



Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Edeka Supermarktes in Warendorf, Gallitzinstraße

AUFTRAGGEBER: Stadt Warendorf

PROJEKTLEITUNG: Birgitt Wachs, Dipl.-Geogr. |
Geschäftsführerin

PROJEKTBEARBEITUNG: Patrick Bergmann,
M. Sc. Humangeogr.

Köln , den 21.11.2023

GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: eigene Aufnahme GMA



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 0221 989438-0 / Fax 0221 989438-19
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Die Stadt Warendorf erteilte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, den Auftrag zur Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Edeka Supermarktes in Warendorf, Gallitzinstraße, mit ca. 1.900 m² Verkaufsfläche.

Für die Bearbeitung der Untersuchung standen der GMA neben Angaben des Auftraggebers eigene Grundlagenzahlen, Daten der Stadt Warendorf, des Statistischen Bundesamtes, der Bundesagentur für Arbeit sowie des Landesbetriebes für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT. NRW) zur Verfügung. Des Weiteren erfolgten eine Standortbesichtigung sowie eine aktuelle Erhebung der untersuchungsrelevanten Wettbewerbsbetriebe in Warendorf und Sassenberg durch die GMA. Außerdem wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffern) zurückgegriffen.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Warendorf. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller sekundären Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 21.11.2023
WA/BNP-wym

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Aufgabenstellung und planungsrechtlicher Rahmen	6
1. Ausgangslage, Planvorhaben und Aufgabenstellung	6
2. Rechtsrahmen zur Bewertung des Vorhabens	7
2.1 Regelungen der Baunutzungsverordnung	7
2.2 Landesplanung	8
2.3 Einzelhandelskonzept für die Stadt Warendorf	10
II. Grundvoraussetzungen der Planung	13
1. Sortimentscharakter des Planvorhabens	13
1.1 Definition des Betriebstyps Supermarkt / Lebensmittelvollsortimenter	13
1.2 Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	15
1.3 Bewertung der Sortimentsstruktur des Planvorhabens	17
2. Standort des Vorhabens	17
2.1 Makrostandort Warendorf	17
2.2 Mikrostandort Gallitzinstraße	20
2.3 Bewertung der Standorteigenschaften	23
3. Zwischenfazit zu den Grundvoraussetzungen der Planung	24
III. Städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe	25
IV. Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung	28
1. Einzugsgebiet und projektrelevante Kaufkraft	28
1.1 Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial	28
1.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	31
2. Aktuelle Versorgungssituation im Untersuchungsraum – Wettbewerbssituation	31
2.1 Aktuelle Versorgungssituation in Warendorf	32
2.2 Aktuelle Versorgungssituation in Sassenberg	33
2.3 Zusammenfassende Betrachtung der Versorgungssituation im Untersuchungsraum	33
3. Zwischenfazit zur Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung	34

V. Auswirkungsanalyse	37
1. Methodischer Ansatz	37
2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft	37
3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen	39
4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	41
5. Vereinbarkeit mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)	42
6. Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Warendorf 2018	43
VI. Zusammenfassung	45
Verzeichnisse	48

I. Aufgabenstellung und planungsrechtlicher Rahmen

1. Ausgangslage, Planvorhaben und Aufgabenstellung

Im nördlichen Kernstadtgebiet Warendorfs soll die ehemalige Gallitzin-Passage abgerissen und an dieser Stelle ein Lebensmittelvollsortimenter mit ergänzender Bäckerei-Filiale auf einer Verkaufsfläche von bis zu 1.900 m² und einer dazugehörigen Stellplatzanlage errichtet werden.

Als Planungsgrundlage soll der Bebauungsplan Nr. 1.29 "Lebensmittelvollsortimenter Gallitzinstraße" im Verfahren gem. §§ 2 ff BauGB aufgestellt werden.

Für das durchzuführende Bebauungsplanverfahren ist eine Auswirkungsanalyse zu erstellen, welche auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen sowie die Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben prüft. Insbesondere ist der Nachweis für die Ausnahme von Ziel 6.5-2 LEP NRW zu erbringen, da sich der Planstandort nicht in einem zentralen Versorgungsbereich befindet.

Neben dem Nachweis eines überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimentscharakters und der städtebaulichen Integration des Vorhabenstandortes ist im Rahmen der Untersuchung vor allem zu untersuchen, ob

- /// eine Lage in einem benachbarten zentralen Versorgungsbereich aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist,
- /// die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- /// zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden. Hier sind insbesondere die potenziellen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit Ziel 6.5-3 LEP NRW zu prüfen.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Fragen zu beantworten bzw. folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Darstellung der planungsrechtlichen Vorgaben (Kapitel I., 2)
- /// Bewertung der Grundvoraussetzungen zur Planung (Kapitel II)
 - Bewertung des Sortimentscharakters des Ansiedlungsvorhabens
 - Bewertung des Makrostandortes Warendorf und des Mikrostandortes Gallitzinstraße
- /// Bewertung der Lage des Vorhabenstandortes zu benachbarten zentralen Versorgungsbereichen und Bewertung des Vorliegens städtebaulicher oder siedlungsstruktureller Gründe (Kapitel III)
- /// Bewertung der Bauleitplanung im Hinblick auf die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung (Kapitel IV)
 - Abgrenzung des Einzugsgebietes sowie Ermittlung der Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale
 - Darstellung der Wettbewerbssituation
 - Begründung der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens

- / Bewertung möglicher Auswirkungen (Auswirkungsanalyse; Kapitel V., 1 – 4)
 - Umsatzprognose und Umsatzherkunft
 - Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
 - Bewertung möglicher städtebaulicher oder versorgungsstruktureller Auswirkungen
- / Abschließende Bewertung der Vereinbarkeit mit den Ausnahmevoraussetzungen des Ziels 6.5-2 LEP NRW (Kapitel V., 5)
- / Bewertung der Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Warendorf 2018 (Kapitel V., 6)

2. Rechtsrahmen zur Bewertung des Vorhabens

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bei der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten stellen das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

2.1 Regelungen der Baunutzungsverordnung

Der § 11 Abs. 3 BauNVO führt in der Fassung von 2017 für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

2.2 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trat am 08. Februar 2017 in Kraft. Er legt folgende Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels fest:

„6.5 Großflächiger Einzelhandel

Ziele und Grundsätze

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und*
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für

Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Für die vorliegende Bewertung ist insbesondere die Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 zu beachten.

2.3 Einzelhandelskonzept für die Stadt Warendorf

Über die dargestellten rechtlichen Vorgaben hinaus sind die Planungsabsichten der Stadt Warendorf zu berücksichtigen. Im Jahr 2018 wurde die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Warendorf¹ als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes verabschiedet.

Mit dem **Zentrenkonzept** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen Lagen (= zentrale Versorgungsbereiche) und dezentralen Lagen erfolgen. Mit der „**Warendorfer Sortimentsliste**“ werden nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente definiert (vgl. Übersicht 1).

¹ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Stadt Warendorf - Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, 2018.

Übersicht 1: Warendorfer Sortimentsliste

Warengruppe	zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente	nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (nicht abschließend)
Nahrungs- und Genussmittel	<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	
Gesundheit, Körperpflege	<i>Drogerie-/Kosmetikartikel</i>	
	<i>pharmazeutische Artikel</i> Sanitätswaren, Orthopädie Optik, Hörgeräteakustik	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	<i>Blumen/Zimmerpflanzen</i> <i>Tiernahrung</i>	Zoobedarf, lebende Tiere Freilandpflanzen, Sämereien/Düngemittel,
Bücher, Spiel- und Schreibwaren	<i>Zeitschriften, Zeitungen</i> Papier/Bürobedarf/Schreibwaren Bücher	
Bekleidung, Schuhe, Sport	Bekleidung, Wäsche, Schuhe Lederwaren, Taschen, Koffer	
	Sportbekleidung, -schuhe, Uhren, Schmuck	
Sport, Freizeit, Spiel	kleinteilige Camping- und Sportartikel Spiel-, Bastelwaren Sonst. Freizeitbedarf (z. B., Münzen/ Briefmarken, Handarbeiten)	Angel-, Camping-, Jagd-, Reitartikel Sportgroßgeräte Fahrräder/und -zubehör, E-Bikes, Pedelecs Musikalien
Elektrowaren	Elektrokleingeräte für den Haushalt Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger Telefone, Kommunikation Computer und Zubehör, Büromaschinen Foto	Elektrogroßgeräte für den Haushalt Leuchten, Lampen
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Haushaltswaren, Handarbeitsbedarf	Möbel, Büromöbel, Küchen, Bettwaren, Matratzen und Lattenroste
	Antiquitäten, Kunst/Kunstgewerbe, Wohnaccessoires Spiegel, Bilder, Rahmen Haus- und Heimtextilien, Bettwäsche, Bettwaren	
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör		Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche Gartenbedarf Autozubehör, Motorradbedarf (ohne Motorradbekleidung)

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Stadt Warendorf - Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, 2018, Seite 69.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018 werden **zwei zentrale Versorgungsbereiche** definiert. Neben dem **Hauptzentrum Warendorf Innenstadt**, welches eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernimmt, wird das **Nahversorgungszentrum Freckenhorst** ausgewiesen. Aufgrund der Schließung des Edeka-Marktes in der Gallitzin-Passage im Sommer 2017 sowie vermehrt leerstehenden Ladenlokalen konnte das ehemalige Nahversorgungszentrum Gallitzin-Passage mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Warendorf im Jahr 2018 nicht bestätigt werden, sodass der Vorhabenstandort gegenwärtig außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gelegen ist. Laut Einzelhandelskonzept werden die Planungen zur Wiederansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Gallitzin-Passage mit

Hinblick auf die Nahversorgung im nordwestlichen Siedlungsbereich Warendorfs jedoch ausdrücklich befürwortet.² Der Vorhabenstandort Gallitzinstraße befindet sich etwa 0,8 – 0,9 km (Luftlinie) nordwestlich des Hauptzentrums Warendorf Innenstadt, jenseits der Ems und des Emssees und ca. 4,5 – 4,6 km (Luftlinie) nördlich des Nahversorgungszentrums Freckenhorst.

² vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Stadt Warendorf - Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, 2018, Seite 72.

II. Grundvoraussetzungen der Planung

Als Grundvoraussetzungen zur Festsetzung eines Sondergebietes (SO) im Sinne von Ziel 6.5-2 LEP NRW für einen großflächigen Betrieb mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind folgende Punkte anzusehen:

- /// ganz überwiegender Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente, wobei im Rahmen dieser Analyse ein Verkaufsflächenanteil von mindestens 90 % herangezogen wird
- /// Vorliegen einer städtebaulich integrierten Lage.

1. Sortimentscharakter des Planvorhabens

1.1 Definition des Betriebstyps Supermarkt / Lebensmittelvollsortimenter

Im Einzelhandel wird zwischen verschiedenen Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.³ Ausgenommen sind Lager, Sozialräume, Kunden-WC und Parkierungsflächen, soweit diese als solche genutzt werden.

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten (= „Nonfood“) zu unterscheiden. Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als „Nonfood“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden⁴.

Die Definitionen für **Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Zur Einordnung der Betriebsform „Supermarkt“ (Synonym für Lebensmittelvollsortimenter) und

³ vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04, Rd. Nr. 26.

⁴ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2021, Seite 366.

zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Konzepten des Lebensmitteleinzelhandels werden die Definitionen der gängigen Betriebstypen nachfolgend kurz definiert:⁵

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt:

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel führt.

SB-Warenhaus:

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt.

Discounter:

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

LEH-Fachgeschäft:

Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

Convenience Store:

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Kleines Lebensmittelgeschäft:

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.

⁵ Quelle: ebd., Seite 364.

Cash and Carry:

Ein Cash-and-Carry-Betrieb ist ein Großhandelsbetrieb, der Einzelhändlern und gewerblichen Kunden ein breites Sortiment an Nahrungs- / Genussmitteln und Gebrauchsartikeln anbietet. Der Begriff Cash & Carry weist darauf hin, dass der Kunde die Ware sofort bezahlt und abtransportiert.

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur, was v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich wird. Während ein Supermarkt im Schnitt ca. 11.830 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt mehr als das Doppelte an Produkten an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

Hauptwarengruppen	Discounter		Supermarkt		Großer Supermarkt	
	durchschnittliche Artikelanzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.755	76	8.995	76	15.730	62
Lebensmittelnah Sortimente (Nonfood I, u. a. Gesundheit, Körperpflege, Tiernahrung)	265	9	2.030	17	4.825	20
Nichtlebensmittelsortimente (Nonfood II, u. a. Textilien, Zei- tungen / Zeitschriften, Elektro- waren, Blumen / Pflanzen; z. B. Aktionswaren)	275	15	805	7	4.450	18
Sortimente insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2019, Seite 90

Per Definition ist das Planvorhaben als Supermarkt einzustufen.⁶

1.2 Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Dem Lebensmitteleinzelhandel kommt eine besondere Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, an die interne Logistik sowie des demographischen Wandels die Flächeninanspruchnahme zunimmt. Im Vollsortiment werden für Neubauten und Modernisierungen mittlerweile Verkaufsflächen zwischen ca. 1.200 – 2.000 m² seitens der Betreiber als marktgerecht angesehen. Mit ca. 1.900 m² Verkaufsfläche entspricht das Wiederansiedlungsvorhaben in Warendorf, Gallitzinstraße somit den aktuellen Marktanforderungen eines modernen Lebensmittelvollsortimenters.

