



Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Warstein

Auftraggeber: Stadt Warstein

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Monika Kollmar,
Niederlassungsleitung
Dipl.-Kfm. Dirk Riedel,
Wirtschaftsgeogr. M. A.

Köln, am 06.02.2017

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 nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Die GMA übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.



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

Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0221 / 98 94 38-19
Telefax: 0221 / 98 94 38-19
E-Mail: office.koeln@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Juni 2016 erteilte die Stadt Warstein der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes. Ziel der Analyse ist es, vor dem Hintergrund der bisherigen Einzelhandelsentwicklung in den Ortschaften sowie vorliegender Anfragen für Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben in der Stadt Warstein ein Konzept zur Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen zu erarbeiten. Unter Berücksichtigung der Nachfrage- und Angebotsituation des Einzelhandels in der Stadt Warstein werden Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel sowie Ziele und Grundsätze für die planungsrechtliche Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel aufgezeigt.

Für die Erarbeitung der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes standen der GMA Daten der Stadt Warstein, des Statistischen Bundesamtes, des Landesbetriebs Information und Technik, von MB Research sowie von der Bezirksregierung Arnsberg zur Verfügung. Darüber hinaus erfolgten im Juli und August 2016 eine Bestandsaufnahme des Einzelhandels im Stadtgebiet, telefonische Haushaltsbefragungen, Einzelhändlerbefragungen und eine Onlinebefragung sowie eine Erfassung der Kundenwohnorte an vier ausgewählten Standorten im Stadtgebiet.

Sämtliche dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Warstein und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch den Rat der Stadt dar.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 17.01.2017
KO/RLD-aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	7
1. Aufgabenstellung	7
2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung	8
3. Methodische Vorgehensweise	9
3.1 Bestandserhebungen	10
3.2 Städtebauliche Analyse	12
3.3 Befragungen	12
4. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung	13
4.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung	13
4.2 Konsumentenverhalten im Wandel	18
4.3 Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen	19
5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	20
5.1 Bauplanungsrecht	20
5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)	20
5.1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	21
5.2 Landesplanung	21
5.3 Regionalplanung	24
6. Standortrahmenbedingungen und wesentliche Strukturdaten der Stadt Warstein	25
II. Ergebnisse der Befragungen	30
1. Einzelhandelsbefragung	30
2. Kundenwohnorterberhebung	32
3. Haushaltsbefragung	41
3.1 Einkaufshäufigkeit in Warstein	42
3.2 Gründe für und gegen einen Einkauf in Warstein	42
3.3 Einkaufsorientierung nach Warengruppen	45
3.3.1 Kurzfristiger Bedarf	46
3.3.2 Mittelfristiger Bedarf	48
3.3.3 Langfristiger Bedarf	50
3.3.4 Fazit	51
3.4 Verkehrsmittelwahl	52
4. Bewertung des Einzelhandelsstandortes Stadt Warstein	52

4.1	Bewertung der Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt Warstein	53
4.2	Bewertung der Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten im Ortszentrum Belecke	54
4.3	Ergänzungswünsche und Verbesserungsmaßnahmen in der Stadt Warstein	55
III.	Angebots- und Nachfragesituation	57
1.	Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Warstein	57
2.	Einzelhandelsbestand in den Warsteiner Ortschaften	59
3.	Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in Warstein seit 2001 und 2006	60
4.	Nachfragesituation	62
4.1	Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Warstein	62
4.2	Kaufkraftpotenzial für den Warsteiner Einzelhandel	63
4.3	Kaufkraftströme	66
5.	Ausgewählte Versorgungskennziffern	68
5.1	Ausstattungskennziffern	68
5.2	Zentralitätskennziffer	70
6.	Bewertung der Nahversorgungssituation	71
6.1	Entwicklung der Nahversorgung	71
6.2	Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Warstein	73
IV.	Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Warstein	77
1.	Bevölkerungsprognose	77
2.	Kaufkraftprognose für den Warsteiner Einzelhandel bis zum Jahr 2020	77
3.	Branchenbezogene Entwicklungspotenziale	78
V.	Einzelhandelskonzept Warstein	82
1.	Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	82
2.	Sortimentskonzept	85
2.1	Begriffsdefinition	85
2.2	Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente	86
2.3	Warsteiner Sortimentsliste	87
3.	Standortkonzept	90
3.1	Begriffsklärung „zentraler Versorgungsbereich“	94
3.2	Zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Warstein	97
3.2.1	Hauptzentrum Innenstadt Warstein	98
3.2.2	Nebenzentrum Ortszentrum Belecke	108

3.3	Sonderlagen für großflächigen Einzelhandel	114
3.3.1	Hüttengelände / Alte Kreisstraße	115
3.3.2	Belecker Landstraße / Wästertal	116
3.4	Sonstige Standortlagen (außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Sonderlagen)	117
3.4.1	Nahversorgungslage Allagen, Dorfstraße	118
3.4.2	Nahversorgungslage Hirschberg, Schützenstraße / Prinzenstraße	119
3.4.3	Nahversorgungslage Möhnetal (Sichtigvor / Mülheim)	120
3.4.4	Nahversorgungslage Suttrop, Kreisstraße	122
3.4.5	Nahversorgungslage Warstein, St.-Poler-Straße	123
4.	Bewertung aktueller Fragestellungen	124
4.1	Bewertung des Aldi-Erweiterungsvorhabens Suttrop, Alte Kreisstraße	124
4.2	Bewertung der möglichen Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Möhnetal	127
5.	Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung	128
5.1	Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	128
5.1.1	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Warstein	128
5.1.2	Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Belecke	129
5.2	Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	129
5.2.1	Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels	129
5.2.2	Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)	130
5.2.3	Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete) und Nahversorgungslagen (keine zentralen Versorgungsbereiche)	131
6.	Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	133
	Verzeichnisse	135
VI.	Anhang	138

I. Grundlagen

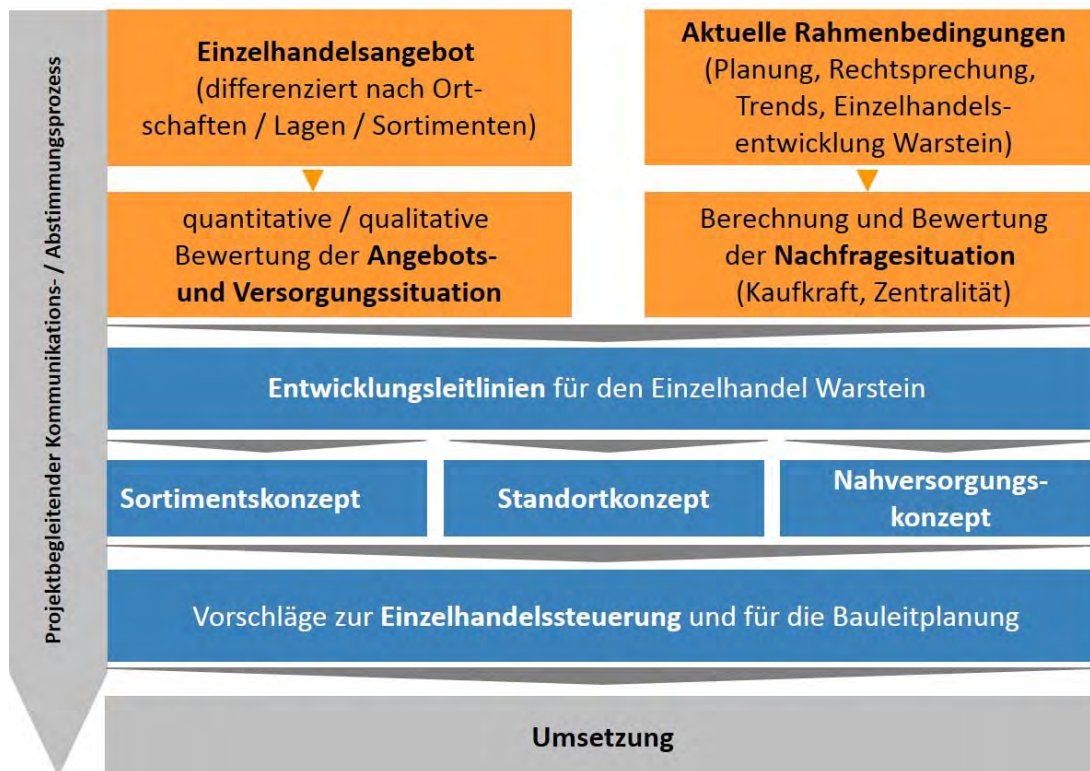
1. Aufgabenstellung

Vor dem Hintergrund der bisherigen Einzelhandelsentwicklung in den Ortschaften, vorliegender Anfragen für Erweiterungs- / Ansiedlungsvorhaben sowie nicht zuletzt aufgrund der veränderten landesplanerischen Rahmenbedingungen und Anforderungen der Rechtsprechung an Einzelhandelskonzepte hat die Stadt Warstein eine Fortschreibung ihres kommunalen Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Aufbauend auf einer Bestandsanalyse sowie verschiedenen weiteren primärstatistischen Untersuchungen (v. a. Befragungen) ist ein Konzept zur Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen zu erarbeiten, welches neben einer Darstellung der Angebots- und Nachfragesituation die Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel, Empfehlungen für städtebauliche Maßnahmen, Vorschläge für eine eventuelle Neuabgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und zur Entwicklung einer Sortimentsliste sowie Vorgaben für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung aufzeigt.

Vor diesem Hintergrund umfasst der vorliegende Bericht im Wesentlichen folgende Inhalte:

- /// Darstellung der allgemeinen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung
- /// Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- /// Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Warstein und seiner Entwicklung seit 2007, Darstellung ergänzender gastronomischer und dienstleistungsbezogener Angebote
- /// Analyse der gegenwärtigen Nachfragesituation
- /// Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes
- /// Zielsetzungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Warstein
- /// Erarbeitung eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Warstein (inkl. Sortimentsliste, Standortkonzeption, branchen- und standortbezogene Entwicklungspotenziale)
- /// Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
- /// Empfehlungen zur Sicherung der Nahversorgungsstruktur inklusive Steuerungsempfehlungen, differenziert nach Ortschaften bzw. Teilräumen der Stadt
- /// Grundsätze zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



GMA-Darstellung 2016

2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Mit Hilfe des **Standortkonzeptes** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen erfolgen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert wird. Die Grundlage des Standort- und Sortimentskonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelssituation in der Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird.

Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar.

Durch einen Beschluss des jeweiligen Rates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Im begründeten Einzelfall kann die Kommune von den Vorgaben eines Einzelhandelskonzeptes abweichen. Dies mindert jedoch das städtebauliche Gewicht des Konzeptes und stellt letztlich seine Steuerungswirkung und die rechtliche Bedeutung in Frage.

Wesentliche Aspekte der Einzelhandelssteuerung sind der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche**¹ im Sinne eines allgemeinen Planungsziels, den Einzelhandel im Gemeindegebiet – insbesondere zur Förderung der angestrebten Struktur der gemeindlichen Versorgungszentren – zu steuern. Dabei ist von einem realitätsnahen Maßstab auszugehen, der nicht nach theoretischen Möglichkeiten fragt, sondern die konkreten Gegebenheiten im Plangebiet zugrunde legt und auf dieser Grundlage die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt. Durch die Konzentration zentrenprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. Dies setzt jedoch die Ermittlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente voraus, die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes festgesetzt werden.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

3. Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des statistischen Bundesamtes, des statistischen Landesamtes für Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) sowie der Stadt Warstein zur Verfügung. Nachfolgend werden die im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens durchgeführten **primärstatistischen Erhebungen** in Kürze vorgestellt.

¹ vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13

3.1 Bestandserhebungen

Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen² aller Einzelhandelsbetriebe im gesamten Warsteiner Stadtgebiet erfasst. Die Bestandserhebung des Einzelhandels³ wurde in den Monaten Juli und August 2016 durchgeführt. Die Erhebung erfolgte auf Grundlage der **GMA-Branchensystematik** (38 Sortimentsgruppen). Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen Sortimente den in Tabelle 1 aufgeführten Branchen zugeordnet.

Tabelle 1: GMA-Branchensystematik

Branchen	Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Apotheker- / Sanitätswaren
Blumen, zoologischer Bedarf	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf
Bücher, Schreib- und Spielwaren	Bücher, Zeitschriften, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (inkl. Büromaschinen), Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sport (Bekleidung, Schuhe)
Elektrowaren	Elektrohaushaltsgeräte, Telekommunikation (Telefon, Fax, Mobil- und Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)
Hausrat, Einrichtung, Möbel	Haushaltswaren (Glas / Porzellan / Keramik), Möbel (inkl. Matratzen), inkl. Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Küchenmöbel / -einrichtung, Antiquitäten, Kunst, Rahmen, Bilder, Heimtextilien (Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe), Leuchten und Zubehör
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartencenter, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)
Optik / Uhren, Schmuck	Optik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen)

GMA-Darstellung 2016

² Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

³ Dabei ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale Einzelhandel“ zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen und verschreibungspflichtigen Apothekerwaren.

Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der Einzelhandelsbestandserfassung auch eine Zuordnung der Betriebe zu den folgenden Lagekategorien:

- / **zentrale Lagen:** Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches
- / **siedlungsräumlich integrierte Lagen:** Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug (ein wohnsiedlungsräumlicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in mindestens zwei Himmelsrichtungen)
- / **siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen:** Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug (ein wohnsiedlungsräumlicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in maximal einer Himmelsrichtung)

Ergänzend wurden in den Bereichen mit Zentrumsansätzen bzw. verdichteter Nutzungsstrukturen auch **(private) Dienstleistungseinrichtungen sowie gastronomische und öffentliche Einrichtungen** erfasst. Hier erfolgte eine Aufnahme mit Zuordnung zu nachfolgenden Kategorien:⁴

Dienstleistungen, z. B.		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dentallabor ▪ Allgemeinarzt ▪ Zahnarzt ▪ Facharzt ▪ Massagepraxis ▪ Ergotherapie ▪ Krankenhaus ▪ Altenheim ▪ Rechtsanwalt ▪ Notar ▪ Architekt ▪ Ingenieur ▪ Makler ▪ Steuerberater ▪ Werbeagentur ▪ Personalservice 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fahrschule ▪ Reisebüro ▪ Friseur ▪ Kosmetikstudio ▪ Nagelstudio ▪ Sonnenstudio ▪ Tattoostudio ▪ Textil-Reinigung ▪ Waschsalon ▪ Änderungsschneiderei ▪ Schuh- / Schlüsseldienst ▪ Copy Shop ▪ Refill-Station ▪ Bank ▪ Sparkasse ▪ EC-Automat 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versicherung ▪ Bausparkasse ▪ Krankenkasse ▪ Fotograf ▪ Energie- / Wasserversorgung ▪ ÖPNV-Servicestelle ▪ Presse-Servicestelle / -niederlassung ▪ Post ▪ Postagentur ▪ Packstation ▪ Bestattungsinstitut ▪ EDV-Dienstleistungen ▪ Haus- und Grundstücksverwaltung
Gastronomie / Hotellerie, z. B.		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Restaurant ▪ Café ▪ Eiscafé ▪ Kneipe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diskothek ▪ Club ▪ Bar ▪ Imbiss 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hotel ▪ Pension ▪ Systemgastronomie ▪ Lieferservice

⁴ Erfassung der Adressdaten ohne Nutzflächen.

Freizeit / Kultur, z. B.

