einschließlich Nonfood Randsortimente in DM	ca. 3.450 *
Potentielles Kaufvolumen in DM	4.598.850
Verkaufsflächen Bestand in qm x durchschnittliche Raumleistung je qm Verkaufsfläche = Potentieller Umsatz im DM Edeka 153 x 8,540 * =	1.306.620
Versorgungsgrad	28,4%

* lt. Angabe IHK

Versorgungsbereich Gesamtstadt	
Einwohner/Anzahl Stand: 01.02.2000	38.044
Ausgaben pro Einwohner für Nahrung und Genußmittel einschließlich Nonfood Randsortimente in DM	ca. 3.450 *
Potentielles Kaufvolumen in DM	131.251.800
Verkaufsflächen Bestand in qm x durchschnittliche Raumleistung je qm Verkaufsfläche = Potentieller Umsatz im DM 10.949 2.282 352 220 253 153 14.209 x 8,540 * =	121.344.860
Versorgungsgrad	92,5%
mit planungsrechtl. Absicherg. KK I (+ 466) 14.675 x 8.540* =	125.324.500
Versorgungsgrad	95,5%
mit Planung DIXI (+ 1400) 16.075 x 8.540* =	137.280.500
Versorgungsgrad	104,6%

* lt. Angabe IHK