Ebenso hat der Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Waren der Gesundheit und Körperpflege, also den typischen nahversorgungsrelevanten Sortimenten, in den vergangenen

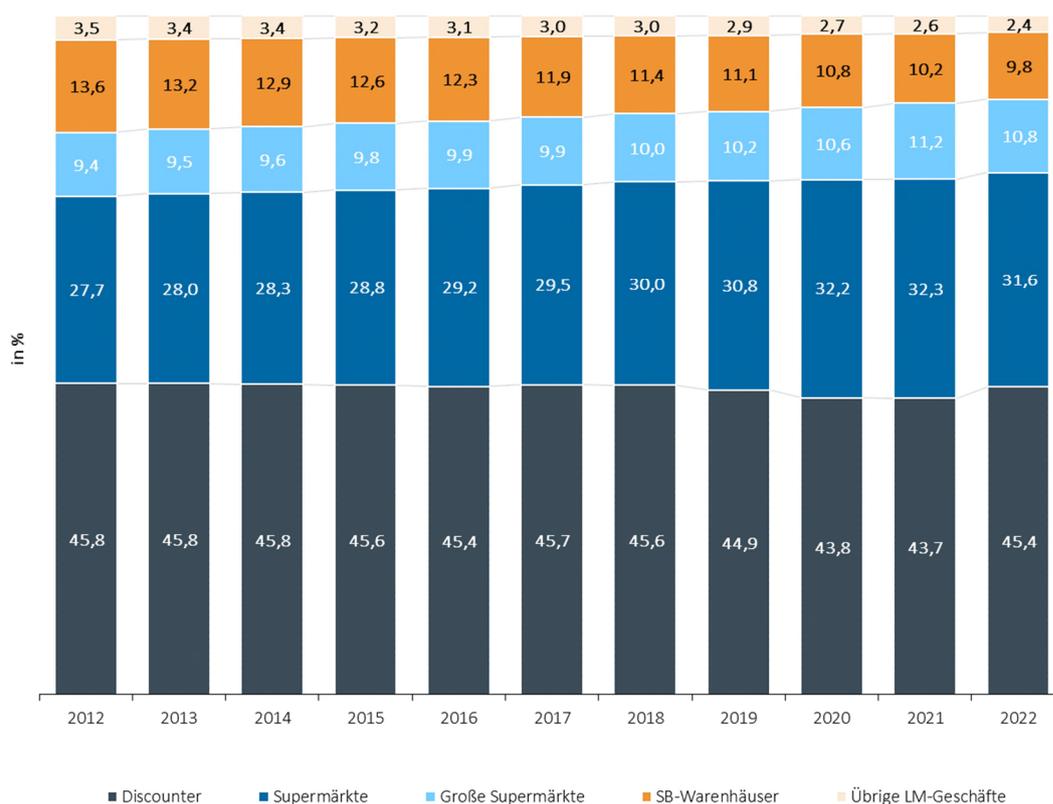
⁶ im Folgenden auch als Synonym verwendet: Lebensmittelvollsortimenters.

Jahren eine Steigerung erfahren. 2020 wurde mit diesen Warenbereichen in Deutschland insgesamt ein Umsatz von 256,4 Mrd. € erzielt⁷. Den Anteil am Einzelhandelsumsatz insgesamt konnte der Lebensmitteleinzelhandel dabei in den vergangenen Jahren leicht steigern. Hierin kommt auch der zunehmende Wunsch der Kunden nach qualitativvolleren Lebensmitteln zum Ausdruck.

Ein weiterer Entwicklungstrend der Branche, der ebenfalls seit Jahren zu beobachten ist, ist die starke Konzentration im Lebensmitteleinzelhandel. So schrumpft nach wie vor die Anzahl der Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, während andererseits die vier größten Unternehmen der Branche 85 % des Marktanteils auf sich vereinen⁸. Bei den Discountern scheint der langanhaltende Wachstumstrend gebrochen. Seit 2012 hat die Zahl der Discounter abgenommen, während sich die Zahl der Supermärkte noch leicht erhöht hat.⁹

Supermärkte haben – trotz der hohen Marktanteile von Discountern von ca. 45 – 46 % – ihre Marktanteile in den vergangenen 10 Jahren noch ausbauen können. So stieg ihr Umsatzanteil unter allen Lebensmittelmärkten von 27,7 % im Jahr 2012 auf 31,6 % im Jahr 2022 (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Entwicklung der Umsatzanteile im Lebensmittelhandel



Quelle: EHI Retail Institute 2023

⁷ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2021, Seite 64.

⁸ Quelle: Bundeskartellamt „Bundeskartellamt besorgt über Konzentration im Lebensmittelhandel“, Gespräch des Präsidenten des Bundeskartellamtes mit der dpa am 01.06.2013.

⁹ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2021, Seite 77.

1.3 Bewertung der Sortimentsstruktur des Planvorhabens

Vor dem Hintergrund der in Tabelle 1 dargestellten Sortimentsstruktur bei Lebensmittelvollsortimentern sowie der Sortimentsliste der Stadt Warendorf (siehe Kapitel I., 2.3) kann das Ansiedlungsvorhaben Edeka in Warendorf, Gallitzinstraße, mit einer Größenordnung von ca. 1.900 m² Verkaufsfläche wie folgt bewertet werden:

- Anhaltspunkt dafür, ob das Vorhaben die erste der Grundvoraussetzungen für die Planung erfüllt, ist das Warenangebot des geplanten Marktes. Hierbei ist ausschlaggebend, ob es sich hinsichtlich des Sortiments um einen Nahversorger handelt. Bei Einhaltung einer Verkaufsflächenobergrenze für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente bis max. 190 m² (= 10 % der Gesamtverkaufsfläche) kann davon ausgegangen werden, dass der anzusiedelnde Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.900 m² hinsichtlich seines Warenangebotes die Anforderungen an einen Nahversorger erfüllt.
- Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Warendorf sind sowohl Nahrungs- und Genussmittel als auch ein Großteil der Nonfood I-Artikel (Drogeriewaren bzw. Gesundheits- und Körperpflegeartikel inkl. Wasch- und Putzmittel, Tiernahrung) als nahversorgungsrelevant einzustufen. Hinzu kommen Sortimente aus dem Nonfood II-Bereich (Zeitungen / Zeitschriften, Blumen). Es ist also davon auszugehen, dass dieses Kriterium durch das Vorhaben eingehalten wird und mindestens 90 % der Verkaufsfläche des Vorhabens mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt wird.

Diese Grundvoraussetzung zur Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung gemäß Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW ist damit bei Einhaltung eines geringen Flächenanteils für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente¹⁰ erfüllt.

2. Standort des Vorhabens

Als zweites Kriterium, ob ein Vorhaben die Grundvoraussetzungen für eine wohnortnahe Versorgung erfüllt, ist die städtebauliche Integration des Standortes zu bewerten. Hier werden zunächst der Makrostandort Warendorf sowie der Mikrostandort Gallitzinstraße beschrieben und bewertet.

2.1 Makrostandort Warendorf

Die im östlichen Münsterland gelegene Stadt Warendorf ist dem Regierungsbezirk Münster zugeordnet und ist die Kreisstadt des gleichnamigen Kreises. In der zentralörtlichen Gliederung des Landes Nordrhein-Westfalen ist Warendorf als **Mittelzentrum** ausgewiesen. Die Stadt ist umgeben von den Grundzentren Sendenhorst, Everswinkel, Telgte, Ostbeveren, Glandorf, Sassenberg, Beelen und Ennigerloh (vgl. Karte 1).

In der Stadt Warendorf leben gegenwärtig rd. 38.620 Einwohner¹¹, die sich auf die Kernstadt Warendorf sowie fünf weitere Ortsteile verteilen. Die Kernstadt Warendorfs wird durch die quer verlaufende Ems und den Emssee in einen südlichen und nördlichen Siedlungsbereich unterteilt. Warendorf verzeichnete in den vergangenen Jahren eine stagnierende bis leicht positive **Bevölkerungsentwicklung**. Die Einwohnerzahl nahm von ca. 37.899 Einwohnern im

¹⁰ hier zugrunde gelegt: weniger als 10 % nicht nahversorgungsrelevante Sortimente; der Nachweis hierfür ist durch den Antragsteller zu erbringen.

¹¹ Quelle: Stadt Warendorf, Stand: 30.06.2023, nur Hauptwohnsitze.

Jahr 2014 um rd. 1,9 % (rd. + 720 Einwohner) bis 2023 zu.¹² Für die kommenden Jahre wird hingegen eine leichte Bevölkerungsabnahme prognostiziert. Bis zum Jahr 2025 ist ein Rückgang der Bevölkerung um rd. 220 Einwohner bzw. ca. -0,6 % gegenüber 2021 zu erwarten.¹³

Die **wirtschaftliche Entwicklung** verlief in den zurückliegenden Jahren positiv. Von 2014 bis 2022 stieg die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort um ca. 17 % auf derzeit 15.115.¹⁴ Die Stadt weist jedoch einen negativen Pendlersaldo auf; so stehen rd. 8.837 Einpendlern ca. 9.508 Auspendlern gegenüber.¹⁵ Laut einer Studie der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen sind die wichtigsten Auspendlerziele Münster, Sassenberg und Telgte. Die meisten Einpendler kommen aus den Städten Sassenberg, Ennigerloh und Münster.¹⁶

Unter **verkehrlichen Aspekten** ist die Stadt über mehrere Bundes- und Landstraßen an die Umlandkommunen angebunden. Die nächst gelegenen Autobahnanschlüsse befinden sich in der Stadt Beckum (BAB 2) und in der Stadt Münster (BAB 43 und BAB 1). Darüber hinaus ist Warendorf an das Streckennetz der Deutschen Bahn angebunden. Neben einem Haltepunkt in der Kernstadt Warendorf befindet sich auch im Ortsteil Einen-Müssingen ein weiterer Haltepunkt. Direkt angrenzend an den Bahnhof in der Kernstadt ist auf den Zentralen Omnibusbahnhof hinzuweisen, von dem aus Regionalbusse nach Münster, Sassenberg, Ahlen und Beckum verkehren.

¹² Quelle: ebd., Stand: 01.01.2014 und 30.06.2023, jew. nur Hauptwohnsitze.

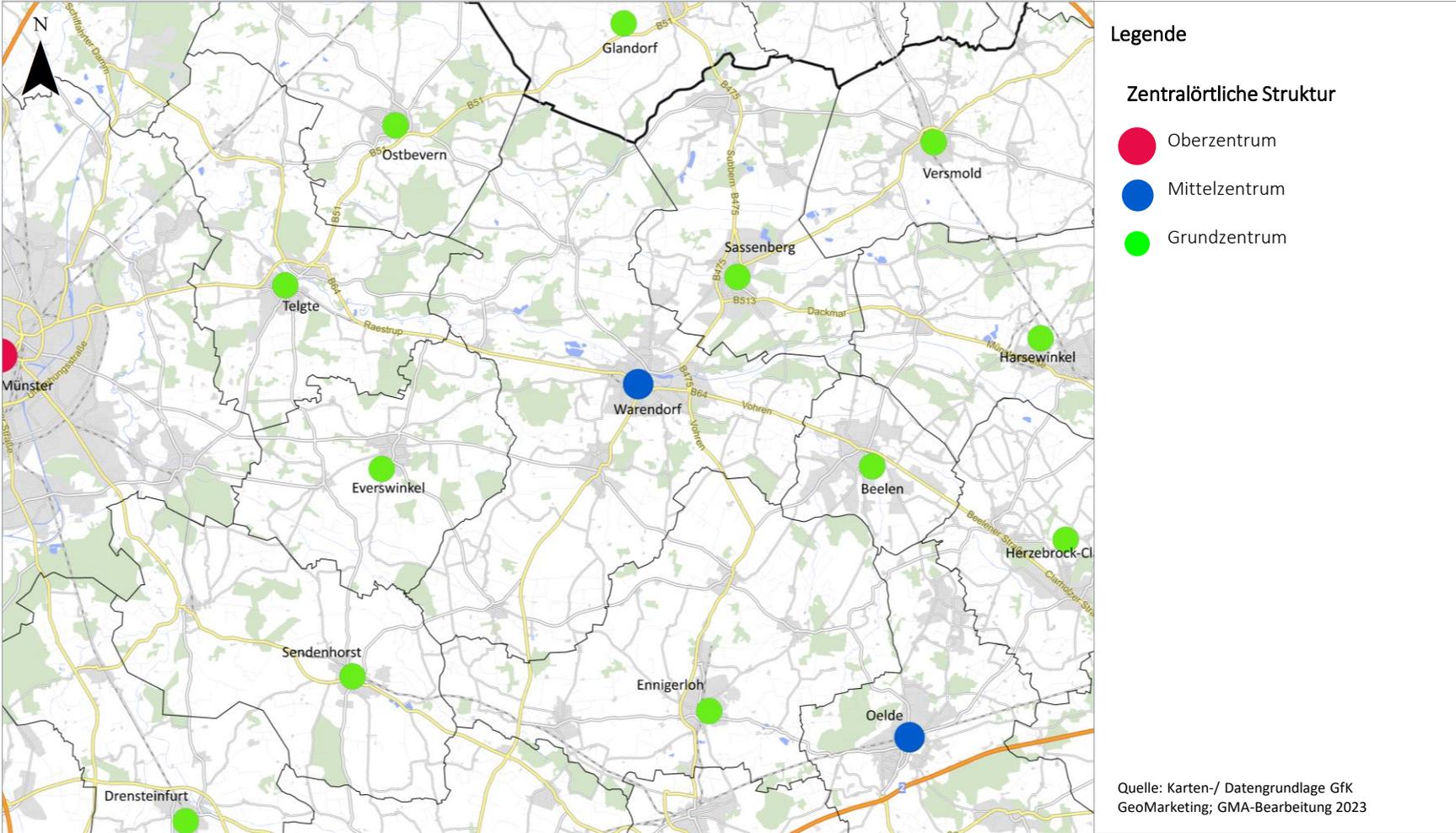
¹³ Quelle: Berechnung auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW 2023. Die dargestellte Einwohnerentwicklung bezieht sich auf den Vergleich der Zahlen der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW für den 01.01.2021 mit denen für den 01.01.2025.