▪ Stadttheater	▪ Fitness-Studio	▪ Callshop
▪ Kleinkunsthöhne	▪ Kegelbahn	▪ Spielhalle
▪ Veranstaltungshalle	▪ Bowling-Center	▪ Wettbüro
▪ Stadtmuseum	▪ Schwimmbad	▪ Videothek
▪ Industriemuseum	▪ Tennis-Center	▪ Kulturzentrum
▪ Ausstellungsräume	▪ Jugendzentrum	▪ Kirche
▪ Galerie	▪ Internet- / Telecafé	▪ Gemeindehaus
▪ Kino		

Zur Darstellung der wesentlichen Standortlagen des Einzelhandels und des Besatzes mit Komplementärnutzungen hinaus wurden weitere Informationen über die innenstadttypischen Nutzungsstrukturen erfasst. Hier erfolgte eine kartografische **Aufnahme der Erdgeschossnutzungen** in den Ortszentren von Warstein und Belecke. Neben den genutzten Einheiten (z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung) wurden dabei auch leerstehende Ladeneinheiten in einer fortschreibungsfähigen Datei erfasst. Die Ergebnisse der Kartierungen dienen u. a. als wichtige Grundlage der sachgerechten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche.

3.2 Städtebauliche Analyse

Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Arbeiten wurden durch Mitarbeiter der GMA auch die **städtebaulichen Rahmenbedingungen** der verschiedenen Einzelhandelslagen im Warsteiner Stadtgebiet analysiert und bewertet. Ein besonderer Fokus lag dabei auf den **zentralen Lagen**. Die Analyse der städtebaulichen Situation stellt im Zusammenwirken mit den vorhandenen Nutzungen einen unerlässlichen Arbeitsschritt für eine sachgerechte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune dar.

3.3 Befragungen

Zur Darstellung der Kaufkraftströme, zur Einschätzung der Einkaufs- und Verbrauchergewohnheiten sowie zur Bewertung des Einzelhandelsstandortes Stadt Warstein wurden

- /// eine **telefonische Haushaltsbefragung**,
- /// eine **Onlinebefragung**,
- /// eine **Einzelhändlerbefragung** sowie
- /// eine mündliche **Kundenbefragung**

in der Stadt Warstein durchgeführt. Die Befragungsergebnisse dienen zur Anreicherung der gutachterlichen Aussagen und verbessern den Informationsgehalt des Konzeptes. Die **telefonische Haushaltsbefragung** wurde mittels eines Fragebogens bei rd. 300 Personen in Warstein und ca. 250 Personen im Umland durchgeführt. Zeitgleich wurde der Fragebogen auch online über die **Homepage** der Stadt Warstein interessierten Bürgerinnen und Bürgern zur

Verfügung gestellt und durch Pressemitteilungen angekündigt. Die **mündlichen Kundenbefragungen zur Kundenherkunft** erfolgten an vier ausgewählten Standorten im Stadtgebiet am 23. und 24. September 2016 (Innenstadt Warstein, Innenstadt Belecke, Hüttengelände / Alte Kreisstraße, Sichtgvor).

Darüber hinaus erfolgte eine **Befragung der örtlichen Einzelhändler** im August / September 2016 in Form persönlicher Gespräche sowie mittels eines schriftlichen Fragebogens. Ergänzend wurden auch persönliche Gespräche mit den Vertretern der Interessens- und Werbegemeinschaften in der Stadt Warstein durchgeführt.

4. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

Mögliche Entwicklungschancen des Einzelhandels in der Stadt Warstein können nicht losgelöst von wesentlichen Entwicklungstrends im Handel und bei den Kunden in Deutschland erfolgen. Es existiert eine Vielzahl von Faktoren, die die Standortwahl des Einzelhandels beeinflussen.

Abbildung 2: Wesentliche Einflussfaktoren der Handelsentwicklung



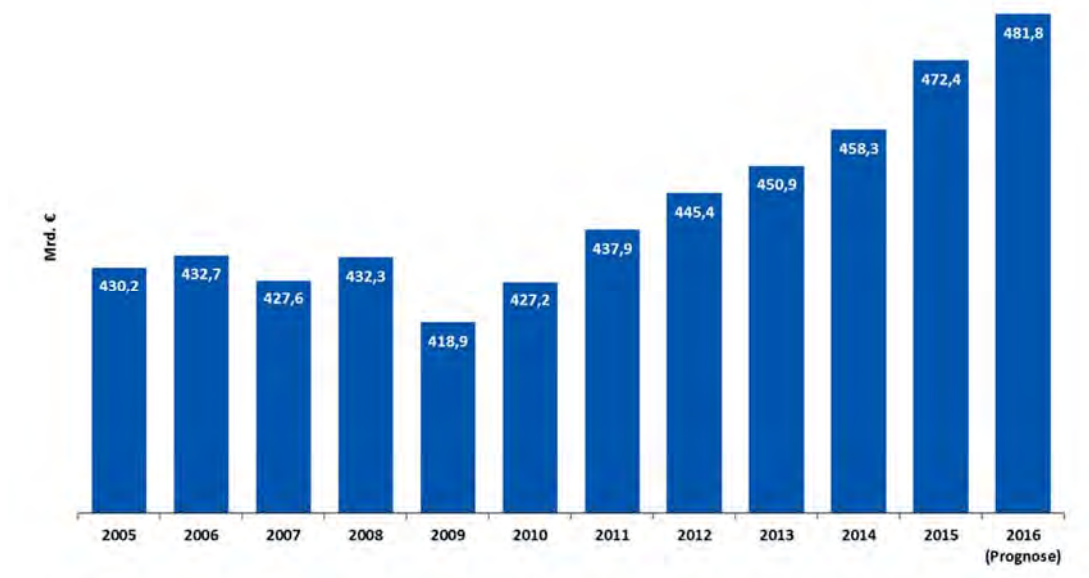
GMA 2016

4.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung

Im Wesentlichen sind folgende Entwicklungen auf der Angebotsseite zu verzeichnen:

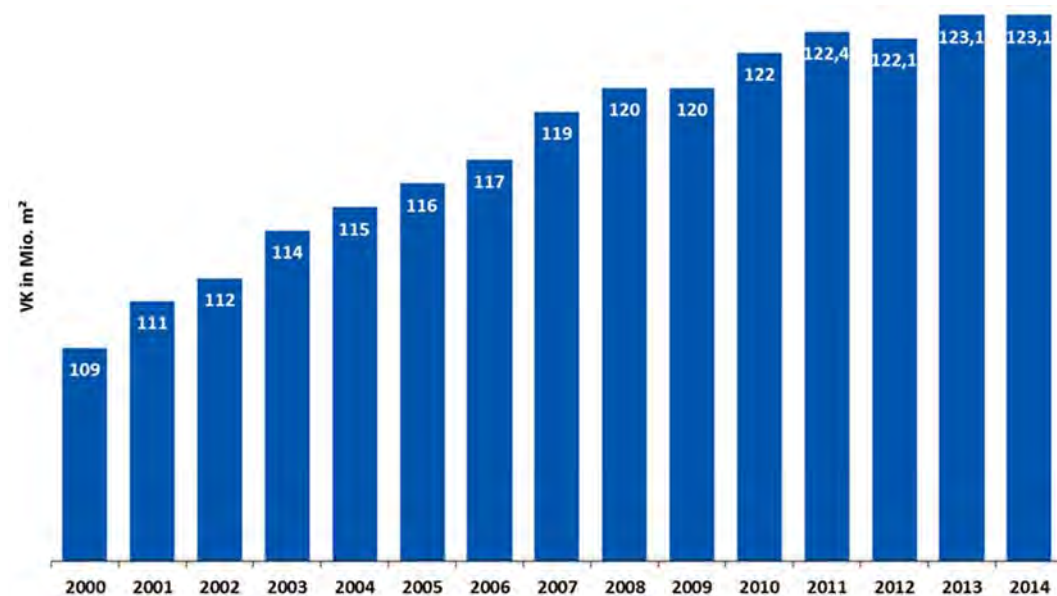
- Der volkswirtschaftliche Stellenwert des Handels wird häufig unterschätzt; mit rund 480 Mrd. € Jahresumsatz ist der Handel Deutschlands drittstärkste Wirtschaftsgruppe; etwa jeder sechste Arbeitsplatz kann dem Handel zugeordnet werden⁵.

Abbildung 3: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes (brutto) in Mrd. € in Deutschland (ohne KFZ, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken)



Quelle: Handelsdaten aktuell 2016, GMA-Darstellung

Abbildung 4: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2000 – 2014



Quelle: Handelsdaten aktuell 2016, GMA-Darstellung

⁵ gerade in strukturschwächeren Gebieten ist der Einzelhandel oft wichtigster Arbeitgeber.

- /// Der deutsche Einzelhandel war bis 2010 durch eine beachtliche Verkaufsflächenexpansion gekennzeichnet; in den Folgejahren hat sich der Verkaufsflächenzuwachs deutlich verringert.
- /// Seit Anfang der 1970er Jahre vollzieht sich im deutschen Einzelhandel ein **Strukturwandel**, der v. a. zu Lasten inhabergeführter Fachgeschäfte geht. Dieses Phänomen ist auch in der Stadt Warstein zu beobachten, wie die Entwicklung der Anzahl der Betriebe seit der letzten Vollerhebung im Jahr 2007 erkennen lässt.⁶ Aktuellen Untersuchungen zufolge nahm der Anteil von inhabergeführten Einzelunternehmen in Deutschland von rd. 55 % im Jahr 1980 auf aktuell rd. 20 % ab.⁷ Als Gewinner zeigen sich meist filialisierte und discountorientierte Unternehmen sowie Franchisekonzepte, welche ihre größenbedingten, beschaffungsseitigen und logistischen Vorteile nutzen. Der Internethandel hat den Wettbewerb nochmals intensiviert.
- /// Die Warenhäuser und der Fachhandel haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Innenstädte vielerorts verloren⁸. In den Innenstädten wurden diese durch Handelsmarken (sog. „**Retail Brands**“) aus dem Textilbereich, Elektronikmärkte und neuerdings auch Anbieter des täglichen Bedarfs (Drogeriewaren, auch Nahrungs- und Genussmittel) abgelöst. Auch Neuentwicklungen von **Shoppingcentern** fanden – nicht zuletzt auch aufgrund des restriktiveren Planungsrechts an Grüne-Wiese-Standorten – zunehmend in Innenstädten statt. Betrug der Anteil innerstädtischer Shoppingcenter bis 1990 ca. 47 %, wuchs ihr Anteil an Shoppingcenter-Neueröffnungen auf ca. 76 % zwischen den Jahren 2011 und 2013.⁹ Gerade die Shops in den Centern traten in den Wettbewerb mit ähnlichen Textilangeboten in den Warenhäusern, auch für Shoppingcenter zeichnet sich nach 40 Jahren erfolgreicher Marktbearbeitung ein nachlassendes Wachstum und steigender Revitalisierungsbedarf ab.¹⁰

⁶ vgl. Kapitel III.

⁷ GMA-Grundlagenforschung.

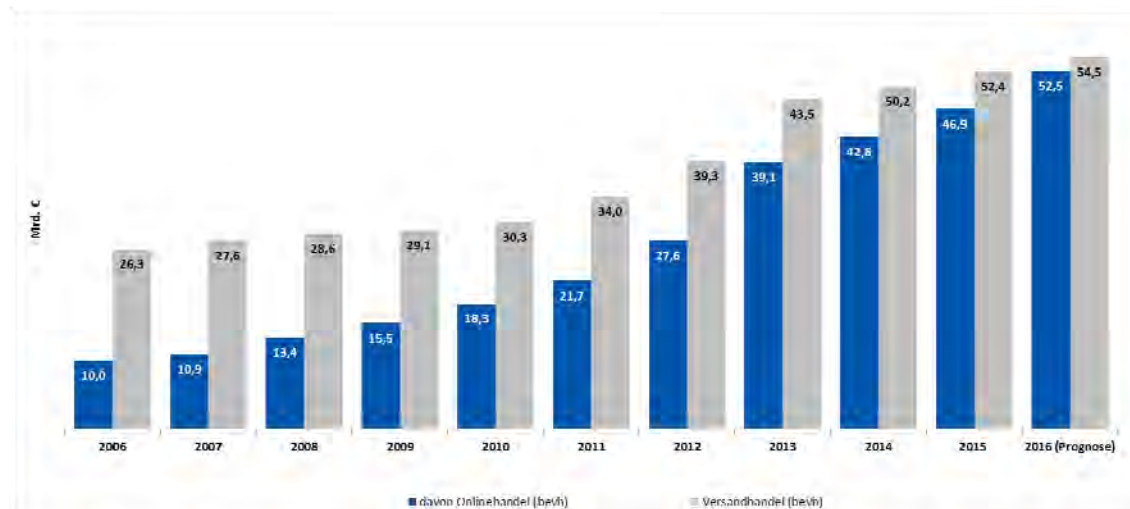
⁸ Diese Leitfunktion wurde weniger durch den Flächenanteil am Gesamteinzelhandel der jeweiligen Stadt begründet, sondern durch die besondere Anziehungskraft als Betriebstyp im 20. Jahrhundert. G. Hessert zeigt mit der in den 70er Jahren gestarteten Expansion der Warenhäuser in die Kleinstädte und mit den nicht erfüllten wirtschaftlichen Erwartungen an Standorten in Ostdeutschland nach der Wiedervereinigung zwei zentrale Ursachen für den verhaltenen wirtschaftlichen Erfolg des Betriebstyps auf. Vgl. G. Hessert: Standortanforderungen des Warenhauses in Ostdeutschland, Leipzig 2012, S. I ff.

⁹ Quelle: EHI Köln (Euro Handels Institut), Einzelhandelsdaten aktuell, 2014

¹⁰ Vgl. hierzu: GMA und Sonae Sierra: Shoppingcenter-Revitalisierung in Deutschland, Hamburg 2010.

- Während der Umsatz des gesamten Einzelhandels in den vergangenen Jahren nur leichte Steigerungen verzeichnen konnte, konnte der Einzelhandel im Internet (auch **Onlinehandel** oder E-Commerce genannt) eine rasante Entwicklung nehmen¹¹.