¹⁴ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2014 und 30.06.2022.

¹⁵ Quelle: ebd., Stand: 30.06.2022

¹⁶ Quelle: Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, 2014.

Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur in der Region



2.2 Mikrostandort Gallitzinstraße

Das Plangrundstück befindet sich im Nordwesten der Kernstadt und wird durch die Straßen Fürstenbergstraße und Gallitzinstraße begrenzt. Hier befindet sich noch die ehemalige Gallitzin-Passage, welche mit Ausnahme einer Arztpraxis im Obergeschoss aktuell vollständig leer steht und im Zuge der Projektrealisierung abgerissen werden soll. An gleicher Stelle soll der projektierte Lebensmittelvollsortimenter mit ergänzender Bäckerei-Filiale und vorgelagerter Stellplatzanlage errichtet werden.

Der Standort ist gemäß aktuellem Einzelhandelskonzept von 2018 nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.¹⁷ Das direkte Standortumfeld des Vorhabens ist überwiegend durch Wohnbebauung dominiert. Zudem ist auf das Neubauprojekt In de Brinke / Stadtstraße Nord hinzuweisen, welches sich etwa 600 – 700 m (fußläufige Entfernung) nordwestlich des Vorhabenstandortes erstreckt. Diese Entwicklung umfasst nach derzeitigem Planungsstand ca. 500 Wohneinheiten. Bei zurückhaltender Bewertung der Belegungsdichte (2,1 – 2,4 Personen / Wohneinheit) ist von einem zusätzlichen Einwohnerpotenzial in Höhe von ca. 1.050– 1.200 Einwohnern im erweiterten Umfeld des Vorhabenstandortes auszugehen.¹⁸ Nach Angaben der Stadtverwaltung wurde bereits ein Großteil der geplanten Wohneinheiten errichtet bzw. mit deren Errichtung begonnen. Für die Errichtung weiterer Wohneinheiten liegen bereits einige Bauanträge vor. Damit ist die Entwicklung des Neubaugebietes bereits heute deutlich fortgeschritten. Mit einer Fertigstellung des gesamten Neubaugebietes ist in den nächsten 2 bis 5 Jahren zu rechnen.

Südlich des Standortes grenzt ein kleinerer internationaler Supermarkt (ca. 220 m² Verkaufsfläche) an. Südwestlich in rund 350 m Entfernung verläuft die Ems, die den nördlichen Bereich der Warendorfer Kernstadt von der restlichen südlichen Kernstadt teilt.

Mit dem Pkw ist der Standort über die Gallitzinstraße zu erreichen. Die Sichtbarkeit des Ansiedlungsstandortes von der Gallitzinstraße ist aus beiden Fahrtrichtungen gegeben. Damit ist insgesamt eine gute verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes für den motorisierten Individualverkehr zu konstatieren. Eine ÖPNV-Anbindung besteht ebenfalls über die Bushaltestelle Fürstenbergstraße, die sich direkt angrenzend an den Planstandort im Kreuzungsbereich Fürstenbergstraße und Gallitzinstraße befindet.

Aus Richtung der umliegenden Wohnquartiere besteht ein unmittelbarer fußläufiger Anschluss an den Vorhabenstandort. Ebenso in fußläufiger Entfernung liegen die geplanten Wohneinheiten im Neubaugebiet In de Brinke / Stadtstraße Nord. Aufgrund des überwiegend flachen Geländes sowie den vorhandenen Fahrradwegen in der Kernstadt Warendorfs, ist der Standort auch gut mit dem Fahrrad zu erreichen.

¹⁷ Im vorherigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf aus dem Jahr 2007 war der Standortbereich noch als Nahversorgungszentrum Gallitzin-Passage eingestuft.

¹⁸ vgl. Bebauungsplan Nr. 1.27 "Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord" im Stadtteil Warendorf.

Foto 1: Bestehende Gallitzin-Passage

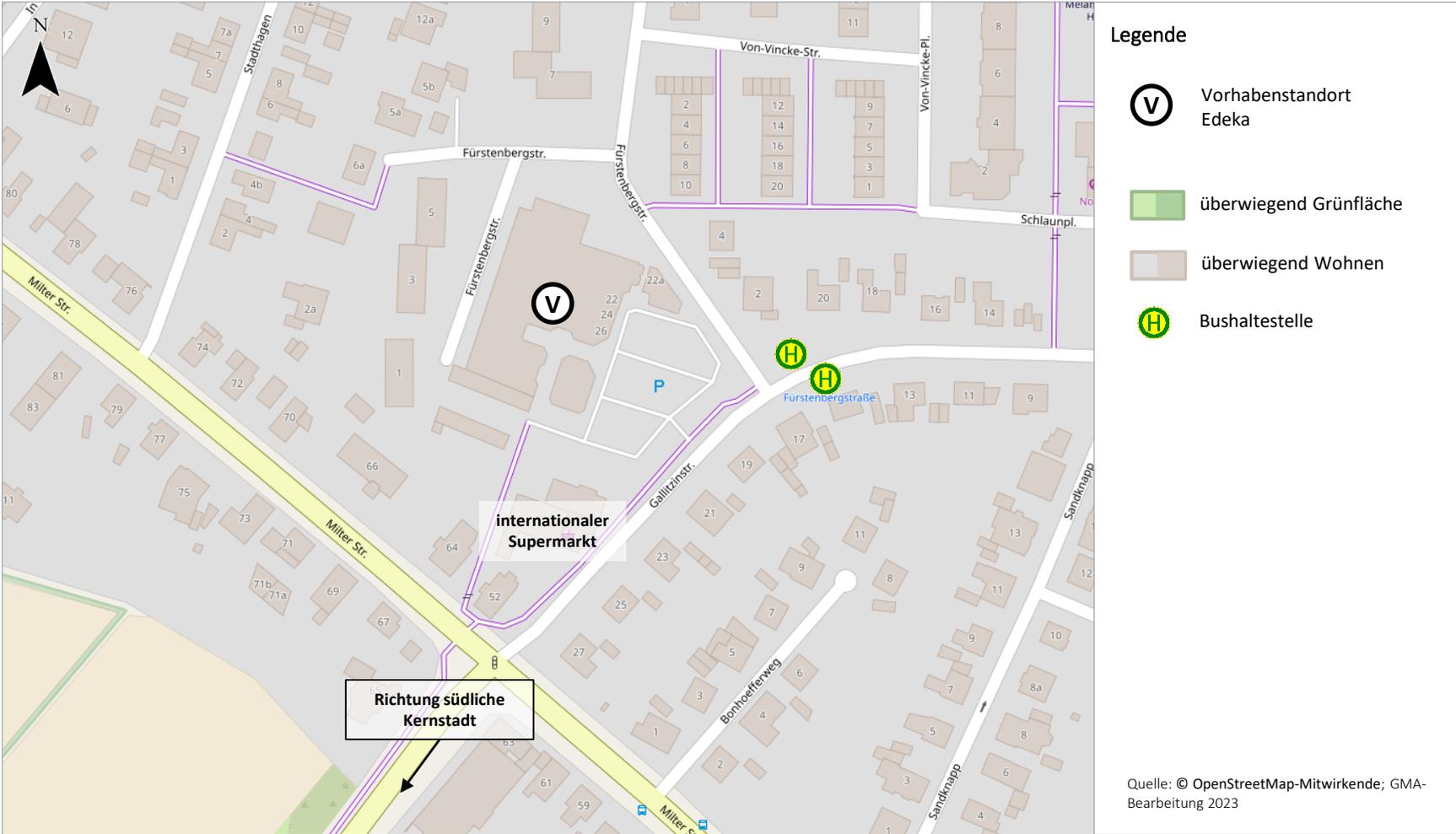


Foto 2: Zufahrt an der Gallitzinstraße



GMA 2022

Karte 2: Mikrostandort Gallitzinstraße



2.3 Bewertung der Standorteigenschaften

Die spezifischen Eigenschaften des Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese standortspezifischen Eigenschaften haben auch einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende Umsatzerwartung eines Planobjektes.

Im Hinblick auf die städtebauliche Integration als Grundvoraussetzung der Planung sind insbesondere folgende Aspekte zu nennen:

Positive Standortfaktoren:

- + etablierter Nahversorgungsstandort; Standort des ehemaligen zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Gallitzin-Passage
- + durch Abbruch der Gallitzin-Passage ausreichende Flächenverfügbarkeit für das Vorhaben
- + fußläufige Erreichbarkeit umliegender und geplanter Wohngebiete sowie gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und damit Nahversorgungsfunktion insbesondere für den nördlichen Kernstadtbereich
- + direkte Anbindung an Gallitzinstraße und somit gute Erreichbarkeit mit dem Pkw
- + ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle „Fürstenbergstraße“) in unmittelbarer Nähe vorhanden
- + Standort aus beiden Fahrtrichtungen gut einsehbar

Negative Standortfaktoren:

- Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches
- grundsätzlich starke Wettbewerbssituation in Warendorf selbst.

Unter **städtebaulichen Gesichtspunkten** ist anzuführen, dass der Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Warendorf gelegen ist. Aufgrund der komplett in Wohnquartiere eingebetteten Lage weist der projektierte Lebensmittelvollsortimenter jedoch einen direkten Wohngebietsbezug auf, sodass der vorgesehene Markt eine klare Nahversorgungsfunktion übernimmt. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht ebenfalls; in unmittelbarer Nähe zum Ansiedlungsstandort ist eine Bushaltestelle vorhanden. Insgesamt kann der Standort Gallitzinstraße somit als **städtebaulich integriert** bezeichnet werden.

Die städtebauliche Integration des Standortes als Grundvoraussetzung einer wohnortnahen Versorgung gemäß Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW wird erfüllt.

3. Zwischenfazit zu den Grundvoraussetzungen der Planung

Unter Berücksichtigung der Maßgaben der Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 LEP NRW sind die Grundvoraussetzungen zur Planung wie folgt zu bewerten:

- /// Der anzusiedelnde Lebensmittelvollsortimenter wird voraussichtlich auf **mindestens 90 % seiner Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente** gemäß Warendorfer Sortimentsliste führen. Für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente (hier: sog. Nonfood II-Sortimente mit Ausnahme von Zeitungen / Zeitschriften, Blumen) ist nur ein geringer Flächenanteil vorgesehen.¹⁹ Damit erfüllt das Planvorhaben die erste Grundvoraussetzung (ganz überwiegender Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente) gemäß Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW.
- /// Der Vorhabenstandort weist einen direkten Wohngebietsbezug auf und erfüllt aufgrund der weiteren geplanten Nutzungen (Bäckerei) auch aus städtebaulicher Sicht eine wichtige Funktion. Damit wird die zweite Grundvoraussetzung (**städtebaulich integrierte Lage**) ebenfalls erfüllt.

Die Grundvoraussetzungen gemäß der Anforderung des Ziels 6.5-2 LEP NRW werden aus gutachterlicher Sicht erfüllt.

¹⁹ Der Nachweis hierfür ist durch den Antragsteller zu erbringen.

III. Städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe

Ziel 6.5-2 führt aus, dass Sondergebiete für Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche realisiert werden dürfen, wenn – neben anderen Ausnahmekriterien, die allesamt kumulativ zu erfüllen sind²⁰ – nachweislich eine Lage in den (umliegenden) zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist.

Der nächst gelegene zentrale Versorgungsbereich ist das **Hauptzentrum Innenstadt Warendorf**. Das Hauptzentrum liegt südöstlich des Vorhabenstandortes (etwa 0,8 – 0,9 km Luftliniendistanz bzw. ca. 1,1 – 1,2 km fußläufige Entfernung vom Vorhabenstandort) in der Kernstadt Warendorfs.

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Warendorf 2018 existiert daneben noch das **Nahversorgungszentrum Freckenhorst**. Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich im Ortsteil Freckenhorst (ca. 4,5 – 4,6 km Luftlinie vom Vorhabenstandort an der Gallitzinstraße entfernt) und ist bereits einem anderen Versorgungsraum zugeordnet – die Versorgungsfunktion des Zentrums bezieht sich auf Freckenhorst selbst.

Neben den aufgeführten Zentren existieren keine weiteren zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet von Warendorf, sodass für die Bewertung des Vorliegens städtebaulicher oder siedlungsstruktureller Gründe ausschließlich das Hauptzentrum Innenstadt Warendorf näher zu untersuchen ist.

Das Hauptzentrum Innenstadt Warendorf umfasst im Wesentlichen die gewachsenen Geschäftsbereiche in der historischen Altstadt Warendorfs (v.a. zentrale Einkaufsachsen Münsterstraße, Freckenhorster Straße und Krickmarkt sowie angrenzende Platz- und Straßenräume Markt, Krückenmühle, Marktsträßchen und Emsstraße) sowie die Flächen des Bahnhofvorplatzes südlich der Altstadt zwischen Bundesstraße B 64 und Bahntrasse (vgl. Abbildung 2). Das Hauptzentrum übernimmt eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Der Einzelhandel ist aufgrund der vorhandenen altstädtischen Gebäudestrukturen überwiegend kleinteilig strukturiert. Als Magnetbetriebe sind insbesondere der Lebensmittelvollsortimenter Edeka Ollek am Standort Kruckemühle, der Drogeriemarkt Rossmann in der Freckenhorster Straße sowie die Bekleidungsgeschäfte C&A, Modehaus Ebberts und Intersport Kuschinski in der Münsterstraße zu nennen. Des Weiteren ist die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Aldi auf das freistehende Grundstück neben der Polizeiwache an der Bahnhofstraße geplant.²¹

Aus **siedlungsstruktureller Sicht** ist anzumerken, dass sich das Hauptzentrum im südlichen Bereich der Warendorfer Kernstadt befindet. Diese wird durch die Ems und den Emssee von den nördlichen Siedlungsbereichen (mit dem Vorhabenstandort) getrennt. Zwar gibt es mehrere Möglichkeiten zur Überquerung der Gewässer (u. a. Andreasstraße, Wiesengrund, Zwischen den Emsbrücken), jedoch stellen diese – insbesondere für Fußgänger – naturräumliche Barrieren dar, welche die Kernstadt in zwei eigenständige Siedlungskörper unterteilen.

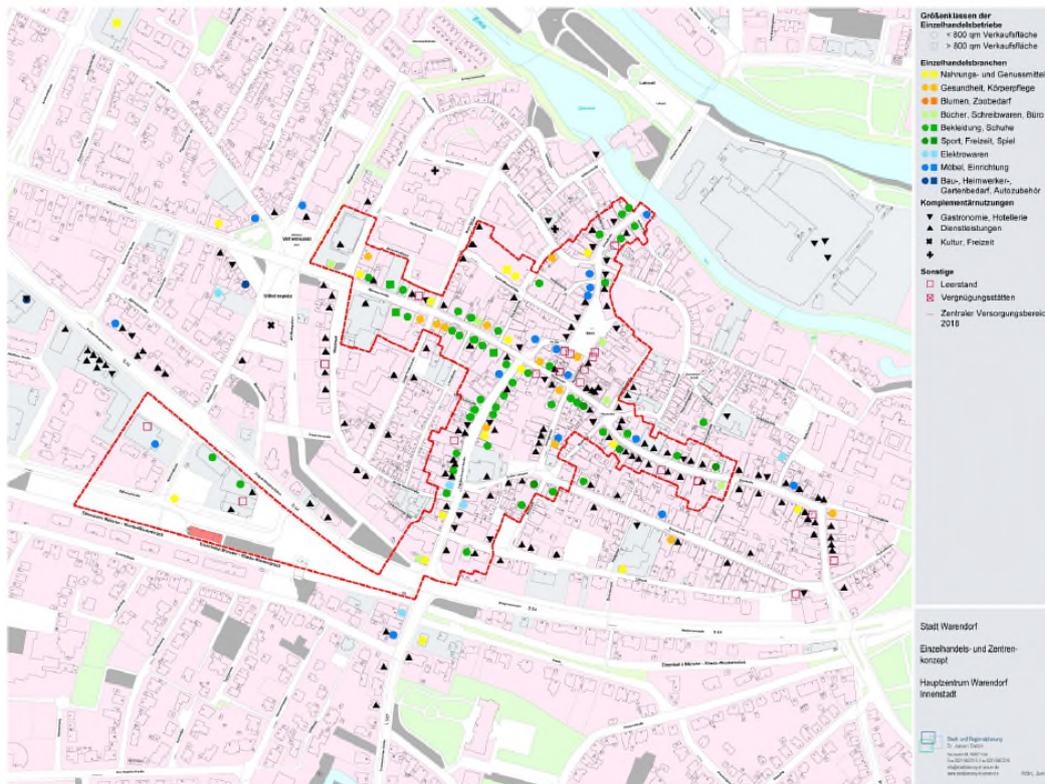
²⁰ siehe Kapitel IV. und V.

²¹ vgl. Presseartikel Die Glocke vom 18.06.2020.

Die Ausstattungstiefe im Nahrungs- und Genussmittelbereich ist im südlichen Teil der Kernstadt deutlich höher ausgeprägt als im nördlichen Teil. Neben dem Vorhabenstandort sind hier aktuell lediglich die drei Lebensmitteldiscounter Netto (Dreibrückenstraße), Aldi Nord (Sassenberger Straße) und Penny (Dr.-Rau-Allee) mit einer summierten Verkaufsfläche von ca. 2.100 m² ansässig. Im gesamten nördlichen Teil der Kernstadt existiert derzeit kein Lebensmittelvollsortimenter. Demgegenüber existieren im südlichen Bereich der Kernstadt insgesamt neun wesentliche Lebensmittelanbieter mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 11.400 m² (vgl. Kapitel IV., 2). Darüber hinaus befindet sich im Hauptzentrum Innenstadt Warendorf mit dem Anbieter Edeka Ollek bereits ein im Vergleich zum Vorhaben betriebsgleicher Lebensmittelmarkt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Die Nahversorgungsfunktion des Hauptzentrums wird außerdem durch die auf Seite 25 erwähnte Verlagerung von Aldi Nord (derzeit: August-Wessing-Damm) an die Bahnhofstraße perspektivisch weiter gestärkt.

In Kombination mit dem bereits vorhandenen internationalen Supermarkt an der Gallitzinstraße sowie der geplanten Bäckerei kann die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters Edeka am Standort Gallitzinstraße für die Wiederbelebung des ehemaligen Nahversorgungszentrums Gallitzin-Passage bzw. ggf. auch als Anknüpfungspunkt für die Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches dienen. Der Standort soll primär eine Versorgungsfunktion für den nördlichen Bereich der Kernstadt, u. a. auch für das geplante Neubaugebiet am Standort In de Brinke / Stadtstraße Nord, übernehmen und somit zu einer Verbesserung der Nahversorgung in diesem Teil Warendorfs beitragen. Demnach sprechen siedlungsstrukturelle Gründe gegen eine alternative Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Warendorf.

Abbildung 2: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Warendorf



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Stadt Warendorf - Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, 2018, Seite 49.

Aus gutachterlicher Sicht liegen somit städtebauliche bzw. siedlungsstrukturelle Gründe i. S. d. Ziels 6.5-2 LEP NRW vor, die eine Ansiedlung in einem zentralen Versorgungsbereich nicht ermöglichen.

IV. Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung

Zur Bewertung des zweiten Aspektes der Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW ist des Weiteren die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung in den Blick zu nehmen. Hier sind

- ▀ das vom Standort aus zu versorgende Einzugsgebiet i. S. d. wohnortnahen Versorgung zu definieren sowie
- ▀ die aktuelle Versorgungssituation zu beschreiben.

1. Einzugsgebiet und projektrelevante Kaufkraft

1.1 Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für den projektierten Lebensmittelvollsortimenter ist Voraussetzung zur Ermittlung des Einwohnerpotenzials und zur Berechnung der projektrelevanten Kaufkraft. Als Einzugsgebiet wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden in der vorliegenden Untersuchung folgende Einflussfaktoren berücksichtigt:

- ▀ Betriebstyp, Sortimentsstruktur und Dimensionierung des konkreten Vorhabens
- ▀ Attraktivität der sonstigen Nutzungen am Standort
- ▀ Siedlungsstrukturen im Untersuchungsraum
- ▀ projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum, vor allem nächst gelegene Systemwettbewerber
- ▀ verkehrliche und topografische Gegebenheiten im Untersuchungsraum
- ▀ ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien erreicht der projektierte Markt ein Einzugsgebiet, das wie folgt zониert werden kann (vgl. Karte 3):

Zone I:	Warendorf – Kernstadt (nördlicher Teil)	ca. 8.155 Einwohner ²²
Zone II:	Warendorf – Kernstadt (südlicher Teil)	ca. 17.172 Einwohner ²³
Zone III:	Warendorf – Ortsteile Einen-Müssingen, Milte	ca. 4.326 Einwohner ²⁴
Einzugsgebiet gesamt		ca. 29.653 Einwohner

²² Quelle: panadress geomarkets 2021. Da in den nächsten 2 bis 5 Jahren mit einer Fertigstellung des kompletten Neubaugebietes In de Brinke / Stadtstraße zu rechnen ist, ist darin bereits das in Kapitel II., 2.2 ermittelte zusätzliche Einwohnerpotenzial des Neubaugebietes in Höhe von ca. 1.050 – 1.200 Einwohnern enthalten. Zur vereinfachten Darstellung wurde hier der Durchschnittswert der dargestellten Spannweite in Höhe von 1.125 Einwohnern verwendet.

²³ Quelle: Stadt Warendorf, Stand: 30.06.2023, nur Hauptwohnsitze.

²⁴ Quelle: ebd.

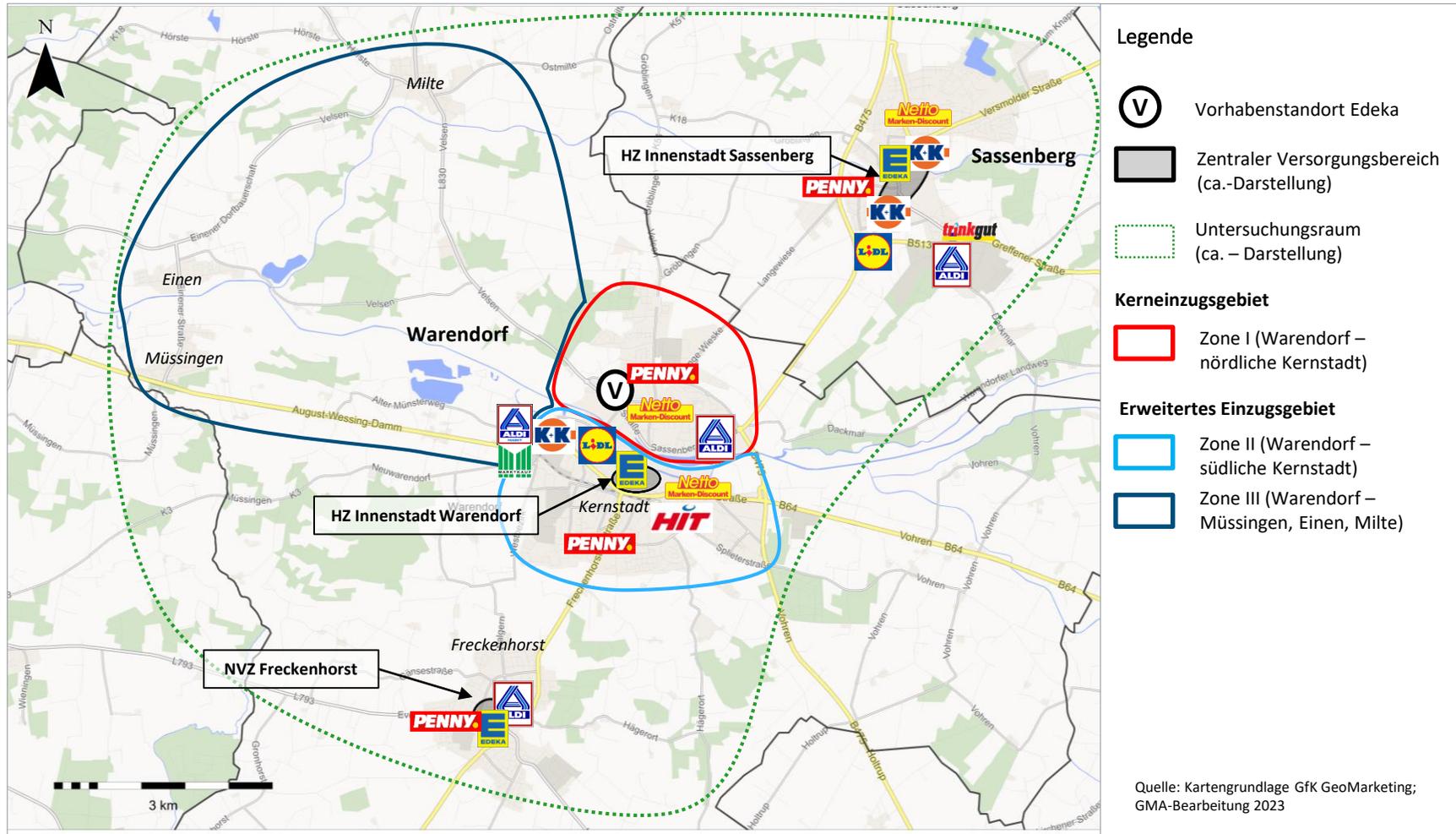
Insgesamt leben im Einzugsgebiet gegenwärtig **ca. 29.653 Einwohner**, davon rd. 27 – 28 % in Zone I, 58 % in Zone II und rd. 14 – 15 % in Zone III.

Das Kerneinzugsgebiet des Vorhabens (Zone I) umfasst das **nördliche Siedlungsgebiet der Kernstadt**. Hier findet aufgrund der räumlichen Nähe und der gering ausgeprägten Wettbewerbssituation – derzeit existiert im nördlichen Siedlungsgebiet der Kernstadt Warendorfs kein Lebensmittelvollsortimenter – mit Abstand die größte Orientierung auf das Planvorhaben statt. Dies spiegelt sich auch in den zu erwartenden Marktanteilen des Vorhabens wider, welche deutlich höher als im restlichen Einzugsgebiet einzuschätzen sind (vgl. Kapitel V., 2). In Zone I leben derzeit ca. 7.030 Einwohner; zzgl. der im Neubaugebiet In de Brinke / Stadtstraße Nord zu erwartenden rd. 1.050 – 1.200 Einwohner erreicht das Kerneinzugsgebiet somit perspektivisch rd. 8.155 Einwohner.