Abbildung 5: Entwicklung der Onlineumsätze in Deutschland



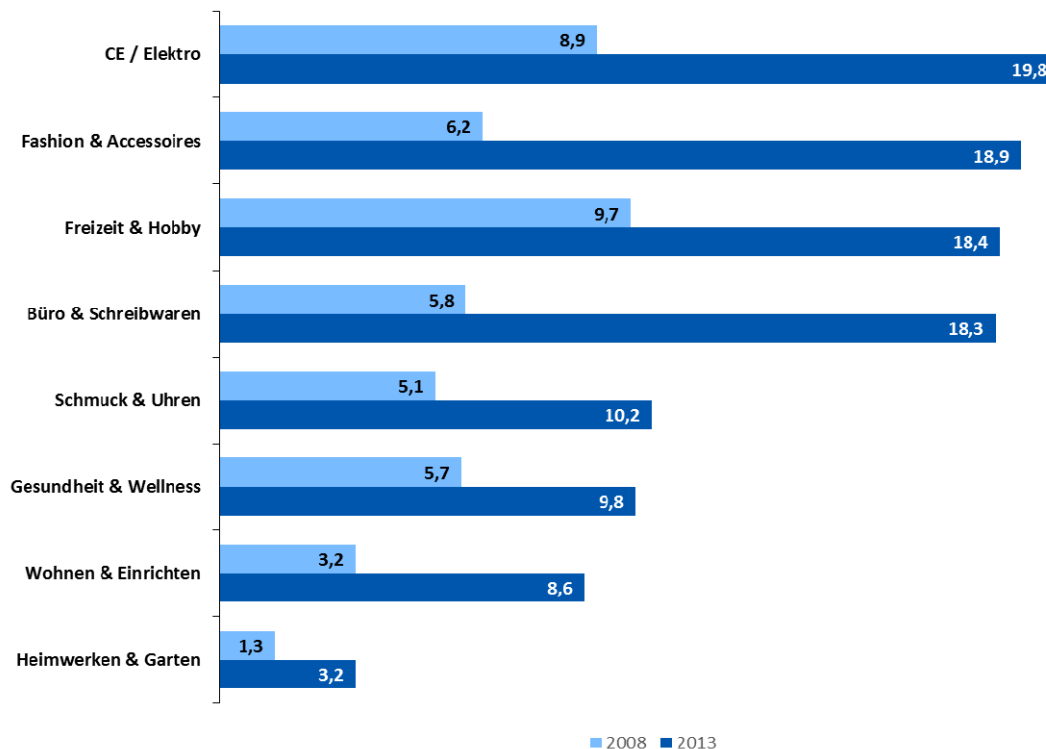
Quelle: bevh 2016, GMA-Darstellung

- Nach Angaben des bevh haben sich von 2006 bis 2015 binnen 10 Jahren die Umsätze im Internethandel mehr als vervierfacht (vgl. Abbildung 5). Für das Jahr 2016 geht der bevh von einem Umsatz von 52,5 Mrd. € aus. Vergleicht man den Wert des Onlinehandels lt. bevh im Jahr 2015 von 46,9 Mrd. € mit dem Umsatz des gesamten Einzelhandels für 2015, so liegt der Anteil des Onlinehandels bei 10 %. Allerdings schwanken die Anteile des Onlinehandels je nach Branche stark. Während im Bereich Consumer-Electronics / Elektro und im Bereich Mode Werte von fast 20 % erreicht werden, liegt im Heimwerker- und Gartenbereich der Anteil lediglich bei 3,2 %. Insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel, der einen Großteil der Umsätze im gesamten Einzelhandel repräsentiert, weist mit unter 1 % immer noch sehr geringe Anteile im Onlinehandel auf.
- Zunehmend sind die Übergänge zwischen Onlinehandel und stationärem Einzelhandel mittlerweile nicht mehr klar abgrenzbar. Viele (stationäre) Einzelhändler bieten mittlerweile auch Onlineshops an, in denen entweder das Gesamtangebot oder zumindest

¹¹ Derzeit herrscht eine große Verunsicherung in der gesamten Branche und hier insbesondere bei den stationären Einzelhändlern, wie die Entwicklung zu bewerten ist. Die Werte für die Umsatzentwicklung einzelner Verbände weichen teilweise erheblich voneinander ab. So wird gelegentlich auch ein „Zahlensalat“ im E-Commerce beklagt (vgl. Der Handel, Internetausgabe vom 05.04.2014: Zahlensalat im E-Commerce, Prof. Dr. Geritt Heinemann, Leiter eWeb Research Center der Hochschule Niederrhein; Zugriff auf die Website vom 10.11.2014). Vergleicht man beispielsweise die Zahlen des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel (bevh) für das Jahr 2014 mit den Angaben des Einzelhandelsverbandes, so tut sich eine Lücke von fast 10 Mrd. € auf. Während der Einzelhandelsverband von einem Umsatz in seinen neuesten Zahlenwerken vom November 2014 von 39 Mrd. € ausgeht, rechnet der bevh mit rd. 48,8 Mrd. €. Eine Übereinstimmung besteht jedoch im Trend eines erheblichen Zuwachses der Online-Umsätze im Handel. Der bevh geht zwischen 2006 und 2013 und in seiner Prognose für 2014 von nahezu einer Verfünfachung des Umsatzes innerhalb von 8 Jahren aus.

ausgewählte Artikel verfügbar sind. Ziel der sog. Multi- oder Omni-Channel-Strategien des Einzelhandels ist die Verknüpfung der unterschiedlichen Vertriebskanäle. Weiter ist in Großstädten zu beobachten, dass auch reine Online-Händler (sog. Pure-Player) in den vergangenen Jahren ein stationäres Netz aufgebaut haben bzw. aufbauen.

Abbildung 6: Anteil Online-Handel am Umsatz einzelner Branchen



Quelle: statista.de, GMA-Darstellung

/// Besondere Bedeutung für die Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland kommt **discountierenden Angebotsformen** zu. Dabei handelt es sich um Vertriebskonzepte, die auf eine konsequente Niedrigpreispolitik setzen wie z. B. Lebensmitteldiscounter. Sie verfügen aktuell über einen Marktanteil im Lebensmittelsektor von ca. 45 %.¹² Die anderen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels haben in den vergangenen Jahren hingegen eine unterschiedliche Entwicklung genommen. Supermärkte und SB-Warenhäuser expandierten, kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen verzeichneten einen Bedeutungsverlust. Als **Standorte** werden i. d. R. Lagen mit guter Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und mit großen Stellplatzkapazitäten präferiert.

¹² Quelle: EHI Köln (Euro Handels Institut), Einzelhandelsdaten aktuell, 2016.

Tabelle 2: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)

Daten	Discounter	Vollsortimenter	Großer Supermarkt / SB-Warenhaus
Verkaufsfläche	ab 800 m ²	ab 1.200 m ²	ab 2.500 m ²
Sortiment	75 – 80 % Foodanteil	85 – 80 % Foodanteil	60 – 70 % Foodanteil
Artikelzahl	ca. 2.000 – 4.000	ca. 10.000	ca. 25.000 – 50.000
Parkplätze	ab 60 Stück	ab 80 Stück	ab 150 Stück
Grundstück	ab 4.000 m ²	ab 5.000 m ²	ab 7.000 m ²
Kernbevölkerung	ab 3.000 EW	ab 4.000 EW	ab 10.000 EW

Quelle: GMA-Standortforschung 2015, ca.-Werte

4.2 Konsumentenverhalten im Wandel

Auf der Nachfrageseite kommen insbesondere folgende Entwicklungen zum Tragen:

- / Gesellschaftliche und sowie **demografische Veränderungen** vollziehen sich mit großer Regelmäßigkeit, genannt seien etwa der im Rahmen der Demografieentwicklung regelmäßig prognostizierte Rückgang der Bevölkerung, der wachsende Anteil älterer Menschen, oder der Trend zu kleineren Familieneinheiten. Nachdem sich der Einzelhandel an der lokalen Nachfrage orientiert, ist der kleinräumlichen Analyse und Prognose der Kaufkraftentwicklung hohe Aufmerksamkeit zu schenken¹³. Dies spielt in der Stadt Warstein insbesondere für die einzelnen Lagen mit Nahversorgungsbedeutung (v. a. Warstein / Suttrop, Belecke und Allagen / Sichtigvor) eine Rolle.
- / Die **Konsumzurückhaltung** breiter Bevölkerungsschichten und der Wunsch der Verbraucher v. a. preiswert einzukaufen, hat zu einer Absenkung des Qualitätsniveaus geführt; vielerorts geraten dadurch v. a. Anbieter des mittleren Preissegmentes unter Druck. Auch in der Stadt Warstein wurden in den vergangenen Jahren – neben anderen Entwicklungen wie dem Rückgang der Anzahl der Betriebe – u. a. Standorte von Discountern und Sonderpostenmärkten (z. B. kik, TEDI) realisiert.
- / Zudem hat sich in den letzten Jahren der Typus des „**hybriden Verbrauchers**“ herausgebildet. Er erwirbt beim selben Einkaufsgang teure Markenware und unmittelbar im Anschluss Billigprodukte beim Discounter.

¹³ Gerade großräumliche Bevölkerungsprognosen bilden die lokalen Verhältnisse nur unzureichend ab. Zudem hat sich eine Reihe von Einwohnerprognosen der letzten beiden Dekaden als nicht belastbar erwiesen.

Abbildung 7: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers



GMA-Grundlagenforschung 2016

- Die **Benutzung des Pkw zum Warentransport** erhöht sukzessive die Bedeutung des sog. „One-Stop-Shopping“. Von der Entwicklung des „Kofferraumeinkaufs“ profitieren v. a. Großflächenbetriebe mit einem breiten und tiefen Warenangebot, wie z. B. SB-Warenhäuser und große Supermärkte (z. B. E-Center) und Fachmärkte.

4.3 Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen

Neben Unternehmensprozessen und gesellschaftlichen sowie demografischen Veränderungen hat die **Neubewertung von Standortfaktoren und Standortqualitäten** durch Einzelhandelsunternehmen Veränderungen der Handelslandschaft ausgelöst. Für die **Entwicklung des Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren** waren in den vergangenen Jahren folgende Trends festzustellen:

- Die **Konzentration** im Einzelhandel führte in Innenstädten und Ortszentren nicht selten zur Uniformität des Betriebs- und Warenangebotes.
- Der hohe Anteil des Onlinehandels hat in den deutschen Innenstädten bereits zu Frequenzrückgängen und einem teilweisen Rückgang einzelner Branchen geführt.¹⁴
- Unprofilierte Grund- und Mittelzentren auf Makroebene sowie unprofilierte 1b- und 1c-Lagen auf Mikroebene haben mit einem Bedeutungsverlust zu kämpfen. Hier treten verstärkt **Fluktuation, Mindernutzungen und Leerstandsbildung** auf.

¹⁴ So wurden in den vergangenen Jahren größere Flächen des Bucheinzelhandels vom Markt genommen, auch wenn dort aktuell Sättigungstendenzen des Onlinehandels zu erkennen sind. Auch am Schuheinzelhandel geht die Entwicklung nicht spurlos vorüber. So meldete z. B. die Schuhkette Görtz die Schließung mehrerer Filialen. Als Grund wurde explizit der ins Internet abwandernde Umsatz genannt.

- Die mittelständischen Anbieter hatten aus unterschiedlichen Gründen deutlich rückläufige Gesamtmarktanteile.

Nahezu alle Kommunen in Deutschland steuern aktuell ihre Handelsentwicklung mit einem „Kommunalen Einzelhandelskonzept“ durch Festlegung von für den Einzelhandel zulässigen Gebieten und sortimentsgenaue Steuerung für die Ansiedlung zusätzlicher Handelsflächen¹⁵.

5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

5.1 Bauplanungsrecht

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann; dabei sind zunächst folgende Gebietskategorien grundlegend zu unterscheiden:

5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten vorgesehen:

- Sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO),
- in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:

- Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (über 800 m² Verkaufsfläche) dann:

¹⁵ Die GMA hat in Zusammenarbeit mit einem Stuttgarter Fachanwalt das Instrument der kommunalen Einzelhandelskonzepte maßgeblich weiterentwickelt; vgl. hierzu: W. Spannowski, S. Holl: Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Deutschland im Lichte der europäischen Niederlassungsfreiheit; Kaiserslautern 2012.

- liegen Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet).

5.1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

Das Ziel der gesetzlichen Neuregelung im besagten Paragraphen ist es, durch das Ausfüllen einer Rechtslücke bei Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Gemengelage im unbeplanten Innenbereich auch hier eine städtebauliche Steuerung ohne Bauleitplanung zu ermöglichen. Dies soll durch die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in den Kernstadtbereichen und damit deren Attraktivitätserhalt dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im nicht beplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

5.2 Landesplanung

Landesplanerische Vorgaben zur Standortsteuerung des großflächigen Einzelhandels in NRW sind im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, dargelegt. Dieser wurde von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags als Rechtsverordnung beschlossen; er ist am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

Der sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel definiert in Kapitel 3 „Festlegungen und Erläuterungen zum großflächigen Einzelhandel“ sieben Ziele und drei Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels:

„1 Ziel Standorte 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.

2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte 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.

3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

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.

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 Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

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 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.

7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 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.

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.

9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

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

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 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.“

5.3 Regionalplanung

Für das Stadtgebiet Warstein trifft der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (ehemals Oberbereich Dortmund – östlicher Teil), weitergehende textliche und zeichnerische Festlegungen.

Für das Einzelhandelskonzept sind v. a. folgende Ziele des Regionalplans von Bedeutung:¹⁶

„**Grundsatz 10:** Die Haupt- und Nebenzentren der Städte und Gemeinden, aber auch die „Ortsmitten“ in kleineren Gemeindeteilen sollen in ihrer Funktion geschützt sowie in ihrer Unverwechselbarkeit erhalten und gestärkt werden. Den Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten in diesen Zentren und in den zentralen Versorgungsbereichen kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.

Grundsatz 11: Auf der Grundlage von kommunalen Einzelhandelskonzepten soll eine längerfristige Entwicklungsplanung erfolgen mit dem Ziel einer nachhaltigen Stärkung der Zentren. [...] Die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sollen von den Kommunen aktiv genutzt werden.

Grundsatz 12: Eine wohnungsnaher Versorgung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen soll in allen Kommunen dauerhaft gesichert werden. Eine ausreichende verbrauchernahe Versorgung soll auch bei langfristigen Bedarfsgütern durch entsprechende Angebote zumindest in den Mittelzentren sichergestellt werden.“

Darüber hinaus beraten die Mitglieder des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK)¹⁷ über die stadt- und innenstadtverträgliche Entwicklung des Einzelhandels im Kreis Soest und im Hochsauerlandkreis. Auf Grundlage eines umfassenden konzeptionellen Leitfadens, welcher die „Spielregeln“ von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen für die Region festlegt, haben die 20 teilnehmenden Kommunen im März 2014 die gemeinsame Zusammenarbeit vereinbart. Das oberste Ziel des REHK ist dabei stets die Stärkung der Innenstädte und in letzter Konsequenz die Vermeidung von Leerständen in den städtischen Zentren. Daneben dient das REHK auch dem Erfahrungsaustausch zwischen den Kommunen über aktuelle Entwicklungen des Einzelhandels. Damit knüpft das regionale Einzelhandelskonzept aus Sicht der Bezirksregierung Arnsberg an die interkommunale Abstimmung zwischen den Städten Arnsberg, Menden, Meschede, Sundern und Warstein an, die im Jahr 2009 eine erste gemeinsame Stellungnahme zu projektierten Verkaufsflächenenerweiterungen größerer Möbelanbieter in Unna und Werl abgegeben hatten. Im REHK ist in der Stadt Warstein die Innenstadt Warstein als Hauptgeschäftsbereich sowie der Ortskern Belecke als Neben- / Orts- / Stadtteilzentrum abgegrenzt.

¹⁶ Bezirksregierung Arnsberg, Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, März 2012.

¹⁷ Junker und Kruse, Regionales Einzelhandelskonzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Oktober 2013.

6. Standortrahmenbedingungen und wesentliche Strukturdaten der Stadt Warstein

Die Stadt Warstein liegt im südlichen Kreis Soest und ist in der landesplanerischen Hierarchie als **Mittelzentrum** ausgewiesen. Derzeit leben in Warstein **ca. 26.300 Einwohner**.¹⁸ Siedlungsstrukturell setzt sich die Stadt aus neun Ortschaften zusammen. Der Bevölkerungsschwerpunkt liegt mit knapp 9.000 Einwohnern in der Kernstadt Warstein, im Ortsteil Belecke (ca. 5.500 Einwohner) sowie in Suttrop mit ca. 3.250 Einwohnern. Im Möhnetal sind mehrere Ortschaften (Allagen, Mülheim, Niederbergheim, Sichtigvor) mit einer Gesamteinwohnerzahl von ca. 6.600 Einwohnern vorhanden. Nicht zuletzt ist auf die kleineren Ortschaften Hirschberg (ca. 1.800 Einwohner) und Waldhausen (ca. 300 Einwohner) hinzuweisen.