Zone II ist dem erweiterten Einzugsgebiet des anzusiedelnden Edeka-Marktes zuzuordnen. Dieses wird sich im Wesentlichen auf den **südlichen Teil der Kernstadt** beziehen – und hier insbesondere auf die nordwestlichen Siedlungsbereiche nahe der Ems. Als Trennung zwischen Zone I und Zone II fungiert die Ems bzw. der Emssee, welche südlich bzw. südöstlich des Vorhabenstandortes verlaufen und eine naturräumliche Barriere zwischen den beiden Zonen darstellen. In Zone II des Einzugsgebietes liegt der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Warendorf. Dort ist der Vollsortimenter Edeka Ollek und perspektivisch der Lebensmitteldiscounter Aldi-Nord ansässig. Im restlichen Teil der südlichen Kernstadt existieren zahlreiche weitere Lebensmittelanbieter – darunter die modernen Vollsortimenter HIT, Marktkauf und K+K – sodass in Zone II bereits eine deutliche Mehrfachorientierung der Verbraucher vorliegt und die Marktanteile des Vorhabens als wesentlich niedriger einzustufen sind (vgl. Kapitel V., 2). Insgesamt leben in Zone II des Einzugsgebietes rd. 17.172 Einwohner (Stand 06 / 2023).

Die Ortsteile **Einen-Müssingen und Milte** sind aufgrund der noch weiteren Entfernung zum Vorhabenstandort bzw. der guten Anbindung an die Wettbewerbsstandorte (u. a. August-Wessing-Damm) **Zone III** und damit ebenfalls dem erweiterten Einzugsgebiet zuzuordnen; hier ist ein Bevölkerungspotenzial von ca. 4.326 Einwohnern festzuhalten. Bis auf den kleinen Nahversorgermarkt Frischmarkt Einen (Bartholomäusstraße / Einen-Müssingen) sind hier zwar keine eigenen Angebotsstrukturen im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Form von größeren Lebensmittelmärkten vorhanden, jedoch ist auch hier davon auszugehen, dass die Einwohner bereits eine deutliche Einkaufsorientierung auf andere Einzelhandelsstandorte aufweisen. Der Ortsteil Einen-Müssingen verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung an den Sonderstandort August-Wessing-Damm mit den Anbietern Marktkauf, K+K, Aldi und Denns. Der Ortsteil Milte ist über die L 830 sowohl an den Vorhabenstandort (rd. 7 Pkw-Minuten) als auch über die K 18 an den Edeka-Markt in Sassenberg (rd. 9 Pkw-Minuten) gut angebunden. Aufgrund dessen ist in Zone III insgesamt eine geringe Einkaufsorientierung auf das Vorhaben festzuhalten, sodass hier die niedrigsten Marktanteile des Vorhabens zu erwarten sind (vgl. Kapitel V., 2).

Karte 3: Einzugsgebiet des Vorhabens und Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum



Eine weitere Ausdehnung des betrieblichen Einzugsgebietes ist aufgrund der Wettbewerbssituation im Umland sowie der räumlichen Strukturen nicht anzunehmen. Im Ortsteil Freckenhorst befindet sich neben den Lebensmitteldiscountern Penny und Aldi ein Edeka Supermarkt, der sich mit einem modernen Marktauftritt präsentiert. Die Einwohner in Freckenhorst und im südlichen Ortsteil Hoetmar weisen demnach v. a. eine Einkaufsorientierung auf den Edeka-Markt in Freckenhorst auf und weniger auf das in der nördlichen Kernstadt befindliche Ansiedlungsvorhaben. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Vorhaben einen geringfügigen Anteil seines Umsatzes mit Kunden außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes erwirtschaftet. Umsätze mit solchen Kunden werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. **Streumsätze** einbezogen.

1.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk pro Kopf der Wohnbevölkerung derzeit **ca. 6.760 €**. Unterteilt man den gesamten Bedarfsgüterbereich in die Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in die Nichtlebensmittel andererseits, dann betragen die Pro-Kopf-Ausgaben für

/// Nahrungs- und Genussmittel	ca. 2.826 €
/// Nichtlebensmittel	ca. 3.934 €

Aufgrund des Betriebstyps „Lebensmittelvollsortimenter“ ist für die vorliegende Untersuchung vorrangig der Nahrungs- und Genussmittelbereich relevant. Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der örtliche Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen.²⁵ Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Warendorf mit 105,2 über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

Für das abgegrenzte Einzugsgebiet (vgl. Karte 3) beläuft sich das untersuchungsrelevante Kaufkraftpotenzial bei **Nahrungs- und Genussmitteln** auf **ca. 88,2 Mio. € p.a.**

Dieses verteilt sich wie folgt auf die Zonen des Einzugsgebietes:

/// Zone I:	ca. 24,2 Mio. € p.a. (ca. 27 – 28 %)
/// Zone II:	ca. 51,1 Mio. € p.a. (ca. 58 %)
/// Zone III:	ca. 12,9 Mio. € p.a. (ca. 14 – 15 %)

2. Aktuelle Versorgungssituation im Untersuchungsraum – Wettbewerbssituation

Im Rahmen der vorliegenden Analyse erfolgte eine aktuelle Erhebung des relevanten Einzelhandelsbestandes in Warendorf und im Umland (Sassenberg). Da der Angebotsschwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt, wurden in diesem Zusammenhang die wesentlichen Lebensmittelanbieter, d. h. vor allem Supermärkte, Discounter, Biomärkte und Getränkemärkte berücksichtigt.

²⁵ Quelle: MB Research, Stand 2022.

2.1 Aktuelle Versorgungssituation in Warendorf

In **Warendorf** können folgende Wettbewerbsstrukturen festgehalten werden:

- /// In den **sonstigen Lagen der nördlichen Kernstadt** existieren die drei Lebensmitteldiscounter Penny (Dr. Rau Allee), Netto (Dreibrückenstraße) und Aldi Nord (Sassenberger Straße). Die Anbieter verfügen größtenteils über zeitgemäße Marktauftritte. Verkaufsflächenseitig etwas klein dimensioniert ist der Anbieter Netto, welcher erst kürzlich die Fläche des ehemaligen Edeka-Marktes an der Dreibrückenstraße (Neueröffnung im August 2023) übernommen hat. Aufgrund der geringen Verkaufsfläche von knapp unter 700 m² und dem beschränkten Parkplatzangebot (straßenbegleitendes Parken möglich) handelt es sich um einen Nahversorgungsbetrieb für die direkt angrenzende Wohnbevölkerung. Summiert beträgt die Verkaufsfläche der drei Lebensmittelmärkte in der nördlichen Kernstadt rd. 2.110 m².
- /// Der **zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Warendorf** liegt im südlichen Teil der Kernstadt und spielt mit rd. 1.230 m² Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bislang eine eher untergeordnete Rolle für die Stadt Warendorf. Hier ist auf den Lebensmittelvollsortimenter Edeka Ollek in der Krückenmühle hinzuweisen. Der Marktauftritt des Anbieters ist als durchschnittlich bis leicht veraltet zu bezeichnen. Pkw-Parkplätze sind in Form einer Tiefgarage vorhanden. Aufgrund der zentralen Lage in der Altstadt ist die Versorgungsfunktion des Marktes jedoch überwiegend auf die in fußläufiger Entfernung gelegenen Wohnquartiere bzw. auf Innenstadtbesucher ausgerichtet. Perspektivisch ist zudem die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Aldi Nord (derzeitiger Standort Sonderstandort August-Wessing-Damm) auf das freistehende Grundstück neben der Polizeiwache an der Bahnhofstraße geplant.
- /// In der südlichen Kernstadt ist des Weiteren auf die Standortagglomeration am **Sonderstandort August-Wessing-Damm** mit den Anbietern Marktkauf Nientied, K+K, Aldi Nord (wird perspektivisch verlagert) und Dennis Biomarkt hinzuweisen. Diese Anbieter profitieren stark von der weiteren Standortagglomeration mit u. a. toom, JYSK und dm. Die Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelanbieter beträgt rd. 5.420 m² im untersuchungsrelevanten Nahrungs- und Genussmittelbereich.
- /// Darüber hinaus existieren in den **sonstigen Lagen der südlichen Kernstadt** die Lebensmittelanbieter HIT, Lidl, Netto und Penny. Die Marktauftritte der genannten Wettbewerber sind zeitgemäß bis modern; summiert beträgt deren Verkaufsfläche rd. 4.740 m². Ferner ist auf die geplante Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl (derzeitiger Standort Andreasstraße) auf das Grundstück der Firma Teutemacher (Ecke Blumenstraße / Südstraße) hinzuweisen. Dieser Anbieter soll auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² erweitert werden.²⁶
- /// Im **Nahversorgungszentrum Freckenhorst** ist auf die Lebensmittelanbieter Edeka, Penny und Aldi Nord hinzuweisen. Der Edeka Vollsortimenter und Penny Lebensmitteldiscounter teilen sich eine Stellplatzanlage und befinden sich in Sichtbeziehung zum Lebensmitteldiscounter Aldi Nord. Neben dem Aldi-Markt sind auch der Drogeriemarkt Rossmann und Textildiscounter kik ansässig. Die Gesamtverkaufsfläche der ansässigen Lebensmittelanbieter beläuft sich auf ca. 2.740 m².

²⁶ vgl. Presseartikel Westfälische Nachrichten vom 18.03.2021.

Insgesamt weisen die projektrelevanten Lebensmittelanbieter in **Warendorf**²⁷ eine **Verkaufsfläche von rd. 16.240 m²** mit einer **Umsatzleistung von rd. 78,2 Mio. €** bei Nahrungs- und Genussmitteln (davon rd. 5,2 Mio. € im Hauptzentrum Innenstadt Warendorf und rd. 13,5 Mio. € im Nahversorgungszentrum Freckenhorst) auf.

2.2 Aktuelle Versorgungssituation in Sassenberg

Im Grundzentrum **Sassenberg** ist auf folgende wesentliche Wettbewerber, differenziert nach Lagen, hinzuweisen:

- Das **Hauptzentrum** von Sassenberg erstreckt sich entlang der Schürenstraße, Von-Dahlenstraße und Klingenhagen. Der höchste Einzelhandelsbesatz ist im nördlichen Teilbereich rund um den Edeka-Markt vorzufinden. Neben dem modern aufgestellten Supermarkt Edeka ist ein K+K-Markt ansässig. Dieser verfügt über eine kleine Stellplatzanlage und ist gemäß seinem Erscheinungsbild als durchschnittlich einzustufen. Im Ergänzungsbereich des Hauptzentrums existieren ein Getränkemarkt (Trinkfuchs) sowie der Supermarkt K+K mit einer Bäckerei im Vorkassenbereich. Der Supermarkt befindet sich in integrierter Lage, ist jedoch bereits in die Jahre gekommen und entsprechend leicht unterdurchschnittlich zu bewerten.
- In den **sonstigen Lagen in Sassenberg** sind im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mehrere Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl, Netto, Penny) sowie ein Getränkemarkt (Trinkgut) im Kernort von Sassenberg vorzufinden. Die aufgeführten Märkte sind als durchschnittlich bis leistungsstark einzustufen.

In Sassenberg war zum Zeitpunkt der Erhebung im Bereich Lebensmittel insgesamt eine Angebotssituation in Höhe von **ca. 7.940 m² Verkaufsfläche** (davon ca. 4.080 m² Verkaufsfläche im Hauptzentrum Sassenberg inkl. Ergänzungsbereich) vorhanden. Die **Umsatzleistung beträgt rd. 32,8 Mio. €** (davon ca. 14,8 Mio. € im Hauptzentrum Sassenberg inkl. Ergänzungsbereich) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

2.3 Zusammenfassende Betrachtung der Versorgungssituation im Untersuchungsraum

Insgesamt weisen die projektrelevanten Lebensmittelanbieter im Untersuchungsraum eine Verkaufsfläche von **rd. 24.180 m²** mit einer Umsatzleistung von **ca. 111,0 Mio. €** bei Nahrungs- und Genussmitteln auf.

Neben den o. g. strukturprägenden Lebensmittelmärkten sind in Warendorf und Sassenberg eine Reihe von Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) und kleinere Spezialanbieter (u. a. internationale Supermärkte, Feinkostgeschäft, Hofläden) ansässig. Diese sind aufgrund ihrer Sortimentsstruktur nicht als wesentliche Wettbewerber des Vorhabens einzustufen.

Aus gutachterlicher Sicht werden die Wettbewerbsstandorte in den weiteren Nachbarkommunen Warendorfs aufgrund der räumlichen Entfernung durch die Ansiedlung des Edeka Supermarktes in Warendorf, Gallitzinstraße, allenfalls marginal betroffen sein.

²⁷ Ohne die Verlagerungs- / Erweiterungsvorhaben von Lidl an den Standort Blumenstraße / Südstraße sowie von Aldi Nord an den Standort Bahnhofstraße.