Die **nächst gelegenen Oberzentren** befinden sich mit Dortmund ca. 75 km westlich und mit Paderborn ca. 46 km nordöstlich.

Die Stadt Warstein grenzt im Norden an das Grundzentrum Anröchte, im Osten an das Grundzentrum Rüthen, im Südosten an das Grundzentrum Bestwig, im Süden an das Mittelzentrum Meschede, im Südwesten an das Mittelzentrum Arnsberg sowie im Westen an das Grundzentrum Möhnese.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Stadt Warstein wird im Wesentlichen über die zwei Bundesstraßen B 55 und B 516 sichergestellt. Die B 55 durchquert das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung und verbindet die Stadt mit der BAB 44 (Dortmund – Kassel) und den Mittelzentren Lippstadt im Norden (ca. 67.000 Einwohner, 28 km) und Meschede im Süden (ca. 31.000 Einwohner, ca. 15 km). Die B 516 durchquert das Stadtgebiet in West-Ost-Richtung; sie stellt eine Anbindung an das Mittelzentrum Soest im Nordwesten (ca. 49.000 Einwohner, ca. 25 km) sowie die Stadt Brilon im Südosten (ca. 26.500 Einwohner, ca. 20 km) dar. Über eine Zugverbindung verfügt die Stadt Warstein nicht mehr, jedoch stellen drei RegioBuslinien und eine SchnellBuslinie die Verbindung zu den umliegenden Kommunen sicher.

Bei einer **Gesamtfläche von ca. 158 km²** weist die Stadt Warstein eine für nordrhein-westfälische Verhältnisse vergleichsweise geringe Einwohnerdichte von ca. 167 Einwohnern je km² auf. Dies ist insbesondere auf den hohen Anteil von Waldflächen (ca. 55 %) sowie Landwirtschaftsflächen (ca. 33 %) zurückzuführen.¹⁹ Auch die z. T. großen Entfernungen zwischen den einzelnen Ortschaften verdeutlichen dies. So beträgt die Entfernung zwischen der Kernstadt Warstein und der Ortschaft Belecke ca. 5,5 km sowie zwischen den Ortschaften Belecke und Sichtigvor ca. 5 km. Wenngleich die Kernstadt Warstein und der Kernort Belecke wesentliche Versorgungsfunktionen wahrnehmen, bedingen die z. T. großen räumlichen Entfernungen eine eher dezentrale Anord-

¹⁸ Quelle: Homepage der Stadt Warstein, Stand: 01.10.2016.

¹⁹ Quelle: Homepage der Stadt Warstein, Stand: 01.01.2011.

nung v. a. der Angebote zur Grundversorgung. Auch ist auf die dispers gelegene Ortschaft Hirschberg in ca. 8 km Entfernung zur Kernstadt Warstein und ca. 9 km Entfernung zur Ortschaft Allagen hinzuweisen.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort betrug Mitte 2015 in der Stadt Warstein 9.435 Personen. Die Zahl der Auspendler überstieg der Zahl der Einpendler nur leicht (ca. 4.785 Auspendler stehen 4.412 Einpendler gegenüber), was verdeutlicht, dass die Stadt Warstein sowohl als **Wohn- als auch Arbeitsplatzstandort** geschätzt wird. Die Arbeitslosenquote stellt mit ca. 4,5 % traditionell die niedrigste Quote im Kreis Soest dar. Der Schwerpunkt der Beschäftigten ist im produzierenden Gewerbe tätig (ca. 57 %), gefolgt von sonstigen Dienstleistungen (Kreditwirtschaft, Versicherungen, öffentliche Verwaltung) mit ca. 30 % sowie Handel, Gastgewerbe und Verkehr (ca. 12 %).²⁰ In Warstein sind bedeutende Unternehmen aus den Bereichen Elektroindustrie, Stahl- und Kunststoffverarbeitung, Rohgummiverarbeitung, Kalksteinabbau sowie mit der Brauerei Warsteiner auch ein Unternehmen aus dem Nahrungs- und Genussmitelsegment angesiedelt, darunter auch einige Weltmarktführer. Die Warsteiner Brauerei sowie die Lage im „Naturpark Arnsberger Wald“ mit der Tropfsteinhöhle und dem Wildpark im Bilsteintal besitzen darüber hinaus auch touristische Attraktivität, welche die Stadt zu einem Ausflugsziel für Urlauber und Tagestouristen macht.

²⁰ Quelle: Homepage der Stadt Warstein, Wirtschaftsdaten, Stand: 30.09.2015.

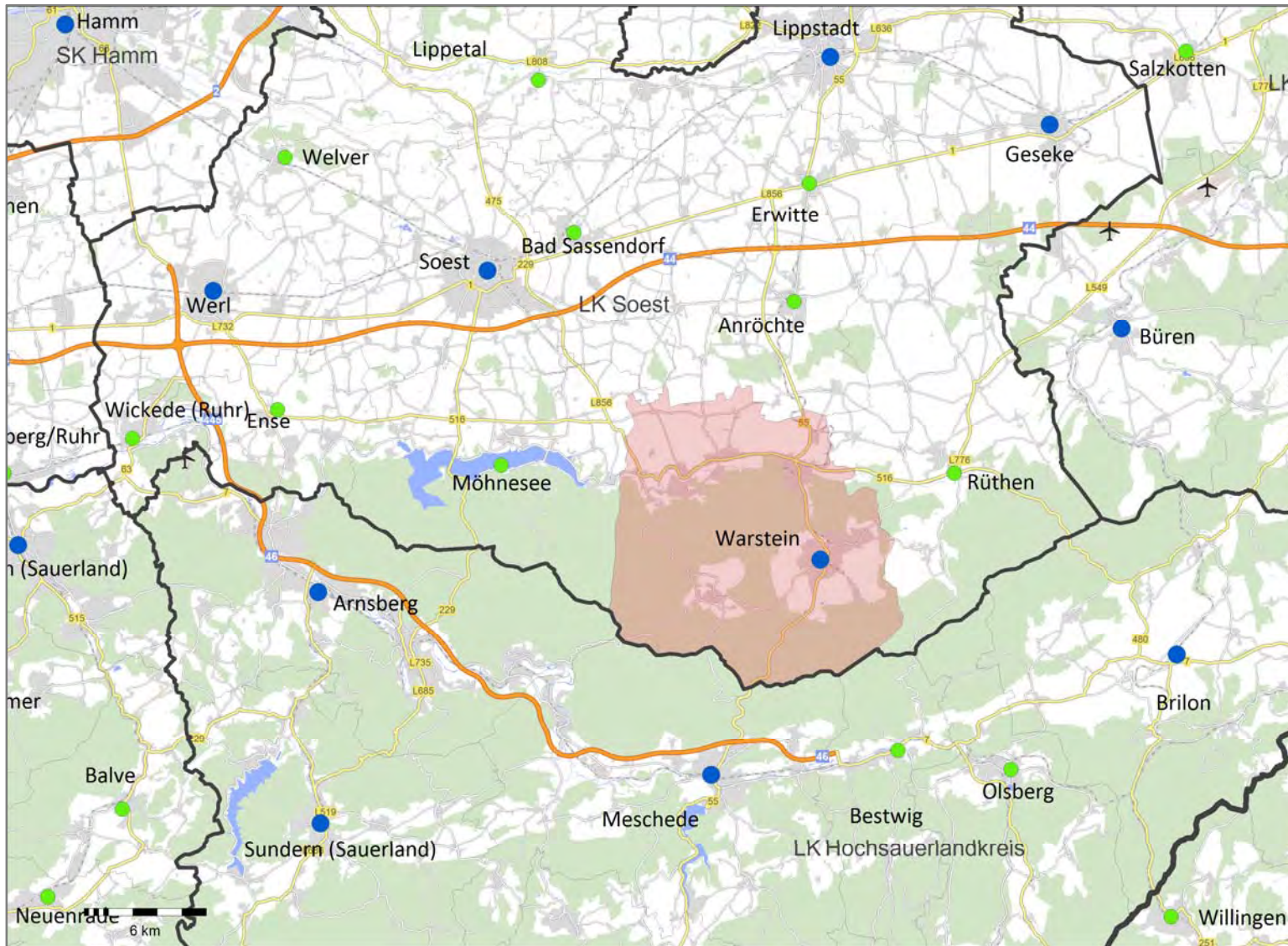
Übersicht 1: Strukturdaten der Stadt Warstein

Merkmal	Daten	
	absolut	in %
Einwohner aktuell¹		
Ortschaft Allagen	2.472	9
Belecke	5.492	21
Hirschberg	1.765	7
Mülheim	845	3
Niederbergheim	1.202	5
Sichtigvor	2.053	8
Suttrop	3.239	12
Waldhausen	304	1
Warstein	8.925	34
Gesamt	26.297	100,0
Bisherige Einwohnerentwicklung ²	2011 – 2015	
- Stadt Warstein	- 1,4 %	
- Kreis Soest	+ 2,2 %	
- Land NRW	+ 1,8 %	
Einwohnerprognose ²	2014 – 2020	
- Stadt Warstein	- 4,6 %	
- Kreis Soest	- 0,7 %	
- Land NRW	+ 0,7 %	
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum	
einzelhandelsrelevanter Kaufkraftniveau 2016 ³	Bundesdurchschnitt = 100	
- Stadt Warstein	- durchschnittlich (99,9)	
- Kreis Soest	- leicht unterdurchschnittlich (96,8)	
- Land NRW	- durchschnittlich (100,1)	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 30.06.2015 ⁴	ca. 9.435	
Beschäftigtenentwicklung 2005 – 2015 ⁴		
- Stadt Warstein	- steigend (+ 8,6 %)	
- Kreis Soest	- steigend (+ 19,4 %)	
- Land NRW	- steigend (+ 15,3 %)	
Pendlersaldo (30.06.2015) ⁴	- 369	
Arbeitslosenquote Oktober 2016 ⁵		
- Stadt Warstein	4,5 %	
- Kreis Soest	5,6 %	
- Land NRW	7,4 %	

¹ Stadt Warstein, Stand: 01.10.2016 / ² IT.NRW, basierend auf Daten zum Zensus / ³ MB Research 2016

⁴ Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg / ⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg, Stand: Oktober 2016
 GMA-Zusammenstellung 2016

Karte 1: Lage der Stadt Warstein und zentralörtliche Funktion



Legende

-  Stadt Warstein
 -  Mittelzentrum
 -  Grundzentrum
- Quelle Kartengrundlage: RegionGraph 16;
GMA-Bearbeitung 2016

Im Vergleich mit den umliegenden Mittelzentren in der Region²¹ sind die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Stadt Warstein durch folgende **Besonderheiten** gekennzeichnet:

- /// Die Einwohnerzahl in der Stadt Warstein ist mit ca. 26.300 Personen nach Büren die niedrigste im Vergleich mit den anderen Mittelzentren. Damit einher geht auch ein geringeres „inneres“ Nachfragepotenzial für den Einzelhandel in der Stadt Warstein.
- /// Die Verkehrslage der Stadt Warstein ist mit dem Anschluss an zwei Bundesstraßen (B 55, B 516), die durch das Stadtgebiet führen und sich in Belecke kreuzen, zwar als gut zu bezeichnen, ein direkter Anschluss an eine Bundesautobahn besteht jedoch nicht. Die nächst gelegenen Anschlussstellen bestehen an die A 46 (Hagen – Meschede) in Meschede in ca. 11 km Entfernung südlicher Richtung von der Kernstadt Warstein aus bzw. an die A 44 (Dortmund – Kassel) in ca. 12 km Entfernung nördlicher Richtung von der Ortschaft Belecke aus. Damit werden aktuelle, wesentliche Standortanforderungen verschiedener großflächiger Einzelhandelsvertriebsformen (z. B. Möbelhaus, Bau- und Heimwerkermarkt) nicht erfüllt, da z. B. Möbelsortimenter heute üblicherweise 30.000 m² Verkaufsfläche und mehr benötigen und daher autokundenorientierte Standortlagen mit weiten Einzugsgebieten bevorzugen. Daher sind derartige Anbieter des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs im Kreis Soest und im Hochsauerlandkreis stark auf Städte mit direktem Autobahnanschluss (z. B. Arnsberg, Soest, Werl) oder – sofern ein direkter Standort nicht gegeben ist – auf nachfragestarke Standorte wie Lippstadt (ca. 67.000 Einwohner) konzentriert, während in der Stadt Warstein in diesen Warengruppen nur ein Bau- und Heimwerkermarkt mit ca. 4.000 m² Verkaufsfläche ansässig ist.
- /// Nicht zuletzt bedingt die räumliche Nähe und gute verkehrliche Anbindung der benachbarten Grundzentren Anröchte, Möhnesee und Rüthen, für welche die Stadt Warstein als Mittelzentrum de facto Versorgungsfunktionen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich mit übernehmen könnte, zu den angebotsstärkeren Mittelzentren Soest und Lippstadt, dass sich Pendler- und Einkaufsverkehre stark nach Norden orientieren. Damit ist die Partizipation des Einzelhandels in der Stadt Warstein an der Kaufkraft umliegender Grundzentren vergleichsweise gering. Ausnahmen stellen Teile dieser Gemeinden dar (z. B. Drewer und Kallenhardt in der Gemeinde Rüthen, Völlinghausen und Wamel in der Gemeinde Möhnesee oder Mellrich in der Gemeinde Anröchte). In südlicher Richtung stellt der Höhenzug des Rheinischen Schiefergebirges mit dem Plackwald eine natürliche topographische Grenze in Richtung des Ruhrtals dar.

²¹ Arnsberg, Brilon, Büren, Lippstadt, Meschede, Soest.

II. Ergebnisse der Befragungen

1. Einzelhandelsbefragung

Zur Untermauerung des Konzeptes und frühzeitigen Einbindung aller Akteure wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung im August und September 2016 eine Einzelhändlerbefragung durchgeführt. Insgesamt nahmen 26 Betriebe teil.

Tabelle 3: Strukturmerkmale der befragten Betriebe

		Anteil in %
Bedarfsbereich	kurzfristig	36
	mittelfristig	24
	langfristig	36
Dienstleister / Handwerker	- - -	4
Ansiedlungsdauer	< 10 Jahre	31
	10 – 19 Jahre	27
	20 – 49 Jahre	19
	50 – 99 Jahre	4
	mehr als 100 Jahre	16
Filialisierung	Hauptgeschäft	96
	Filiale	4
Eigentumsverhältnis	Eigentum	27
	Miete / Pacht	73
Standort	Warstein Innenstadt	65
	Ortskern Belecke	15
	Hüttengelände	8
	sonstige Standorte	12

Quelle: GMA-Einzelhandelsbefragung 2016

Der Fragebogen enthielt neben grundsätzlichen Fragen zum Betrieb auch Fragen zur Situation und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Warstein. Nachfolgend werden zunächst die Daten zu den befragten Betrieben (z. B. betriebliche Entwicklung, Investitionsverhalten) dargestellt; die Auswertung der Fragen zur Bewertung der Einzelhandelssituation und -entwicklung in der Stadt Warstein erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln (3.7 bis 4.2) in einer vergleichenden Gegenüberstellung mit den Ergebnissen der Haushaltsbefragung.