3. Zwischenfazit zur Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung

Mit Blick auf die Maßgaben der Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 LEP NRW ist das Kriterium zur Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung im vorliegenden Fall wie folgt zu bewerten:

- / Das **Kerneinzugsgebiet des Vorhabens** umfasst die nördliche Kernstadt Warendorfs. Hier wird aufgrund der räumlichen Nähe und der geringen Ausstattungstiefe im Nahrungs- und Genussmittelsegment die mit Abstand größte Einkaufsorientierung auf das Vorhaben entfallen. Zu dem erweiterten Einzugsgebiet zählen die südliche Kernstadt Warendorfs (Zone II) sowie die Ortsteile Einen-Müssingen und Milte (Zone III). In diesen Zonen wird das Vorhaben deutlich geringere Marktanteile erzielen (vgl. Kapitel V., 2), da hier aufgrund der stark ausgeprägten Wettbewerbssituation in der südlichen Kernstadt bereits eine deutliche Mehrfachorientierung der Verbraucher vorliegt. Gleichzeitig wird der projektierte Edeka-Markt keine überörtliche Bedeutung erreichen, da in den Nachbarstädten und –gemeinden (u.a. Sassenberg, Beelen) eigene Nahversorgungsstrukturen vorhanden sind.
- / Unter **räumlichen Gesichtspunkten** ist anzumerken, dass der Vorhabenstandort zwar aktuell außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt, sich dieser jedoch in städtebaulich integrierter Lage befindet (vgl. Kapitel II., 2.3). Dazu liegt der Planstandort in dem 2008 noch als zentraler Versorgungsbereich eingestuftem ehemaligen Nahversorgungszentrum Gallitzin-Passage. Auch im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Warendorf aus dem Jahr 2018 wird diesem Standort eine besondere Nahversorgungsbedeutung für den nordwestlichen Siedlungsbereich Warendorfs zugemessen.²⁸ In der nördlichen Kernstadt existieren derzeit lediglich drei Lebensmitteldiscounter (Penny, Netto, Aldi Nord) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.100 m², jedoch kein einziger Lebensmittelvollsortimenter. Die Standorte der Lebensmittelmärkte decken dabei schwerpunktmäßig die östlichen und nördlichen Siedlungsbereiche der nördlichen Kernstadt ab – im Westen ist hingegen eine räumliche Versorgungslücke auszumachen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Wohngebietsentwicklung am Standort In de Brinke / Stadtstraße Nord, kann das Vorhaben am Standort Gallitzinstraße somit insgesamt zu einer deutlichen Verbesserung der wohnortnahen Versorgung in der nördlichen Kernstadt beitragen.
- / Zur Bestimmung des „**wohnortnahen**“ Bereichs wird im aktuellen Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen 2021 auf die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes abgestellt. Als Orientierungswert für den wohnortnahen Bereich in verdichteten, städtischen Räumen wird ein ca. 700 m bis 1.000 m fußläufiger Radius genannt, welcher „je nach den konkreten räumlichen Gegebenheiten (...) weiter gefasst werden kann.“²⁹ Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass in der gesamten nördlichen Kernstadt Warendorfs derzeit kein eigener Lebensmittelvollsortimenter ansässig ist. Zurzeit sind hier lediglich drei kleinere Lebensmitteldiscounter mit einer summierten Verkaufsfläche von ca. 2.110 m² vorhanden. Damit kann eine Unterversorgung der nördlichen Kernstadt konstatiert werden. Demgegenüber ist die Ausstattungstiefe im Nahrungs- und Genussmittelbereich im südlichen Teil der Kernstadt deutlich höher ausgeprägt. Aktuell existieren dort insgesamt neun wesentliche Lebensmittelanbieter (darunter drei Vollsortimenter und ein großer Supermarkt) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 11.400 m²

²⁸ vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Stadt Warendorf - Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, 2018. Seite 72.

²⁹ vgl. Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen und Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichberechtigung des Landes Nordrhein-Westfalen: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021). Seite 35.

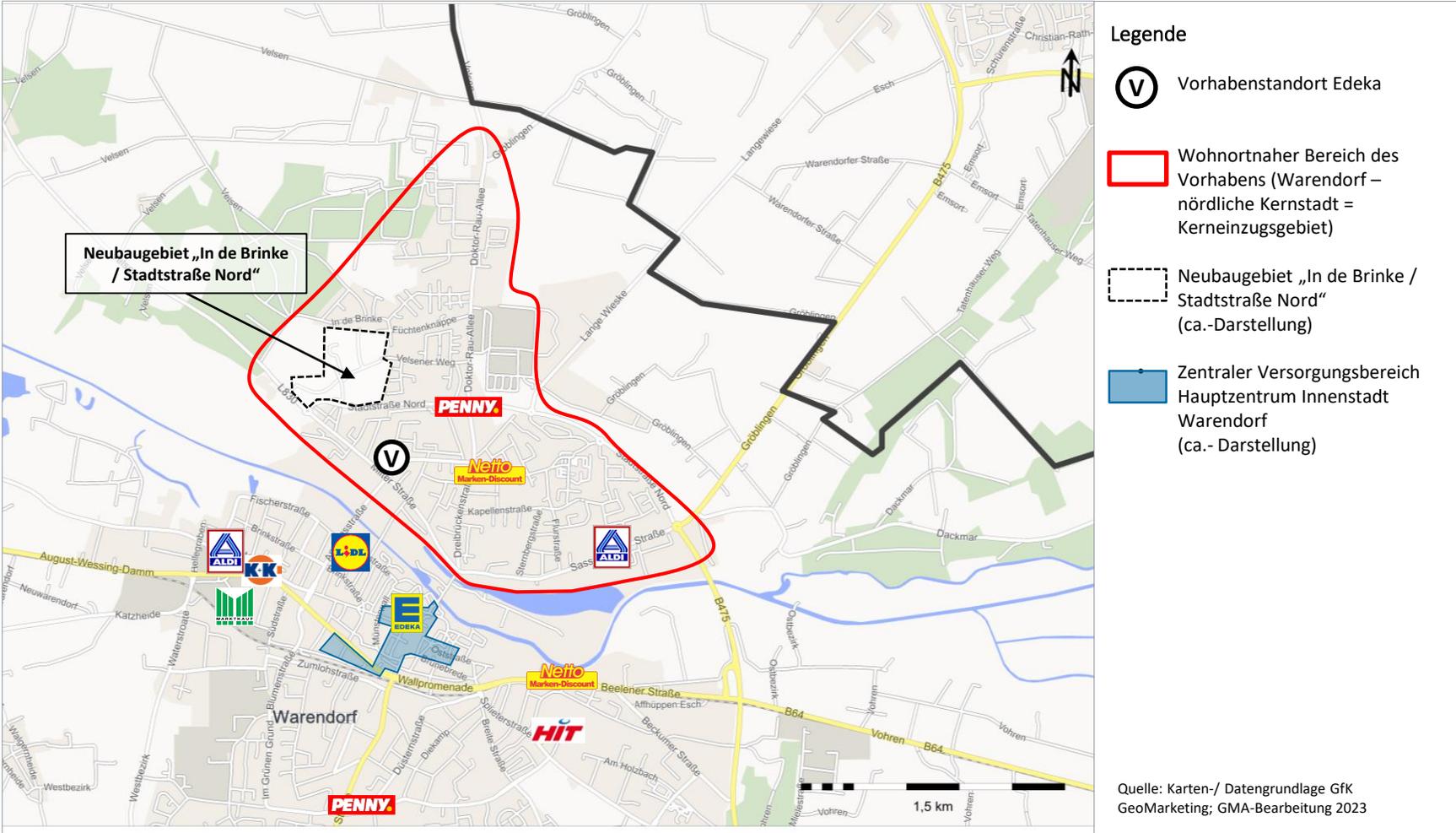
(vgl. Kapitel IV., 2). Allerdings wirken die Ems und der Emssee als naturräumliche Barrieren, welche die Kernstadt in zwei eigenständige Siedlungskörper unterteilen (vgl. Kapitel III). Demzufolge kann im vorliegenden Fall der Siedlungsbereich der Warendorfer Kernstadt nördlich der Ems bzw. nördlich des Emssees als wohnortnaher Bereich des Vorhabens definiert werden (vgl. Karte 4). Dieser Bereich ist mit dem abgegrenzten Kerneinzugsgebiet (Zone I des Einzugsgebietes; siehe Kapitel IV., 1.1) identisch. Damit liegt keine wesentliche Überschneidung mit dem Versorgungsbereich des Edeka Marktes im Hauptzentrum Innenstadt vor, welcher in erster Linie auf die Versorgung der Wohnquartiere in der Warendorfer Altstadt, südlich der Ems bzw. des Emssees, ausgerichtet ist.³⁰ Unter Berücksichtigung des zusätzlichen Einwohnerpotenzials aus dem Neubaugebiet In de Brinke / Stadtstraße Nord (ca. 1.050 – 1.200 Einwohner)³¹, welches sich ebenfalls in der nördlichen Kernstadt befindet, beträgt die Einwohnerzahl im wohnortnahen Bereich des Vorhabenstandortes perspektivisch ca. 8.155 Einwohner (vgl. Kapitel IV., 1.1). Hieraus errechnet sich ein Kaufkraftpotenzial bei Nahrungs- und Genussmitteln in Höhe von ca. 24,2 Mio. €. Bei Gegenüberstellung des prognostizierten Umsatzes des Edeka-Supermarktes bei Nahrungs- und Genussmitteln (rd. 7,9 Mio. €; für die Herleitung der Umsatzerwartung ist auf Kapitel V., 2. zu verweisen.) mit der vorhandenen Kaufkraft im wohnortnahen Bereich des Vorhabens, beläuft sich die (theoretische) Kaufkraftabschöpfung auf max. 32 – 33 % und liegt somit unter dem im Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 genannten Anhaltswert von 35 %. Damit gewährleistet das Planvorhaben eine wohnortnahe Versorgung mit einer angemessenen Kaufkraftbindung im wohnortnahen Bereich.

Insgesamt dient der Vorhabenstandort somit der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung, sodass auch dieses Ausnahmekriterium gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW erfüllt wird.

³⁰ vgl. hierzu Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Stadt Warendorf - Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, 2018, Seite 72 f. und 84.

³¹ Nach Angaben der Stadtverwaltung wird die Wohngebietsentwicklung im Neubaugebiet In de Brinke / Stadtstraße Nord voraussichtlich vollständig in den nächsten 2 bis 5 Jahren abgeschlossen sein (vgl. Kapitel II., 2.2), sodass hier das ermittelte zusätzliche Einwohnerpotenzial in Gänze berücksichtigt wird.

Karte 4: Wohnortnaher Bereich des Vorhabens und Hauptwettbewerber in der Warendorfer Kernstadt



V. Auswirkungsanalyse

In einem letzten Schritt ist im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls zu klären, ob infolge der geplanten Ansiedlung des Edeka Lebensmittelvollsortimenters mit Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in Verbindung mit Ziel 6.5-3 LEP NRW zu rechnen ist. Hierfür wird eine Umsatzprognose für das Planvorhaben durchgeführt und aufgezeigt, wo und in welchem Umfang dem bestehenden Einzelhandel Umsätze abgezogen werden bzw. Kaufkraft umgelenkt wird.

1. Methodischer Ansatz

Die möglichen Wettbewerbswirkungen im Untersuchungsraum werden im Folgenden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der dargelegten Angebotsstrukturen ermittelt. Daraus lassen sich anschließend die zu erwartenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ableiten. Hierzu werden zwei Berechnungsschritte durchgeführt:

- Ein erster Ansatz, das **Marktanteilkonzept**, stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, wie viel von der Kaufkraft der Endverbraucher dem Vorhaben zufließt.
- Mit einem zweiten Ansatz, dem **Umsatzumverteilungsmodell**, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet sowie im Umfeld eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo – und in welchem Umfang – dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen.

2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft

Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung, die Lage und das Standortumfeld sowie die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im weiteren Umfeld berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind die in Tabelle 2 dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen zu erwarten.

Tabelle 2: Marktanteile und Umsatz des Vorhabens (1.900 m² VK)

	Kaufkraft in Mio. € p.a.	Marktanteil in %	Umsatz	
			in Mio. € p.a.	in % (NuG)
Zone I (Warendorf – nördl. Kernstadt)	24,2*	23 – 24	5,7	72
Zone II (Warendorf – südl. Kernstadt)	51,1	3 – 4	1,7	21 – 22
Zone III (Warendorf – Einen-Müssingen, Milte)	12,9	2 – 3	0,3	4
Einzugsgebiet	88,2	8 – 9	7,7	97 – 98
Streuumsätze (bei NuG)			0,2	2 – 3
Nahrungs- und Genussmittel gesamt			7,9	100
Randsortimente Nonfood (ca. 15 %; inkl. Streuumsätze)			1,4	-
Umsatz gesamt			9,3	-

NuG = Nahrungs- und Genussmittel; GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen).

* Inklusive der Kaufkraft des in Kapitel II., 2.2 abgeleiteten zusätzlichen Einwohnerpotenzials durch die Wohngebietsentwicklung im Neubaugebiet In de Brinke / Stadtstraße Nord in Höhe von ca. 1.050 – 1.200 Einwohnern.

Insgesamt kann für den projektierten Edeka Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.900 m² von einer **Umsatzleistung in Höhe von ca. 9,3 Mio. €** ausgegangen werden. Davon entfallen ca. 7,9 Mio. € auf das Nahrungs- und Genussmittelsegment und ca. 1,4 Mio. € auf Nonfood-Artikel.

Die wesentliche **Kaufkraftabschöpfung bei Nahrungs- und Genussmitteln** erfolgt mit ca. 5,7 Mio. € (ca. 72 %) aus dem nördlichen Teil der Warendorfer Kernstadt (Zone I). Die hohen Marktanteile in Höhe von 23 – 24 % leiten sich aus der räumlichen Nähe zum Planvorhaben sowie der gering ausgeprägten Wettbewerbssituation in diesem Teil der Kernstadt – neben dem Planvorhaben existiert hier aktuell kein weiterer Lebensmittelvollsortimenter – ab (vgl. Kapitel IV., 2.1). Daneben werden etwa 1,7 Mio. € (21 – 22 %) durch Kunden aus dem südlichen Teil der Kernstadt (Zone II) sowie etwa 0,3 Mio. € (4 %) durch Kunden aus den Warendorfer Ortsteilen Einen-Müssingen und Milte (Zone III) generiert. Die Marktanteile im erweiterten Einzugsgebiet belaufen sich auf 3 – 4 % (Zone II) bzw. 2 – 3 % (Zone III) und fallen somit deutlich niedriger aus als im Kerneinzugsgebiet. Die niedrigen Marktanteile sind auf die deutliche Mehrfachorientierung der Verbraucher bzw. die weitere räumliche Distanz zum Vorhabenstandort und die dazwischenliegende Barriere in Form der Ems bzw. dem Emssee zurückzuführen. Dazu ist von einem marginalen Streuumsatzanteil von max. 2 – 3% auszugehen.

Der Gesamtumsatz entspricht einer **Flächenproduktivität** von rd. 4.900 € / m² Verkaufsfläche. Durchschnittlich erwirtschaftet in Deutschland der Anbieter Edeka eine Flächenproduktivität von rd. € 5.130 je m², jedoch bezogen auf eine durchschnittliche Verkaufsfläche von rd. 1.293 m².³² Unter Berücksichtigung der geplanten Verkaufsflächengröße von 1.900 m² liegt der prognostizierte Gesamtumsatz des Marktes in Höhe von rd. 9,3 Mio. € etwa 40 % über dem durchschnittlichen Umsatz einer Edeka-Filiale (rd. 6,6 Mio. €). In der Handelswissenschaft ist unbestritten, dass mit einer zunehmenden Flächenausweitung nicht eine ebenso starke Ausweitung des Umsatzes einhergeht. Bei dem Planvorhaben ist außerdem zu berücksichtigen, dass sich in der Innenstadt von Warendorf ein weiterer Edeka-Markt befindet und die südliche

³² Quelle: Hahn Retail Real Estate Report Germany 2022 / 2023.

Kernstadt von Warendorf eine Vielzahl an modernen und leistungsfähigen Anbietern aufweist. Das Planvorhaben wird – wie auch die Marktanteile zeigen – somit größtenteils auf die Versorgung der Einwohner in der nördlichen Kernstadt Warendorfs (Kerneinzugsgebiet) ausgerichtet sein. Insgesamt bildet der ermittelte Umsatz somit einen **realitätsnahen worst-case-Ansatz** ab.

3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Mit der Neuansiedlung eines Einzelhandelsobjektes werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilung im Nahrungs- und Genussmittelbereich werden die aus dem Marktanteilkonzept berechneten Umsätze gewichtet. In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- // die aktuelle Ausstattung im Untersuchungsraum und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben
- // die Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- // die aktuellen Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet
- // die Wettbewerbssituation und Überlagerungen durch sonstige Einzelhandelsstandorte.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Einzelhandelsausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Projektstandort als Widerstandsfaktor ein. Eine weitere Grundannahme der nachfolgenden Berechnungen ist, dass die Einkaufslagen, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden.

Für die nachfolgende Betrachtung der Auswirkungen der geplanten Neuansiedlung ist generell der zu erwartende **Gesamtumsatz im Nahrungs- und Genussmittelbereich** von Relevanz. Zu berücksichtigen ist dabei die geplante Wohnbauentwicklung im Neubaugebiet In de Brinke / Stadtstraße Nord in direkter räumlicher Nähe zum Vorhaben. Hier ist von einer Steigerung der Einwohnerzahl um rd. 1.050 – 1.200 Personen auszugehen. Der Umsatz des Planvorhabens, der mit den Kaufkraftpotenzialen der neuen Einwohner erwirtschaftet wird, wirkt sich nicht negativ gegenüber vorhandenen Angebotsstrukturen aus. Somit ist der Umsatz als **umverteilungsneutral** zu bewerten. Im Sinne eines worst-case-Ansatzes wird die zusätzliche Kaufkraft durch die neuen Einwohner jedoch nicht in Gänze als umverteilungsneutral gewertet, sondern ein vorsichtiger Ansatz von rd. 30 % angesetzt. Dieser Teil der Kaufkraft wird demnach von der zu erwartenden Umsatzleistung des Planvorhabens abgezogen und fließt folglich nicht in die Umverteilungsberechnung ein.

Mit der Neuansiedlung des Planobjekts und der damit verbundenen Umsatzerwartung von rd. 9,3 Mio. € werden **voraussichtlich folgende Umverteilungswirkungen ausgelöst:**

- / Rd. 1,0 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln sind mit Hinblick auf das zusätzliche Kaufkraftpotenzial der neuen Einwohner im Neubaugebiet In de Brinke / Stadtstraße Nord als umverteilungsneutral zu bewerten. Sie werden durch die neuen Einwohner am Planstandort erzielt.
- / Umverteilungswirksam werden somit ca. 8,3 Mio. €, davon ca. 6,9 Mio. € bei Lebensmitteln und rd. 1,4 Mio. € bei Nichtlebensmitteln.
- / Die Umsatzumverteilungen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gegenüber Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen in Warendorf belaufen sich auf ca. 0,7 – 0,8 Mio. €. Diese entfallen auf die Anbieter im Hauptzentrum Innenstadt Warendorf sowie im Nahversorgungszentrum Freckenhorst.
- / Rund 5,7 – 5,8 Mio. € der Umsatzerwartung im Lebensmittelbereich gehen zu Lasten von Anbietern in sonstigen Lagen der Stadt Warendorf. Hierzu zählen die Anbieter am Sonderstandort August-Wessing-Damm (u.a. Marktkauf, K+K) sowie weitere Lebensmittelbetriebe in Streulagen in der nördlichen bzw. südlichen Kernstadt (u. a. Netto, HIT).
- / In Sassenberg belaufen sich die Umsatzumverteilungen auf insgesamt ca. 0,4 Mio. € und verteilen sich auf eine Vielzahl von Anbietern.
- / Etwa 1,4 Mio. € werden in den Nichtlebensmittelsortimenten umsatzumverteilungswirksam. Auch diese gehen zum Teil zu Lasten der Randsortimente der Lebensmittelmärkte.

Tabelle 3 gibt eine Übersicht über die zu erwartenden Umsatzumverteilungen nach Standortlagen, welche die Ansiedlung des Edeka Lebensmittelvollsortimenters im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auslösen wird, die nachfolgend unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Aspekten bewertet werden.

Tabelle 3: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben bei Nahrungs- und Genussmitteln

Standortlage	Umsatz Bestand in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
Hauptzentrum Innenstadt Warendorf	5,2	0,4 – 0,5	9
Nahversorgungszentrum Freckenhorst	13,5	0,3	2 – 3
Sonderstandort August-Wessing-Damm	24,8	2,6 – 2,7	10 – 11
sonstige Lagen nördliche Kernstadt Warendorf	10,5	1,0 – 1,1	10
sonstige Lagen südliche Kernstadt Warendorf	24,3	2,0	8 – 9
Summe Warendorf	78,2	6,5	8 – 9
Hauptzentrum Innenstadt Sassenberg (inkl. Ergänzungsbereich)	14,8	0,2 – 0,3	2
sonstige Lagen Sassenberg	17,9	0,1 – 0,2	< 1
Summe Sassenberg	32,8	0,4	1 – 2
Summe gesamt	111,0	6,9	6 – 7

GMA-Berechnung 2023 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich)

4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Die durch das Planvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen sind hinsichtlich der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

- Auf den Wettbewerber Edeka Ollek im **Hauptzentrum Innenstadt Warendorf** entfallen Umsatzumverteilungswirkungen in Höhe von rd. 0,4 – 0,5 Mio. € (Umverteilungsquote von ca. 9 %). Mit diesem Anbieter werden die Wettbewerbsauseinandersetzungen intensiviert, obgleich eine nachhaltige Betriebsschwächung auszuschließen ist. Es handelt sich um den einzigen Lebensmittelmarkt in der Altstadt von Warendorf. Aufgrund dessen zentralen Lage wird dieser stark frequentiert und überwiegend von Innenstadtbesuchern bzw. der Wohnbevölkerung vor Ort aufgesucht. Der Lebensmittelmarkt wird demnach etwaige Umsatzverluste kompensieren können. Insgesamt sind für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Warendorf somit keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen abzuleiten.
- Im **Nahversorgungszentrum Freckenhorst** werden ca. 0,3 Mio. € (ca. 2 – 3 %) wettbewerbswirksam. In Folge der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen ist keine nachhaltige Betriebsschwächung der dort ansässigen Lebensmittelmärkte Aldi Nord, Edeka Hanewinkel und Penny zu erwarten; auch da diese v. a. auf die Versorgung des Ortsteils Freckenhorst selbst ausgerichtet sind.
- Höhere Umverteilungswirkungen sind gegenüber dem dezentralen **Sonderstandort August-Wessing-Damm** zu erwarten. Neben dem Lebensmitteldiscounter Aldi ist hier auf den Lebensmittelvollsortimenter K+K und den großen Supermarkt Marktkauf hinzuweisen. Gegenüber dem dezentralen Standort sind Umverteilungswirkungen von rd. 10 – 11 % bzw. ca. 2,6 – 2,7 Mio. € zu erwarten, die sich v. a. gegenüber dem Supermarkt K+K und dem Anbieter Marktkauf auswirken. Beide Lebensmittelanbieter präsentieren sich als moderne Märkte, die aufgrund der Standortlage von Kopplungseffekten mit den weiteren Einzelhandelsnutzungen im Gebiet profitieren. Eine wesentliche Beeinträchtigung der hier ansässigen Anbieter kann ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es sich aufgrund der dezentralen Lage dieser Anbieter um reine wettbewerbliche Wirkungen ohne städtebauliche Relevanz handelt.
- In den **sonstigen Lagen der nördlichen Kernstadt** sind Umsatzumverteilungswirkungen von rd. 1,0 – 1,1 Mio. € bzw. ca. 10 % zu erwarten. Diese verteilen sich auf die drei ansässigen Lebensmitteldiscounter Netto (Dreibrückenstraße), Penny (Dr. Rau Allee) und Aldi (Sassenberger Straße). Auf einzelbetrieblicher Ebene sind hier keine nachhaltigen Betriebsschwächungen zu erwarten, da es sich um größtenteils zeitgemäße Lebensmitteldiscounter mit geringeren Sortimentsüberschneidungen zum Planvorhaben handelt, die etwaige Umsatzeinbußen kompensieren können. Ferner wird die räumliche Versorgungssituation in der nördlichen Kernstadt durch die Wiederansiedlung des Edeka-Marktes in der Gallitzinstraße insgesamt verbessert, da durch das Vorhaben die bestehende Versorgungslücke im nordwestlichen Kernstadtgebiet Warendorfs geschlossen und gleichzeitig die Nahversorgung für das Neubaugebiet In de Brinke / Stadtstraße Nord sichergestellt werden kann.
- Für die Lebensmittelanbieter in den **sonstigen Lagen der südlichen Kernstadt** sind Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 8 – 9 % (rd. 2,0 Mio. €) zu erwarten, wobei die höchsten Wettbewerbsüberschneidungen mit dem Vollsortimenter HIT zu erwarten sind. Eine nachhaltige Betriebsschwächung ist jedoch auszuschließen, da es sich um einen modernen Lebensmittelmarkt handelt, der als überdurchschnittlich leistungsstark eingestuft

werden kann. Die restlichen Umverteilungswirkungen verteilen sich auf mehrere Lebensmitteldiscounter und Standortlagen; die auf einzelbetrieblicher Ebene geringen Umsatzverluste können kompensiert werden.

- / Außerhalb Warendorfs sind nur geringe Umsatzumverteilungswirkungen zu erwarten. Aufgrund der Lage des Planvorhabens im nördlichen Teil der Warendorfer Kernstadt werden hier v. a. die Anbieter in der nordöstlich von Warendorf gelegenen **Nachbarstadt Sassenberg** betroffen sein. Hier ist eine Vielzahl an Wettbewerbern in unterschiedlichen Standortlagen vorhanden. Vor dem Hintergrund der niedrigen absoluten Umsatzumverteilungswirkungen (insgesamt ca. 0,4 Mio. €, davon ca. 0,2 – 0,3 Mio. € im Hauptzentrum Innenstadt Sassenberg inkl. Ergänzungsbereich) sind keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.
- / In den **Nichtlebensmittelsortimenten** werden rd. 1,4 Mio. € umsatzumverteilungswirksam, die sich auf mehrere Sortimente (u. a. Drogeriewaren, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Tiernahrung, Zeitschriften, (Schnitt-) Blumen, Haushaltsartikel) und damit auf eine Vielzahl von Anbietern verteilen, welche die Nichtlebensmittelsortimente sowohl als Hauptsortimente (u. a. Drogeriemärkte, Blumengeschäfte, Kioske, Bekleidungs-, Schuh-, Sportanbieter, Haushaltswarenmärkte u.v.m.) als auch als Randsortimente (u. a. Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte, Nonfood-Discounter u.v.m.) führen. Diese Anbieter verteilen sich zudem auf mehrere Standortlagen, sodass für einzelne Anbieter und Lagen städtebauliche Auswirkungen auszuschließen sind.
- / Die durch die geplante Realisierung einer **Bäckerei** ausgelösten Umverteilungseffekte belaufen sich voraussichtlich auf rd. 0,3 – 0,4 Mio. € und beziehen sich auf eine Vielzahl von Wettbewerbern (v. a. Bäckereien), so dass hier keine Betriebsgefährdungen einzelner Anbieter prognostiziert werden können.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters Edeka in der Gallitzinstraße in Warendorf weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Folgewirkungen einhergehen; auch werden zentrale Versorgungsbereiche nicht in ihrer Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit gefährdet. Vielmehr kann durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Vorhabenstandort die aktuell bestehende Versorgungslücke im nordwestlichen Kernstadtgebiet Warendorfs geschlossen und die Nahversorgung für das Neubaugebiet In de Brinke / Stadtstraße Nord sichergestellt werden.