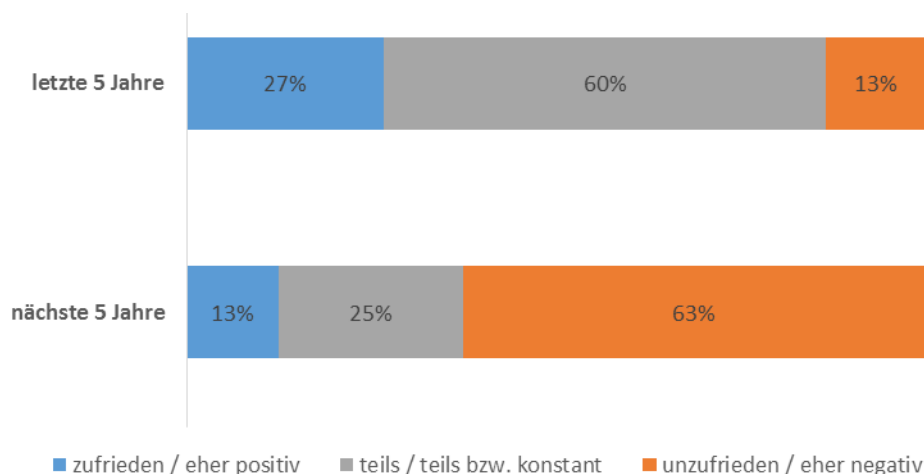
Die Einzelhandelsstruktur in der Stadt Warstein ist in stärkerem Maße durch mittelständische, inhabergeführte Betriebe zu beschreiben. Ein Großteil der Betriebe ist schon seit langer Zeit in der Stadt Warstein ansässig. Knapp ein Drittel der befragten Betriebe hat sich aber in den letzten 10 Jahren in der Stadt Warstein angesiedelt, was auch auf eine gewisse **Dynamik** bei der Ansiedlung neuer Betriebe hindeutet.

In Bezug auf das **Investitionsverhalten** der ortsansässigen Betriebe bleibt festzuhalten, dass ein Großteil (ca. 62 %) der befragten Händler im Laufe der letzten fünf Jahre betriebliche Veränderungen durchgeführt hat. Rund 38 % der an der Befragung teilnehmenden Betriebe haben Investitionen in den Betriebsmittel getätigt sowie jeweils rd. 27 % eine Modernisierung bzw. Sortimentsveränderung, Personalaufstockung oder Änderung der Verkaufsfläche vorgenommen. Darüber hinaus gab ein Teil (jeweils rd. 12 %) der befragten Betriebe an, die Nutzung geändert, eine Geschäftsverlagerung vorgenommen bzw. eine Investition in die Außenfassade durchgeführt zu haben. Insgesamt rd. 38 % haben demgegenüber keine betrieblichen Veränderungen durchgeführt.²²

Für die kommenden drei bis fünf Jahre planen etwas über der Hälfte der Befragten diverse Geschäftsveränderungen: Zwei Betriebe möchten ihr Geschäft aufgeben und jeweils ca. 12 % das Sortiment verändern oder die Ladeneinheit modernisieren.

Die befragten Betriebe machten auch Angaben zur Einschätzung ihrer bisherigen und zukünftigen **Geschäftsentwicklung**. Demnach waren nur rd. 14 % der Händler mit der Geschäftsentwicklung der letzten fünf Jahre unzufrieden, rd. 60 % sah die Entwicklung ambivalent, mehr als ein Viertel der Befragten zeigte sich dagegen zufrieden. Damit ist eine tendenziell positive Einschätzung ablesbar, die sich jedoch mit Blick auf die Zukunft relativiert. Im Hinblick auf die Einschätzung der zukünftigen Geschäftsentwicklung zeigen die befragten Händler in der Stadt Warstein eine eher negative Grundstimmung. Rund 63 % der Befragten erwarten eine tendenziell rückläufige Entwicklung, rd. 25 % gehen von einer konstanten Entwicklung auf dem Niveau der Vorjahre aus und rd. 13 % blicken positiv in die Zukunft.

Abbildung 8: Zufriedenheit mit der Geschäftsentwicklung

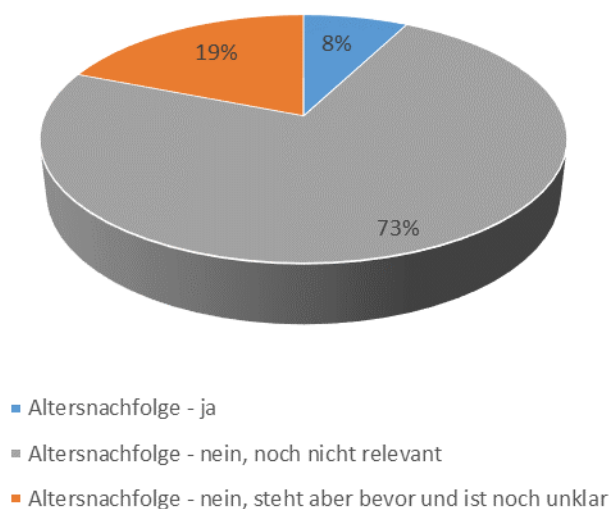


Quelle: GMA-Einzelhandelsbefragung 2016, n = 15 (Befragte mit Angaben).

²² in % der Befragten, Mehrfachnennungen möglich.

Bei rd. 92 % der befragten Händler ist die **Altersnachfolge** im Betrieb (noch) nicht geregelt. Dabei ist für 73 % das Thema noch nicht relevant und für rd. 19 % der Betriebe steht die Altersnachfolge bevor, ist jedoch noch nicht geklärt. Demgegenüber weisen zwei Betriebe (8 %) eine geregelte Altersnachfolge auf (vgl. Abbildung 9). Damit ist ein verhältnismäßig hoher Anteil (noch) unklarer Regelungen festzuhalten. Es wird darauf ankommen, Warstein als Einzelhandelsstandort so zu attraktivieren, dass er auch für auswärtige Einzelhändler als Ansiedlungsstandort in Frage kommt.

Abbildung 9: Regelung der Altersnachfolge



Quelle: GMA-Einzelhandelsbefragung 2016, n = 26.

2. Kundenwohnerhebung

Zur Untersuchung der Kundenherkunft sowie zur Einschätzung der Reichweite der wesentlichen Einzelhandelsstandorte in der Stadt Warstein erfolgte darüber hinaus am Freitag und Samstag, 23. und 24. September 2016²³ eine Befragung der Besucherinnen und Besucher in der Innenstadt Warsteins (Netto, Diephlohstraße, Marktplatz und Hauptstraße), bei Edeka und Aldi am Hüttengelände / Alte Kreisstraße, im Ortskern Belecke (einschließlich Rewe) sowie am Standort Aldi in Sichtigvor (Fritz-Josephs-Straße). Insgesamt wurden 3.728 Interviews durchgeführt, die sich wie folgt auf die einzelnen Standortlagen verteilen:

²³ Befragung am 23.09. und 24.09.2016; befragt wurde jeweils zwischen 10:00 und 19:00 Uhr, bei den Lebensmittelmärkten jeweils in der Vorkassenzone bzw. direkt im Ein- / Ausgangsbereich.

Tabelle 4: Verteilung der befragten Personen auf die Befragungsstandorte

Standortbereich	Anzahl der befragten Personen	Anteil in %
Innenstadt Warstein	849	22,8 %
Ortszentrum Belecke	901	24,2 %
Fachmarktstandort Hüttengelände / Alte Kreisstraße	1.266	33,9 %
Sichtigvor	712	19,1 %
gesamt	3.728	100,0 %

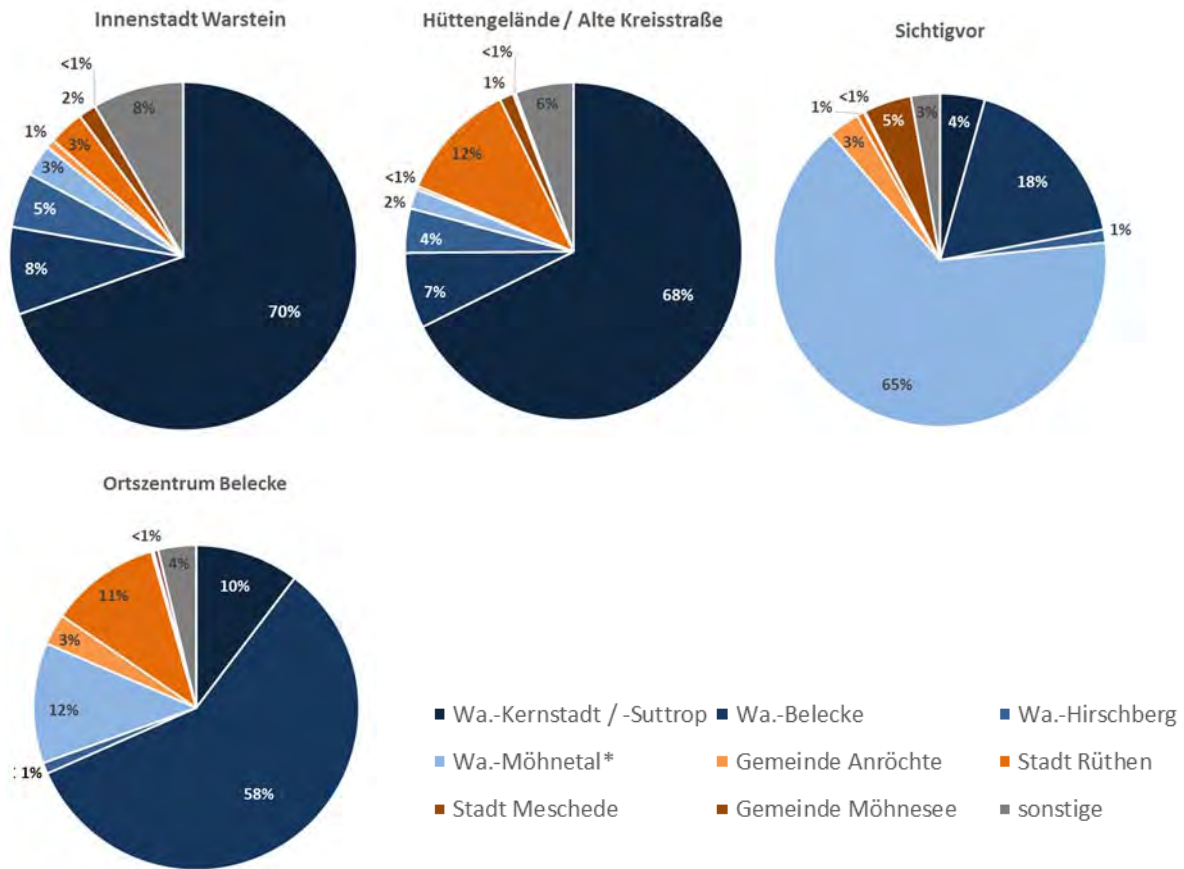
Quelle: GMA-Kundenwohnererhebung 2016

Von den 3.728 befragten Besucherinnen und Besuchern wohnen 3.118 bzw. rd. 84 % im Stadtgebiet Warstein, wobei der Anteil an den unterschiedlichen Standorten variierte. So betrug der Anteil der Warsteiner Bürgerinnen und Bürger an allen befragten Besucherinnen und Besuchern...

- /// in der Innenstadt Warstein ca. 87 %
- /// im Ortszentrum Belecke ca. 81 %
- /// am Standort Hüttengelände / Alte Kreisstraße ca. 77 % und
- /// am Standort Sichtigvor ca. 89 %.

Die auswärtigen Kunden verteilen sich auf eine Vielzahl unterschiedlicher Herkunftsorte, wobei die Mehrzahl der auswärtigen Kunden aus den jeweils angrenzenden Ortsteilen der Nachbargemeinden stammen (vgl. Abbildung 10).

Abbildung 10: Kundenanteile an den Befragungsstandorten nach Herkunftsort



* Ortschaften Allagen, Mülheim, Niederbergheim, Sichtigvor, Waldhausen
Quelle: GMA-Kundenwohnortenerhebung 09 / 2016; GMA-Darstellung 2016

Setzt man die Kundenzahl in Relation zur jeweiligen Einwohnerzahl, so ergibt sich die sog. Kundendichte (hier: Kunden je 1.000 Einwohner), wobei die Kundendichte für die Stadt Warstein und hier insbesondere die jeweiligen Ortschaften, in den die Befragung stattfand, am höchsten ausfällt. Aber auch in Teilen der benachbarten Gemeinden Anröchte (bei den Standorten Belecke und Sichtigvor), Rütthen und Möhnesee (Sichtigvor) wird eine nennenswerte Kundendichte erreicht.

Differenziert nach den einzelnen Befragungsstandorten zeigt sich folgendes Bild:

Tabelle 5: Kundendichte – Innenstadt Warstein

Wohnort	EW*	Kundenanteil Netto	Kundenanteil übrige Innenstadt	Kunden insgesamt	Kunden / 1.000 EW
Stadt Warstein	26.297	87 %	84 %	728	28
davon: Kernstadt	8.925	67 %	62 %	554	62
davon: Hirschberg	1.765	5 %	5 %	43	24
davon: Belecke	5.492	8 %	9 %	69	13
davon: Suttrop	3.239	4 %	5 %	37	11
davon: Mülheim	845	1 %	1 %	7	8
davon: Sichtigvor	2.053	1 %	1 %	10	5
davon: Waldhausen	304	< 1 %	0 %	1	3
davon: Allagen	2.472	1 %	1 %	6	2
davon: Niederbergheim	1.202	< 1 %	0 %	1	1
Stadt Rүthen	11.367	2 %	6 %	28	2
davon: Kallenhardt	1.639	1 %	1 %	8	5
davon: übrige Stadtteile	9.728	1 %	5 %	20	2
Sonstige Auswärtige	-	11 %	10 %	93	-
übrige Nachbargemeinden**		2 %	3 %	22	
sonstige Orte	-	9 %	7 %	71	-
insgesamt	-	100 %	100 %	849	-

*EW = Einwohner; ** = Anröchte, Bestwig, Meschede, Arnsberg, Möhnesee / dunkelorange = Zone I (Kundendichte ca. > 40), mittelorange = Zone II (Kundendichte ca. 10 – 40), hellorange = Zone III (Kundendichte ca. 5 – 10)
 Quelle: GMA-Kundenwohnererhebung 09 / 2016; Rundungsdifferenzen möglich

Den mit Abstand höchsten Kundenanteil (ca. 67 bzw. 62 %, im Mittel 65 %) und die höchste Marktdurchdringung (Kundendichte: 62 Kunden je 1.000 Einwohner an den beiden Befragungstagen) erreicht die Warsteiner Innenstadt bei Einwohnern der Kernstadt, gefolgt von den angrenzenden Ortschaften Hirschberg, Belecke und Suttrop. Auffällig ist, dass der Kundenanteil aus der am nächsten gelegenen Ortschaft Suttrop mit 5 % bzw. 11 Kunden je 1.000 Einwohner vergleichsweise gering ausfällt, was insbesondere auf die Angebote am Standort Hüttengelände / Alte Kreisstraße zurückzuführen ist. Außerhalb der Stadt Warstein spielt die Warsteiner Innenstadt aktuell nur für Einwohner Kallenhardts (Stadt Rүthen) eine (geringe) Versorgungsbedeutung. Auch innerhalb der Stadt Warstein spricht die Innenstadt nicht alle Einwohner gleichermaßen an. So sind die Einwohner der Ortschaften Allagen, Niederbergheim und Waldhausen bereits nicht mehr zum Einzugsgebiet der Warsteiner Innenstadt zu zählen. Im auf diese Weise abgegrenzten Einzugsbereich (siehe Tabelle 5) der Warsteiner Innenstadt leben damit aktuell ca. 23.958 Menschen²⁴.

²⁴ Summe der Einwohner in den Zonen I bis III.

Tabelle 6: Kundendichte – Ortszentrum Belecke

Wohnort	EW*	Kundenanteil Rewe	Kundenanteil übriges Zentrum	Kunden insgesamt	Kunden / 1.000 EW
Stadt Warstein	26.297	81 %	90 %	734	28
davon: Belecke	5.492	57 %	66 %	523	95
davon: Mülheim	845	3 %	2 %	24	28
davon: Waldhausen	304	1 %	1 %	6	20
davon: Sichtigvor	2.053	5 %	2 %	37	18
davon: Allagen	2.472	4 %	5 %	36	15
davon: Kernstadt	8.925	10 %	7 %	81	9
davon: Hirschberg	1.765	1 %	2 %	10	6
davon: Niederbergheim	1.202	1 %	0 %	5	4
davon: Suttrop	3.239	1 %	3 %	12	4
Gemeinde Anröchte	11.346	3 %	2 %	28	2
davon: Altenmellrich	353	1 %	0 %	7	20
davon: Effeln	720	1 %	1 %	8	11
davon: Uelde	318	< 1 %	0 %	3	9
davon: übrige Ortsteile	9.955	1 %	1 %	10	1
Stadt Rüthen	11.367	13 %	6 %	99	9
davon: Drewer	693	3 %	3 %	25	36
davon: Altenrüthen	499	1 %	1 %	8	16
davon: Rüthen	5.276	7 %	2 %	50	10
davon: Kallenhardt	1.639	2 %	1 %	12	7
davon: übrige Stadtteile	9.728	< 1 %	1 %	4	1
Sonstige Auswärtige	-	3 %	3 %	25	-
übrige Nachbargemeinden**		1 %	0 %	7	
sonstige Orte	-	2 %	3 %	18	-
insgesamt	-	100 %	100 %	886	-

*EW = Einwohner; ** = Bestwig, Meschede, Arnsberg, Möhnesee / dunkelorange = Zone I (Kundendichte ca. > 40), mittelorange = Zone II (Kundendichte ca. 10 – 40), hellorange = Zone III (Kundendichte ca. 8 – 10)

Quelle: GMA-Kundenwohnererhebung 09 / 2016; Rundungsdifferenzen möglich

Auch in Belecke umfasst das Kerneinzugsgebiet des Ortszentrums die Ortschaft Belecke selbst. Zwei von drei Besucher (66 %) stammen hierher. Eine nennenswerte Ausstrahlung übt Belecke darüber hinaus auch auf die Einwohner des westlichen Möhnetals (mit Ausnahme von Niederbergheim) sowie die räumlich angrenzenden Ortsteile der benachbarten Kommunen Anröchte (Altenmellrich, Effeln und Uelde) sowie Rüthen (Drewer, Altenrüthen und auch die Kernstadt selbst) aus, für die insbesondere der Rewe Supermarkt eine Rolle für den Einkauf in Belecke spielen dürfte (auswärtiger Kundenanteil mit 19 % deutlich höher gegenüber dem übrigen Ortszentrum mit ca. 10 % Anteil auswärtiger Besucher). Eine wesentliche Ausstrahlung über diesen Bereich hinaus konnte nicht festgestellt werden. Das Ortszentrum des Ortszentrum Belecke erreicht

innerhalb seines Einzugsbereichs (Zonen I bis III) ca. 27.950 Menschen und damit ca. 4.000 mehr als die Innenstadt von Warstein.

Tabelle 7: Kundendichte – Hüttengelände / Alte Kreisstraße

Wohnort	EW*	Kundenanteil Edeka	Kundenanteil Aldi	Kunden insgesamt	Kunden / 1.000 EW
Stadt Warstein	26.297	77 %	86 %	1.025	39
davon: Kernstadt	8.925	49 %	58 %	667	74
davon: Suttrop	3.239	17 %	12 %	189	57
davon: Hirschberg	1.765	< 1 %	1 %	53	30
davon: Belecke	5.492	6 %	10 %	92	17
davon: Mülheim	845	< 1 %	1 %	6	7
davon: Sichtigvor	2.053	1 %	< 1 %	9	4
davon: Niederbergheim	1.202	< 1 %	< 1 %	4	3
davon: Allagen	2.472	1 %	< 1 %	5	2
davon: Waldhausen	304	0 %	0 %	0	0
Stadt Rüthen	11.367	14 %	8 %	146	13
davon: Kallenhardt	1.639	8 %	5 %	86	52
davon: Rüthen	5.276	6 %	2 %	55	11
davon: Drewer	693	0 %	1 %	4	6
davon: übrige Stadtteile	10.227	< 1 %	0 %	1	< 1
Sonstige Auswärtige	-	9 %	6 %	95	-
übrige Nachbargemeinden**		2 %	2 %	25	
sonstige Orte	-	7 %	4 %	70	-
insgesamt	-	100 %	100 %	1.266	-

*EW = Einwohner; ** = Anröchte, Bestwig, Meschede, Arnsberg, Möhnesee / dunkelorange = Zone I (Kundendichte ca. > 40), mittelorange = Zone II (Kundendichte ca. 10 – 40), hellorange = Zone III (Kundendichte ca. 4 – 10)

Quelle: GMA-Kundenwohnererhebung 09 / 2016; Rundungsdifferenzen möglich

Die meisten Kunden wurden am Standort Hüttengelände / Alte Kreisstraße in den Lebensmittelmärkten Aldi und Edeka befragt. Während ca. 86 % der Kunden im Aldi-Markt Warsteiner Bürgerinnen und Bürger waren, war dieser Anteil im Edeka Supermarkt mit 77 % geringer. Beide Märkte stellen insbesondere auch einen Anziehungspunkt für Rüthener Einwohner dar, v. a. aus Kallenhardt, sodass die Ortschaft Kallenhardt aufgrund der hohen Marktdurchdringung sogar der Zone I zuzuordnen ist. Mit Ausnahme der Ortschaften im westlichen Möhnetal (Allagen, Niederbergheim) sowie Waldhausen stellt der Standort somit nicht nur einen wichtigen Versorgungsstandort innerhalb des Warsteiner Stadtgebietes, sondern auch darüber hinaus dar. Zusammen mit den Rüthener Stadtteilen Kallenhardt, Rüthen und Drewer wohnen im Einzugsbereich rd. 29.927 Einwohner. Damit weist der Standort Hüttengelände / Alte Kreisstraße den einwohnerstärksten Einzugsbereich auf.

Tabelle 8: Kundendichte – Sichtigvor

Wohnort	EW*	Kundenanteil	Kunden insgesamt	Kunden / 1.000 EW
Stadt Warstein	26.297	89 %	631	24
davon: Sichtigvor	2.053	23 %	162	77
davon: Allagen	2.472	24 %	170	68
davon: Niederbergheim	1.202	10 %	74	61
davon: Mülheim	845	6 %	45	52
davon: Waldhausen	304	2 %	14	44
davon: Belecke	5.492	18 %	126	23
davon: Hirschberg	1.765	1 %	9	5
davon: Kernstadt	8.925	4 %	30	3
davon: Suttrop	3.239	< 1 %	1	< 1
Gemeinde Anröchte	11.346	3 %	22	2
davon: Uelde	318	1 %	6	19
davon: Altenmellrich	353	1 %	6	17
davon: Mellrich	716	< 1 %	3	4
davon: übrige Ortsteile	9.959	1 %	7	1
Gemeinde Möhnese	11.782	5 %	33	3
davon: Brüllingsen	152	< 1 %	2	12
davon: Völlinghausen	1.212	2 %	11	9
davon: Wamel	653	< 1 %	3	4
davon: übrige Ortsteile	9.765	2 %	17	2
Sonstige Auswärtige	-	4 %	26	-
übrige Nachbargemeinden**		1 %	6	
sonstige Orte	-	3 %	20	-
insgesamt	-	100 %	712	-

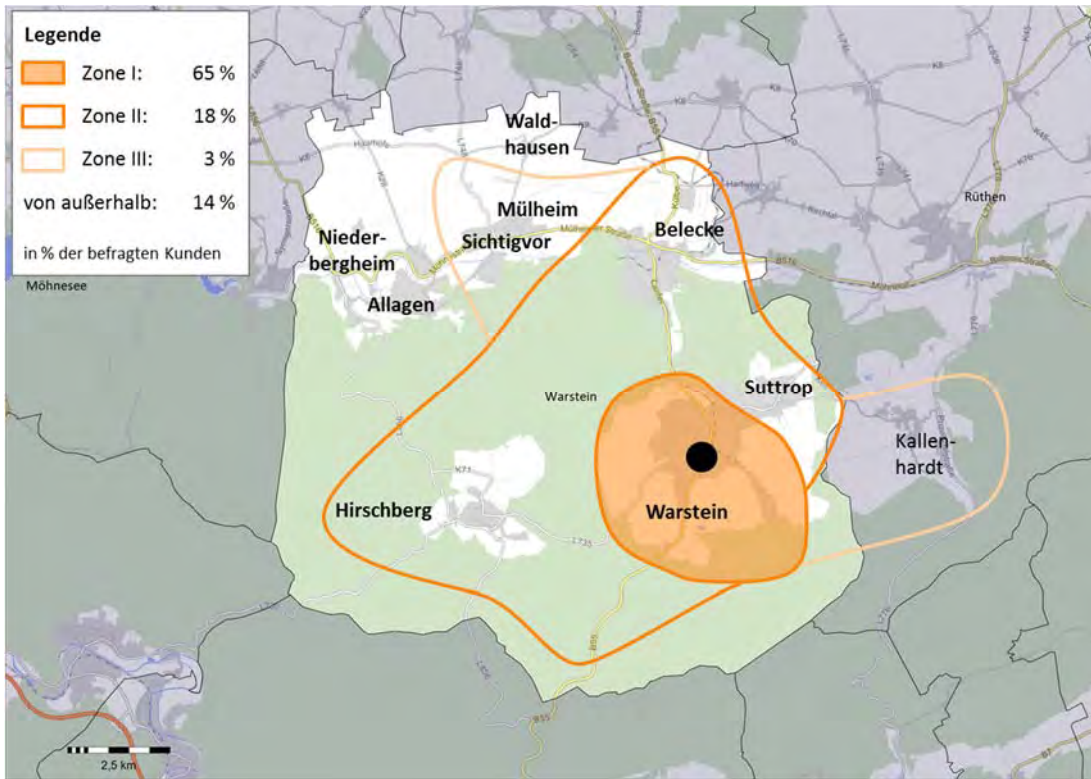
*EW = Einwohner; ** = Rüthen, Bestwig, Meschede, Arnsberg / dunkelorange = Zone I (Kundendichte ca. > 40), mittelorange = Zone II (Kundendichte ca. 10 – 40), hellorange = Zone III (Kundendichte ca. 4 – 10)

Quelle: GMA-Kundenwohnererhebung 09 / 2016; Rundungsdifferenzen möglich

Nicht zuletzt konnten am Standort Sichtigvor die Kunden im Aldi-Markt in der Fritz-Josephs-Straße nach ihrem Wohnort befragt werden. Etwa 89 % aller befragten Personen stammen aus der Stadt Warstein. Während 65 % im westlichen Möhnetal wohnen, fährt auch aus der Ortschaft Belecke ein wesentlicher Teil der Einwohner zum Aldi-Markt (ca. 18 % Kundenanteil). Zwar sehr geringe Kundenanteile von max. 2 %, jedoch eine hohe Einkaufsorientierung erreicht der Standort – gemessen an der zumeist niedrigen Einwohnerzahl dieser Ortschaften – neben der Warsteiner Ortschaft Hirschberg auch in den außerhalb der Stadt Warstein gelegenen, benachbarten Ortsteilen Uelde und Altenmellrich (Gemeinde Anröchte) sowie Brüllingsen, Völlinghausen und Wamel (Gemeinde Möhnese). Der Aldi-Markt in Sichtigvor erschließt einen Einzugsbereich von ca. 16.812 Personen, von denen auch die benachbarten Märkte Rewe und Lidl profitieren.

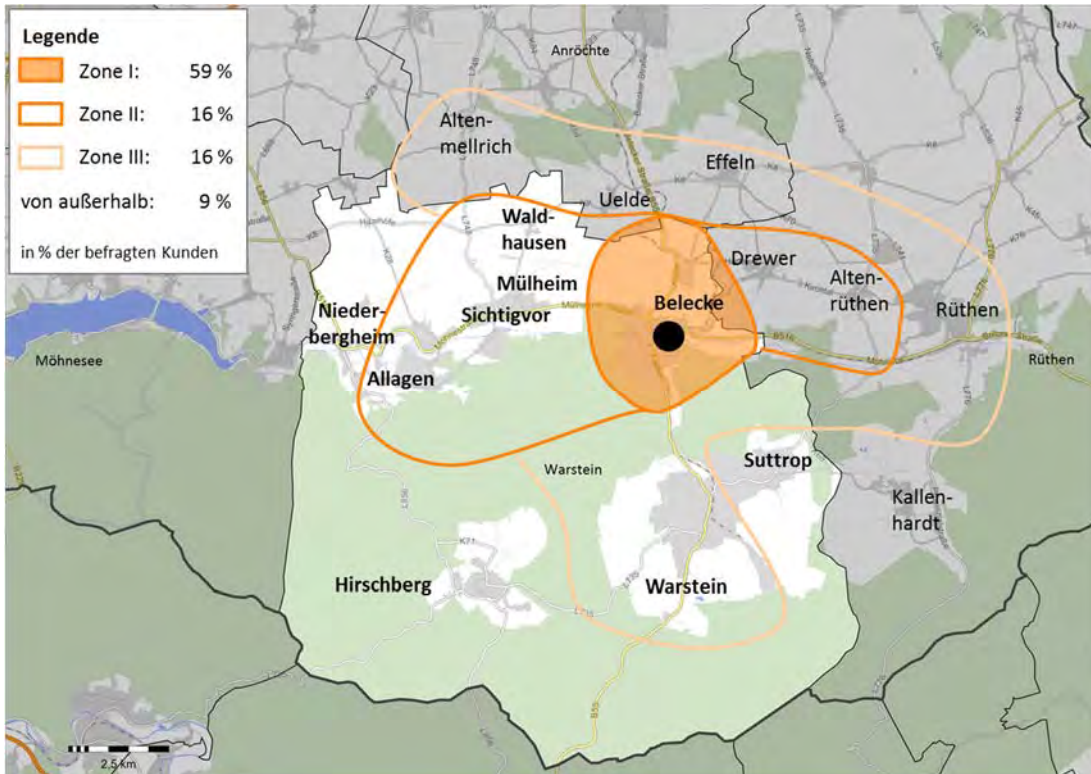
Die nachfolgenden Karten zeigen die Einzelhandelsdichte der einzelnen Standorte auf.