5. Vereinbarkeit mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Zur Bewertung der raumordnerischen bzw. landesplanerischen Zulässigkeit des Planvorhabens sind die Regelungen bzw. Prüfkriterien des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen heranzuziehen. Im Hinblick auf die ermittelten Auswirkungen des Vorhabens am Standort Warendorf, Gallitzinstraße, sind hierzu folgende Anmerkungen zu treffen:

- / Das Vorhaben steht im Einklang mit **Ziel 6.5-1** (siedlungsräumliches Integrationsgebot), da der Vorhabenstandort in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich liegt.
- / Das **Ziel 6.5-2** (städtebauliches Integrationsgebot) wird durch den anzusiedelnden Edeka Lebensmittelvollsortimenter ausnahmsweise eingehalten, weil
 - das Ansiedlungsvorhaben voraussichtlich **mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente** führt (siehe Kapitel II., 1.)

- es sich bei dem Vorhabenstandort um eine **städtebaulich integrierte Lage** handelt (siehe Kapitel II., 2)
 - **siedlungsstrukturelle Gründe** vorliegen, die einen Standort in einem zentralen Versorgungsbereich nicht ermöglichen (siehe Kapitel III.)
 - das Planvorhaben eine **wohnnah Versorgung** gewährleistet (siehe Kapitel IV.) und
 - das Vorhaben in der geplanten Größenordnung **keine wesentlichen negativen Auswirkungen** auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche ausübt (siehe Kapitel V).
- /// Im Hinblick auf **Ziel 6.5-3** (Beeinträchtigungsverbot) sind keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Warendorf oder im Umland zu erwarten (vgl. Kapitel V).
- /// Das **Ziel 6.5-5** sowie die **Grundsätze 6.5-4 und -6** LEP NRW sind für die Bewertung des Vorhabens nicht relevant.
- /// **Ziel 6.5-7** ist hier nicht relevant, weil das Vorhaben den Ausnahmekriterien von Ziel 6.5-2 entspricht.
- /// Da das Planvorhaben nur die Ansiedlung eines Supermarktes mit ergänzender Bäckerei-Filiale vorsieht, wird **Ziel 6.5-8** (Agglomerationsverbot) entsprochen. Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe im direkten Umfeld des Vorhabenstandortes ist derzeit nicht vorgesehen.
- /// Grundsatz **6.5-9** ist nicht von Belang, da die vorliegende Untersuchung als Grundlage für die Abwägung und Entscheidungsfindung im Bauleitplanverfahren und nicht bei der Aufstellung oder Änderung von Regionalplänen dient.
- /// Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in dem projektierten Sachverhalt zulässig. **Ziel 6.5-10** wird sodann eingehalten.

Insgesamt erfüllt das Vorhaben sämtliche relevante Voraussetzungen des LEP NRW, insbesondere die Ausnahmevoraussetzungen und -kriterien des Ziels 6.5-2 zur Festsetzung eines Sondergebietes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

6. Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Warendorf 2018

Die geplante Neuansiedlung des Edeka-Marktes am Standort Gallitzinstraße sichert die zukünftige (Nah)Versorgung im nordwestlichen Teil der Warendorfer Kernstadt und dient somit der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes zur Optimierung einer flächendeckenden Nahversorgung in Warendorf. Mit Blick auf die Umverteilungswirkungen sind keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zu erwarten.

Zudem wird die Wiederansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Gallitzin-Passage – auch vor dem Hintergrund der vorgesehenen Wohnbauentwicklung im Neubaugebiet In de Brinke / Stadtstraße Nord – ausdrücklich empfohlen.³³

³³ vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Stadt Warendorf - Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, 2018. Seite 72.

„Sowohl die Immobilieneigentümer als auch die Stadt Warendorf streben an, durch eine städtebauliche und immobilienbezogene Aufwertung der Gallitzin-Passage die Rahmenbedingungen zur Wiederansiedlung eines Lebensmittelvollsortiments zu schaffen. Im Hinblick auf die Nahversorgung im nordwestlichen Siedlungsbereich Warendorf ist diese Planung zu unterstützen.“

Insgesamt entspricht das Vorhaben somit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Warendorf.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Planvorhaben / Vorhabenstandort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ansiedlung eines Edeka Lebensmittelvollsortimenters mit ca. 1.900 m² Verkaufsfläche sowie ergänzender Bäckerei-Filiale am Standort der ehemaligen Gallitzin-Passage in der nordwestlichen Kernstadt von Warendorf ▪ Wohngebietsentwicklung in unmittelbarer Standortnähe (Neubaugebiet In de Brinke/Stadtstraße Nord) mit ca. 500 Wohneinheiten (entspricht zusätzlichem Einwohnerpotenzial in Höhe von ca. 1.050 – 1.200 Einwohnern) ▪ Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (ehemaliges Nahversorgungszentrum Gallitzin-Passage); städtebaulich integrierte Lage durch Gesamtentwicklung am Standort
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst die Kernstadt Warendorfs sowie die Ortsteile Einen-Müssingen und Milte ▪ Zonierung des Einzugsgebietes in Zone I (Kernstadt – nördlicher Teil), Zone II (Kernstadt – südlicher Teil) und Zone III (Einen-Müssingen und Milte) ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet insgesamt: rd. 29.653 Personen, davon rd. 8.155 Personen in Zone I (inkl. zusätzliches Einwohnerpotenzial durch geplante Wohngebietsentwicklung), 17.172 Personen in Zone II und rd. 4.326 Personen in Zone III ▪ Kaufkraftpotenzial bei Nahrungs- und Genussmitteln im gesamten Einzugsgebiet: ca. 88,2 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die perspektivische Umsatzerwartung des Vorhabens beträgt ca. 9,3 Mio. €; davon entfallen ca. 7,9 Mio. € auf Lebensmittel und ca. 1,4 Mio. € auf Nichtlebensmittel, rd. 1,0 Mio. € sind mit Hinblick auf das zusätzliche Kaufkraftpotenzial der neuen Einwohner im Neubaugebiet In de Brinke/Stadtstraße Nord als umverteilungsneutral zu bewerten.
Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	<p>Bei der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters Edeka sind folgende Wettbewerbsauseinandersetzungen zu erwarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auf den Wettbewerber Edeka Ollek im Hauptzentrum Innenstadt Warendorf entfallen Umsatzumverteilungswirkungen in Höhe von rd. 0,4 – 0,5 Mio. € (Umverteilungsquote von ca. 9 %). Mit diesem Anbieter werden die Wettbewerbsauseinandersetzungen intensiviert, obgleich eine nachhaltige Betriebsschwächung auszuschließen ist, da es sich um einen stark frequentierten Lebensmittelmarkt in zentraler Altstadtlage handelt, der überwiegend von Innenstadtb Besuchern bzw. der Wohnbevölkerung vor Ort aufgesucht wird. ▪ Höhere Umverteilungswirkungen sind darüber hinaus gegenüber den Anbietern am Sonderstandort August-Wessing-Damm zu erwarten. Hier liegen die Umverteilungswirkungen bei rd. 10 – 11 % bzw. ca. 2,6 – 2,7 Mio. €, die sich v. a. gegenüber dem Supermarkt K+K und dem Anbieter Marktkauf auswirken. Beide Lebensmittelanbieter

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

	<p>präsentieren sich als moderne Märkte, die aufgrund der Standortlage von Kopplungseffekten mit den weiteren Einzelhandelsnutzungen im Gebiet profitieren. Eine wesentliche Beeinträchtigung der hier ansässigen Anbieter kann ausgeschlossen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ In den sonstigen Lagen der nördlichen Kernstadt sind Umsatzumverteilungswirkungen von rd. 1,0 – 1,1 Mio. € bzw. ca. 10 % zu erwarten. Diese verteilen sich auf die drei ansässigen Lebensmitteldiscounter Netto (Dreibrückenstraße), Penny (Dr. Rau Allee) und Aldi (Sassenberger Straße). Auf einzelbetrieblicher Ebene sind hier keine nachhaltigen Betriebsschwächungen zu erwarten, da es sich um größtenteils zeitgemäße Lebensmitteldiscounter mit geringeren Sortimentsüberschneidungen zum Planvorhaben handelt, die etwaige Umsatzeinbußen kompensieren können. ▪ Für die Lebensmittelanbieter in den sonstigen Lagen der südlichen Kernstadt sind Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 8 – 9 % (rd. 2,0 Mio. €) zu erwarten, wobei die höchsten Wettbewerbsüberschneidungen mit dem Vollsortimenter HIT zu erwarten sind. Eine nachhaltige Betriebsschwächung ist jedoch auszuschließen, da es sich um einen modernen Lebensmittelmarkt handelt, der als überdurchschnittlich leistungsstark eingestuft werden kann. Die restlichen Umverteilungswirkungen verteilen sich auf mehrere Lebensmitteldiscounter und Standortlagen; die auf einzelbetrieblicher Ebene geringen Umsatzverluste können kompensiert werden. ▪ Negative Effekte für die sonstigen Anbieter und Lagen in Warendorf und Sassenberg sind nicht zu ermitteln. ▪ Insgesamt können städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden.
<p>Bewertung hinsichtlich der Landesplanung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Vorhaben steht im Einklang mit Ziel 6.5-1 (siedlungsräumliches Integrationsgebot), da es sich bei dem Standort um einen Allgemeinen Siedlungsbereich handelt. ▪ Die Ausnahmeregelung von Ziel 6.5.-2 greift aus den folgenden Gründen: <ul style="list-style-type: none"> – das Erweiterungsvorhaben führt voraussichtlich mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente – bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage – es liegen siedlungsstrukturelle Gründe vor, die einen Standort in einem zentralen Versorgungsbereich nicht ermöglichen – das Planvorhaben gewährleistet eine wohnortnahe Versorgung – das Vorhaben übt in der geplanten Größenordnung keine negativen Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsgebiete aus ▪ Das Vorhaben entspricht dem Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 6.5.-3. ▪ Das Ziel 6.5-5 sowie die Grundsätze 6.5-4, und -6 LEP NRW sind für die Bewertung des Vorhabens nicht relevant.

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ziel 6.5-7 ist hier nicht relevant, weil das Vorhaben den Ausnahmekriterien von Ziel 6.5-2 entspricht. ▪ Da das Planvorhaben die alleinige Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit integrierter Bäckerei-Filiale umfasst, wird Ziel 6.5-8 (Agglomerationsverbot) entsprochen. ▪ Grundsatz 6.5-9 ist nicht von Belang. ▪ Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in dem projektierten Sachverhalt zulässig. Ziel 6.5-10 wird sodann eingehalten.
Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Warendorf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit Blick auf die Umverteilungswirkungen sind keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zu erwarten. ▪ Bei der geplanten Ansiedlung sind keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten; eine Zentrenverträglichkeit ist gegeben. ▪ Die geplante Wiederansiedlung des Edeka-Marktes am Standort Gallitzinstraße sichert die zukünftige (Nah)Versorgung im nordwestlichen Teil der Warendorfer Kernstadt und dient somit der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes zur Optimierung einer flächendeckenden Nahversorgung in Warendorf. ▪ Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird die Wiederansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Gallitzin-Passage – auch vor dem Hintergrund der vorgesehenen Wohnbauentwicklung im Neubaugebiet In de Brinke / Stadtstraße Nord – ausdrücklich empfohlen ▪ Insgesamt entspricht das Vorhaben den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Warendorf.
Fazit	<p>Mit der Wiederansiedlung des Edeka Lebensmittelvollsortimenters am Vorhabenstandort Gallitzinstraße in Warendorf gehen keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen einher. Der Markt wird eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das nordwestliche Kernstadtgebiet übernehmen. Das Vorhaben dient somit der Sicherung einer wohnortnahen Versorgung in Warendorf. Die Ausnahmekriterien von Ziel 6.5-2 LEP NRW werden erfüllt.</p>

GMA-Zusammenstellung 2023

Verzeichnisse

	Seite
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Entwicklung der Umsatzanteile im Lebensmittelhandel	16
Abbildung 2: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Warendorf	27
Fotoverzeichnis	
Foto 1: Bestehende Gallitzin-Passage	21
Foto 2: Zufahrt an der Gallitzinstraße	21
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur in der Region	19
Karte 2: Mikrostandort Gallitzinstraße	22
Karte 3: Einzugsgebiet des Vorhabens und Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum	30
Karte 4: Wohnortnaher Bereich des Vorhabens und Hauptwettbewerber in der Warendorfer Kernstadt	36
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	15
Tabelle 2: Marktanteile und Umsatz des Vorhabens (1.900 m ² VK)	38
Tabelle 3: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben bei Nahrungs- und Genussmitteln	40