Karte 2: Einzugsbereich der Warsteiner Innenstadt



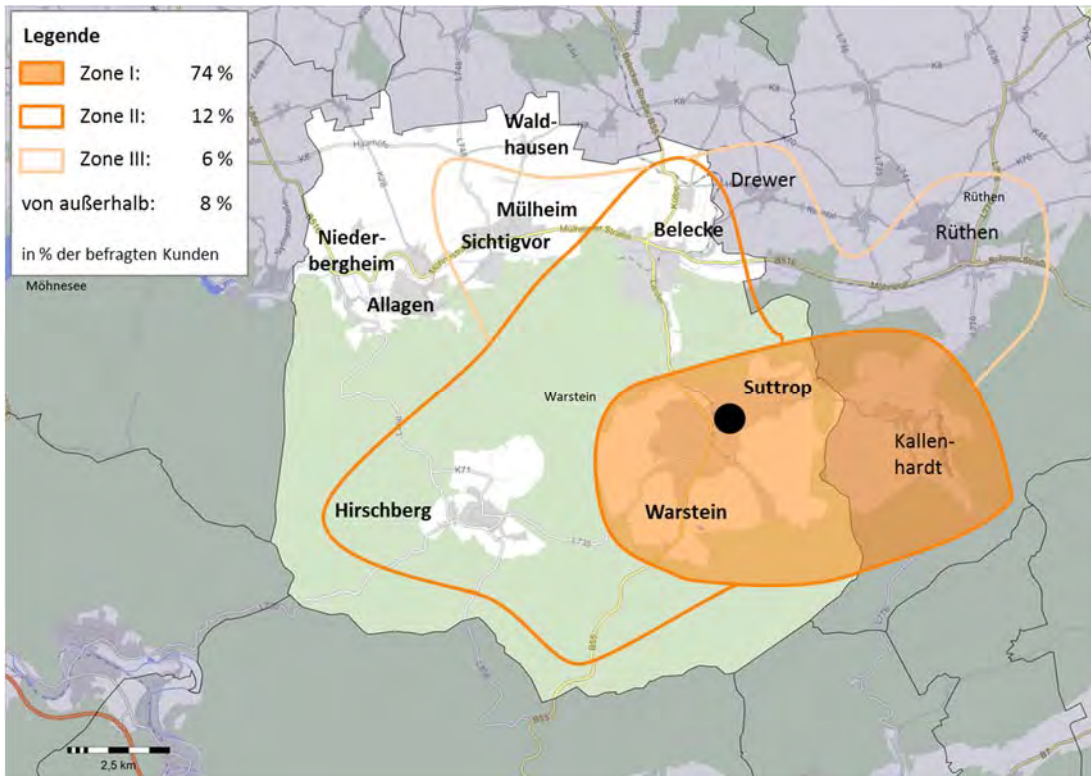
Quelle: Regiograph Planung 16, GMA-Darstellung 2016

Karte 3: Einzugsbereich des Belecker Ortszentrums



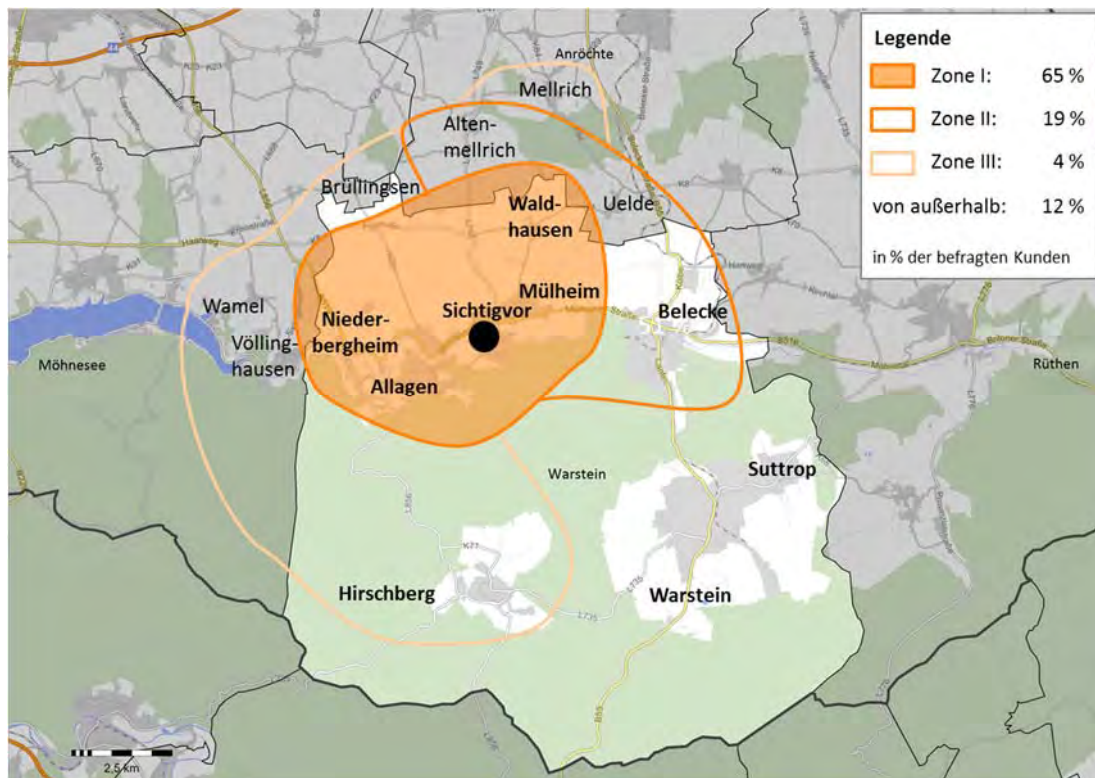
Quelle: Regiograph Planung 16, GMA-Darstellung 2016

Karte 4: Einzugsbereich des Versorgungsstandortes Hüttengelände / Alte Kreisstraße



Quelle: Regiograph Planung 16, GMA-Darstellung 2016

Karte 5: Einzugsbereich des Versorgungsstandortes in Sichtigvor



Quelle: Regiograph Planung 16, GMA-Darstellung 2016

3. Haushaltsbefragung

Zur Untermauerung des Konzeptes und frühzeitigen Einbindung der Einwohner wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung im August und September 2016 eine telefonische Haushaltsbefragung in der Stadt Warstein und im Umland durchgeführt, bei der insgesamt 549 Personen interviewt wurden. Ergänzend war der Fragebogen auch auf der Internetseite der Stadt Warstein aufrufbar und konnte von interessierten Bürgerinnen und Bürgern freiwillig ausgefüllt werden. Auf diese Weise konnte das Einkaufsverhalten und die Meinung von 391 weiteren Personen eingeholt werden.

Die Personenmerkmale der Befragten sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 9: Personenmerkmale der befragten Verbraucher

Merkmal	Attribut	telefonische Haushaltsbefragung		Online- befragung	
		Anzahl	in %	Anzahl	in %
Geschlecht	männlich	190	35	202	52
	weiblich	359	65	189	48
Alter	unter 25 Jahre	16	3	38	10
	25 – < 45	106	19	157	40
	45 – < 65	240	44	169	43
	65 Jahre und älter	182	33	27	7
	keine Angabe	5	1	-	-
Wohnort	Warstein - Kernstadt	102	19	80	20
	Warstein - Belecke	35	7	46	12
	Warstein – Hirschberg	34	6	11	3
	Warstein - Allagen	32	6	66	17
	Warstein – sonstige Stadtteile	57	9	172	44
	Möhnesee	40	7	-	-
	Anröchte	36	7	1	< 1
	Arnsberg	36	7	1	< 1
	Bad Sassendorf	35	6	-	-
	Bestwig	35	6	-	-
	Meschede	35	6	-	-
	Rüthen	35	6	4	1
	sonstige	-	-	1	< 1
	keine Angabe	37	7	9	2

Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2016, n = 549; Onlinebefragung 2016, n = 391

Hinsichtlich der Wohndauer wurde im Rahmen der telefonischen Befragung deutlich, dass ein Großteil der Teilnehmenden bereits seit über 50 Jahren in Warstein leben bzw. hier geboren sind.

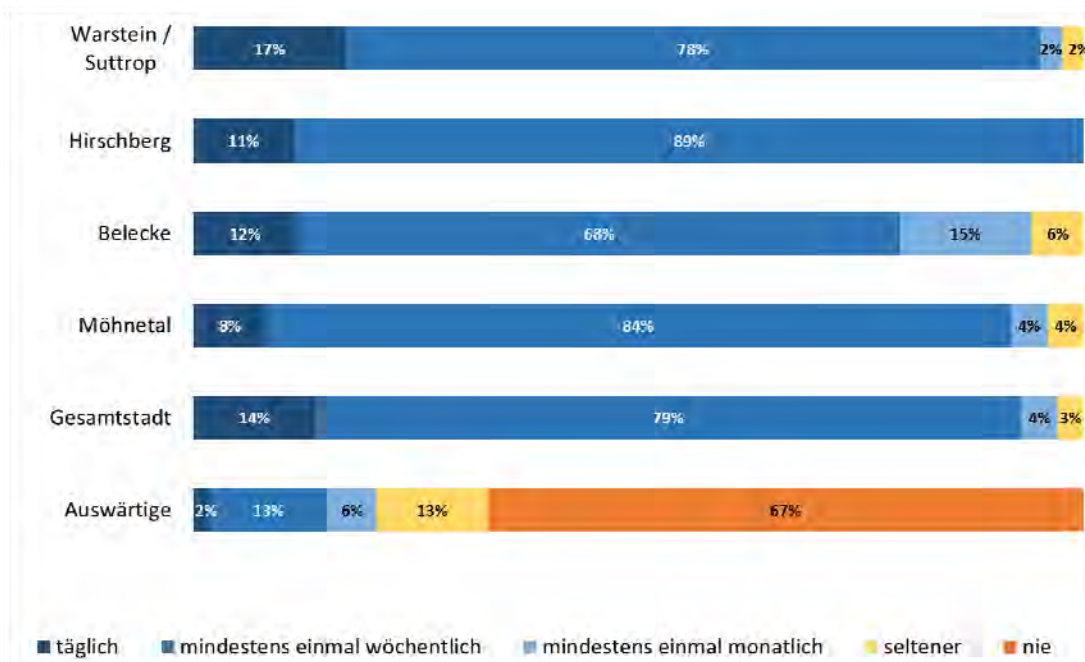
Auch die Teilnehmer der Onlinebefragung sind im Durchschnitt bereits seit über 45 Jahren Warsteiner; lediglich 19 Teilnehmer sind in den vergangenen zehn Jahren zugezogen.

3.1 Einkaufshäufigkeit in Warstein

Im Rahmen der telefonischen Haushaltsbefragung wurde zunächst die **Einkaufshäufigkeit** in Warstein ermittelt.

Von den befragten Warsteinern kaufen etwa 93 % mindestens einmal pro Woche im Stadtgebiet Warstein ein, 14 % sogar täglich, und sind somit als „Stammkunden“ zu bezeichnen (vgl. Abbildung 11). Lediglich 3 % der Befragten der Gesamtstadt besuchen das Stadtgebiet seltener oder nie für einen Einkauf. Auch von den Teilnehmern der Onlinebefragung gibt ein hoher Anteil von 83 % an, mindestens einmal pro Woche im Stadtgebiet Warstein einzukaufen, davon 21 % täglich.

Abbildung 11: Einkaufshäufigkeit in der Stadt Warstein



Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2016, in % der Befragten, n = 549

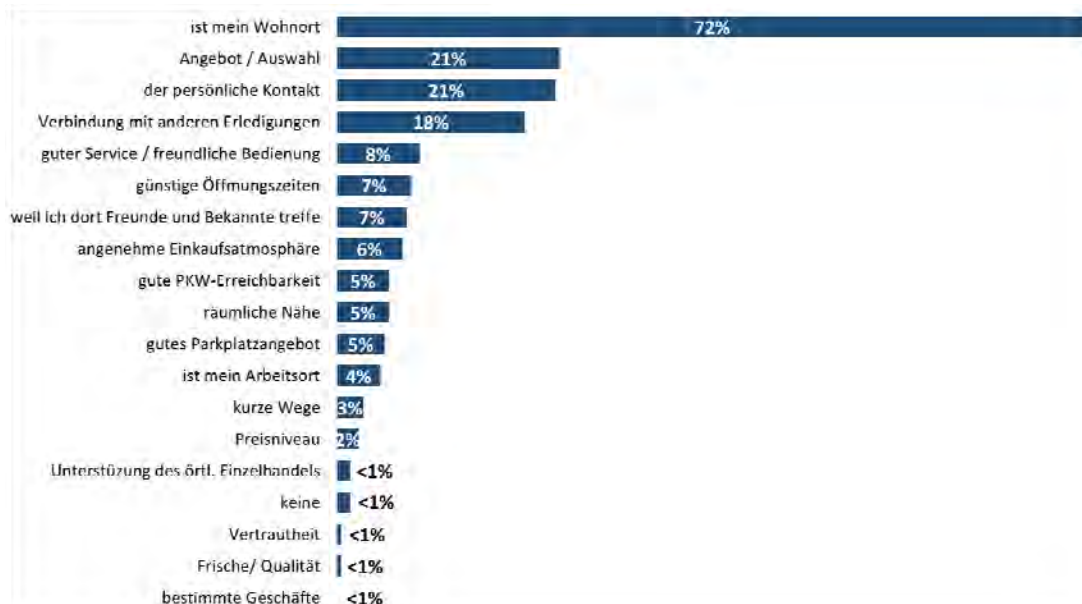
3.2 Gründe für und gegen einen Einkauf in Warstein

Die Einkaufshäufigkeit an einem bestimmten Ort ist abhängig von objektiven Standortrahmenbedingungen i. V. m. subjektiv empfundenen Vor- und Nachteilen des Einkaufsortes. Diese wurden u. a. bei der Frage nach Gründen für oder gegen einen Einkauf in der Stadt Warstein ermittelt.

Für einen Einkauf in der Stadt Warstein ist aus Sicht der telefonisch Befragten in erster Linie die räumliche Nähe (Wohnort) ausschlaggebend (vgl. Abbildung 12). Darüber hinaus wurden häufig das vorhandene Angebot, der persönliche Kontakt sowie die die Verbindung mit weiteren Erledigungen genannt. Ferner spielen auch ein guter Service, eine freundliche Bedienung, günstige Öff-

nungszeiten sowie die Verknüpfung eines Treffens von Freunden und Bekannten eine Rolle. Demgegenüber sind für die Onlineteilnehmer neben dem Wohnort (78 % der Befragten) als maßgeblichem Kriterium v. a. die gute Pkw-Erreichbarkeit (43 %) und die Verbindung mit anderen Erledigungen (32 %) ausschlaggebend für einen Einkauf in der Stadt Warstein.

Abbildung 12: Gründe für einen Einkauf in Warstein (Telefonbefragung)



Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2016, in % der Befragten mit Angaben, nur Befragte in Warstein, n = 260, Mehrfachnennungen möglich

Im Vergleich der verschiedenen Ortschaften ist festzuhalten, dass die Einwohner der Ortschaft Hirschberg insbesondere den persönlichen Kontakt (rd. 41 %) und die Einkaufsatmosphäre (rd. 18 %) etwas positiver bewerten als die Einwohner anderer Ortschaften. Für 27 % der Einwohner der Umlandgemeinden stellt das vorhandene Angebot den primären Grund dar, zum Einkaufen in die Stadt Warstein zu fahren.

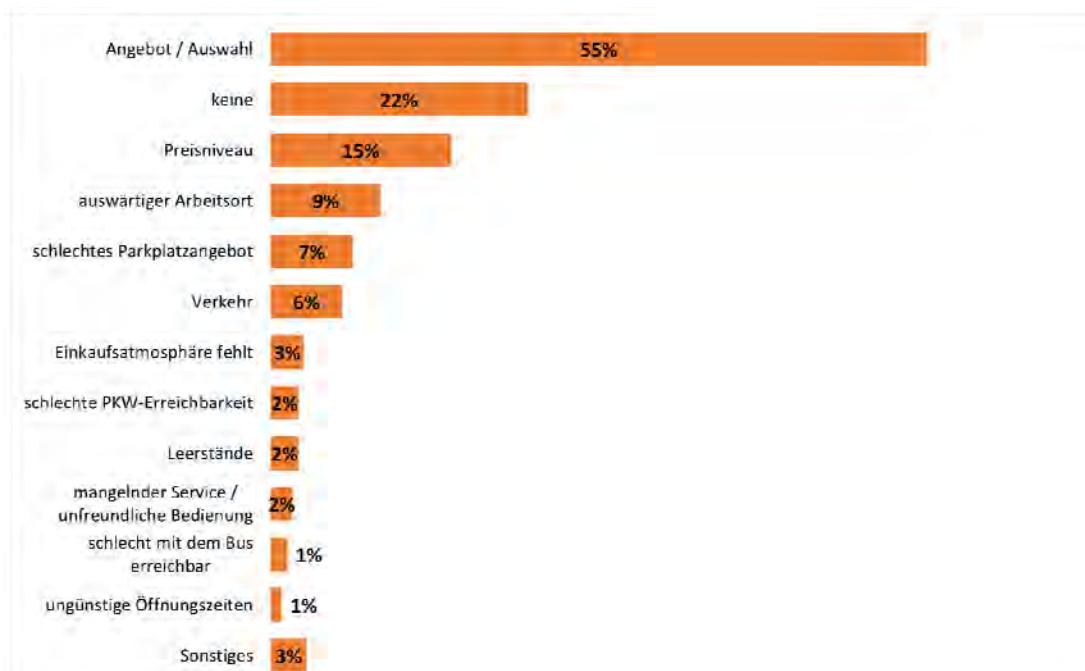
Tabelle 10: Gründe für den Einkauf in der Stadt Warstein (Telefonbefragung)

Stadtteil	Warstein und Suttrop	Hirschberg	Belecke	Möhnetal	außerhalb der Stadt Warstein
TOP 1	ist mein Wohnort (72 %)	ist mein Wohnort (74 %)	ist mein Wohnort (83 %)	ist mein Wohnort (63 %)	Angebot / Auswahl (27 %)
TOP 2	Angebot / Auswahl (28 %)	persönlicher Kontakt (41 %)	Angebot / Auswahl (17 %)	Verbindung mit anderen Erledigungen (27 %)	Verbindung mit anderen Erledigungen (15 %)
TOP 3	persönlicher Kontakt (19 %)	Verbindung mit anderen Erledigungen (21 %)	persönlicher Kontakt (11 %)	persönlicher Kontakt (19 %)	räumliche Nähe (15 %)
TOP 4	Verbindung mit anderen Erledigungen (17 %)	angenehme Einkaufsatmosphäre (18 %)	Verbindung mit anderen Erledigungen (6 %)	Angebot / Auswahl (15 %)	keine (14 %)

Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2016, n = 549; nur Befragte Personen aus der Stadt Warstein

Bei den Hauptgründen **gegen einen Einkauf** in Warstein beziehen sich rd. 55% der Nennungen aus der telefonischen Haushaltsbefragung auf zu geringe bzw. fehlende Angebote. Weiterhin werden ein hohes Preisniveau sowie ein schlechtes Parkplatzangebot genannt. Darüber hinaus spielt auch der auswärtige Arbeitsort der Befragten eine Rolle, da hiermit teilweise auch ein auswärtiger Einkauf einhergeht (z. B. auf dem Rückweg von der Arbeitsstätte zum Wohnort). Dennoch können 22 % der Befragten keine Gründe gegen einen Einkauf in der Stadt Warstein nennen. Auch von den Teilnehmern an der Onlinebefragung wird an erster Stelle das Angebot bzw. die Auswahl (72 %) als Grund gegen einen Einkauf in der Stadt Warstein genannt, gefolgt von fehlender Einkaufsatmosphäre (56 %) und mangelnder Qualität des Angebots (24 %).

Abbildung 13: Gründe gegen einen Einkauf in Warstein (Telefonbefragung)



Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2016, in % der Befragten, nur Befragte in Warstein, n = 260, Mehrfachnennungen möglich

Im Vergleich der Ortschaften untereinander stellt das Angebot bzw. die Auswahl insbesondere für die Bewohner der westlichen Ortschaften im Möhnetal (64 % der telefonisch Befragten) einen Grund dar, nicht in der Stadt Warstein einzukaufen. Für 27 % der Befragten in Hirschberg und 18 % der Befragten im Möhnetal wird darüber hinaus auch das Preisniveau negativ bewertet. Demgegenüber gibt es für etwa ein Viertel der Befragten in Warstein und Suttrop sowie in Beleck keinen Grund, außerhalb der Stadt Warstein einzukaufen. Auffällig ist jedoch, dass andere Ortschaften die Innenstadt Warstein tendenziell negativer zum Einkaufen bewerten (z. B. Beleck Einwohner aufgrund der Verkehrsbelastung, 10 %) als dies die Warsteiner und Suttroper Bürger tun.

Tabelle 11: Gründe gegen einen Einkauf in der Stadt Warstein (Telefonbefragung)

Stadtteil	Warstein und Suttrop	Hirschberg	Belecke	Möhnetal	außerhalb der Stadt Warstein
TOP 1	Angebot / Auswahl (51 %)	Angebot / Auswahl (56 %)	Angebot / Auswahl (58 %)	Angebot / Auswahl (64 %)	Entfernung / andere Richtung (48 %)
TOP 2	keine (24 %)	Preisniveau (27 %)	keine (28 %)	Preisniveau (18 %)	Angebot / Auswahl (21 %)
TOP 3	Preisniveau (15 %)	schlechtes Parkplatzangebot (15 %)	Verkehrsbelastung in Warstein (10 %)	keine (18 %)	keine (17 %)
TOP 4	auswärtiger Arbeitsort (8 %)	keine (15 %)	schlechtes Parkplatzangebot (3 %)	auswärtiger Arbeitsort (16 %)	Unterstützung des örtlichen Einzelhandels (7 %)

Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2016, n = 547; nur Befragte Personen aus der Stadt Warstein

3.3 Einkaufsorientierung nach Warengruppen

In der Regel weist das räumliche Einkaufsverhalten der Verbraucher für die einzelnen Sortimente deutliche Unterschiede auf. Es ist festzuhalten, dass die Verbraucher bei Gütern des kurzfristigen Bedarfs eher auf das Angebot am Wohnort zurückgreifen, während mit zunehmender Langlebigkeit und Spezialisierung der Waren eine stärkere Orientierung auf größere Einkaufsorte feststellbar ist. Um die Einkaufsorientierung der Befragten zu untersuchen, wurde nach dem jeweiligen Haupteinkaufsort für ausgewählte Sortimente gefragt. Bei der Bewertung der Ergebnisse ist zu beachten, dass die Nennungen der Einkaufsorte nicht darauf schließen lassen, dass die Befragten ausschließlich dort einkaufen; die Antworten sind vielmehr von folgenden Faktoren abhängig:

- /// Einzelhandelsversorgung am Wohnort,
- /// Ausstattung größerer Einkaufsorte im Umfeld,
- /// individueller Bedarf und Anspruch des Befragten,
- /// Verkehrsverbindungen und Mobilität des Befragten,
- /// Arbeitsort,
- /// spontanes Erinnerungsvermögen.

3.3.1 Kurzfristiger Bedarf

Im **kurzfristigen Bedarf** zeigt sich im Allgemeinen bei Nahrungs- und Genussmitteln eine starke Einkaufsorientierung auf den Wohnort. In Warstein wurde im Rahmen der telefonischen Haushaltsbefragung differenziert nach den vorhandenen Lebensmittelstandorten gefragt (vgl. Karte 6). 94 % der Befragten tätigt nach eigenen Angaben den Lebensmitteleinkauf vorwiegend in der Stadt Warstein, darunter v. a. am Hüttengelände / Alte Kreisstraße (Edeka, Aldi, Lidl). Diese Zahl stellt einen kaum steigerbaren Wert dar, wenn man berücksichtigt, dass aufgrund von Pendlerbeziehungen und persönlicher Beziehungen ein gewisser Teil der Kaufkraft dauerhaft an andere Standorte außerhalb des Stadtgebietes fließt.

Je nach Wohnort der Befragten differenziert auch die Einkaufsorientierung ins Umland. Während beispielsweise Bewohner der Kernstadt und der Ortschaft Belecke aufgrund der relativ guten Ausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nur eine geringe Einkaufsorientierung ins Umland aufweisen, besteht in Hirschberg (rd. 15 %) oder in den Ortschaften im Möhnetal (rd. 10 %) eine höhere Auswärtsorientierung. Im Möhnetal spielen dabei sicherlich auch Pendlerbeziehungen in Richtung Soest eine Rolle, da die 10 % sich vollständig auf die Stadt Soest als bevorzugten Lebensmitteleinkaufsort beziehen.

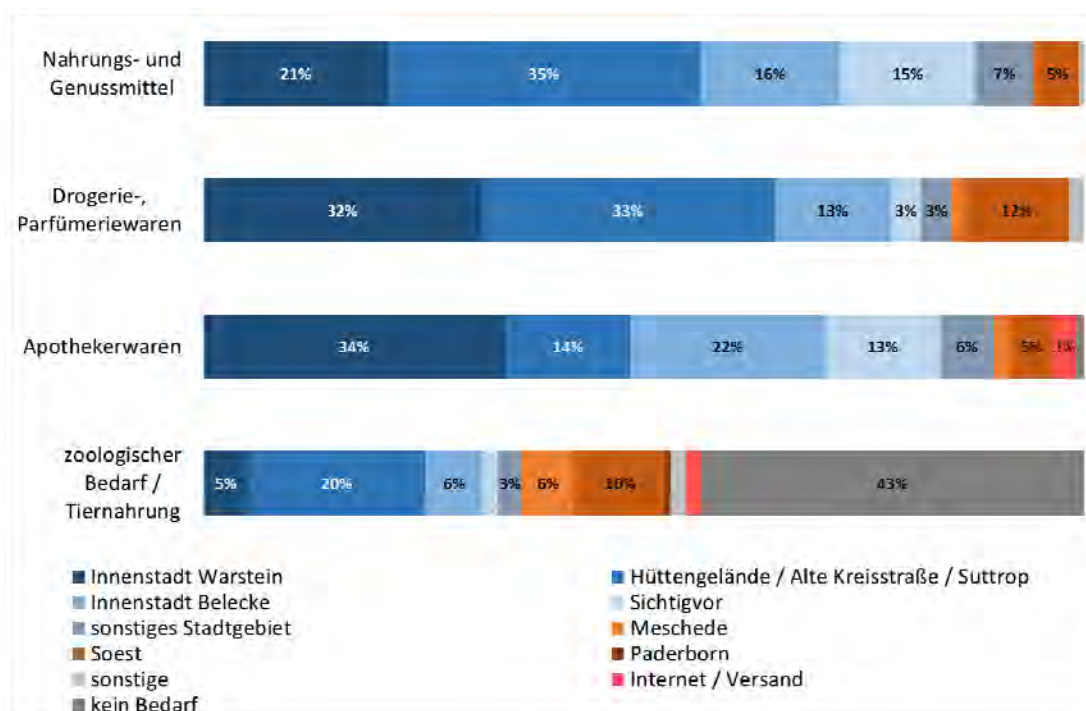
In der Warengruppe Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren weisen die Innenstadt Warstein und das Hüttengelände / Alte Kreisstraße (v. a. Rossmann) mit jeweils einem Drittel der Befragten die höchste Einkaufsorientierung auf, die insbesondere von den Einwohnern in Warstein und Suttrop sowie Belecke ausgeübt werden. In den übrigen Ortschaften (v. a. westliches Möhnetal) zeigt sich eine deutliche Einkaufsorientierung nach außerhalb (33 % der Befragten im westlichen Möhnetal, 19 % in Hirschberg) und hier insbesondere auf die Stadt Soest.

Für Apothekerwaren suchen 34 % der Befragten bevorzugt die Warsteiner Innenstadt auf. Auch die übrigen Ortschaften mit Apotheken können eine hohe Einkaufsorientierung auf sich vereinen, so dass davon auszugehen ist, dass in diesem Segment die Kaufkraft fast ausschließlich wohnortnah, d. h. innerhalb der Stadt Warstein, ausgegeben wird.

Beim Sortimentsbereich zoologischer Bedarf und Tiernahrung orientieren sich 20 % der Befragten auf den Standort Hüttengelände / Alte Kreisstraße in Warstein. In diesem Sortimentsbereich besteht jedoch auch eine hohe Einkaufsorientierung auf Meschede (6 %) und Soest (10 %). 43 % der Befragten haben bei diesem Sortiment keinen Bedarf.

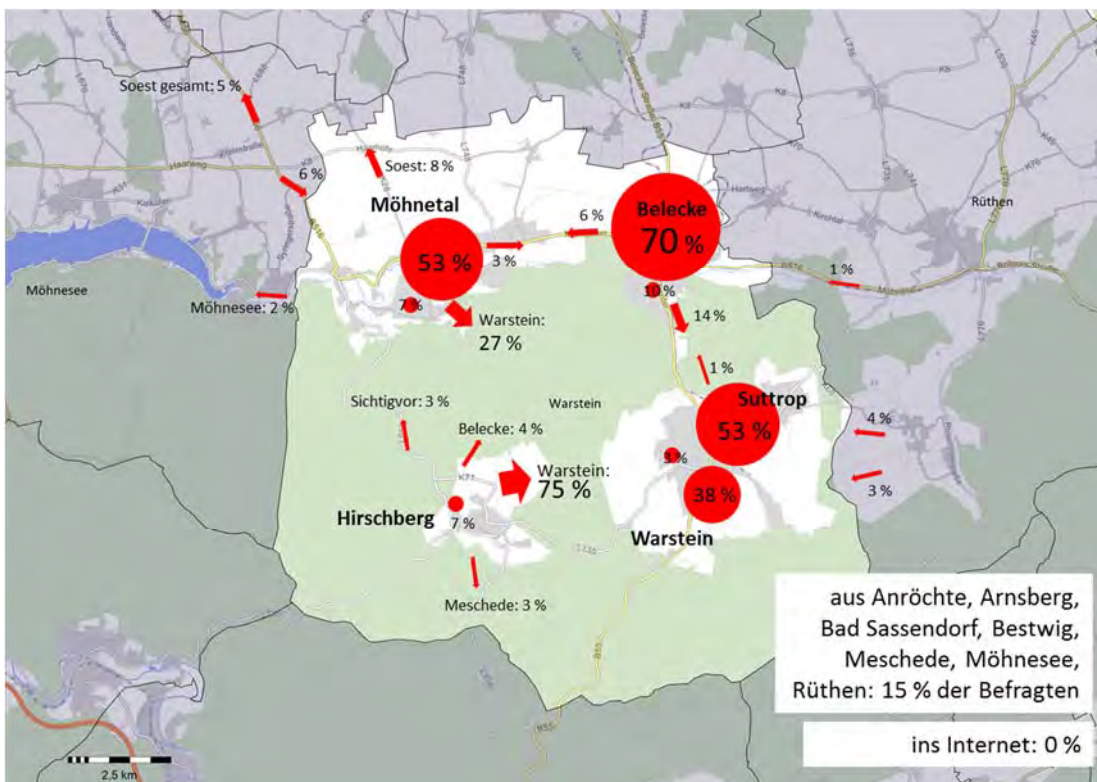
Die ermittelten Umfragewerte verdeutlichen, dass v. a. bei Nahrungs- / Genussmittel und Apothekenwaren eine hohe Einkaufsorientierung auf den Warsteiner Einzelhandel besteht, während es bei Drogeriewaren und bei zoologischem Bedarf Kaufkraftabflüsse ins Umland gibt.

Abbildung 14: Einkaufsorientierung bei Waren des kurzfristigen Bedarfs

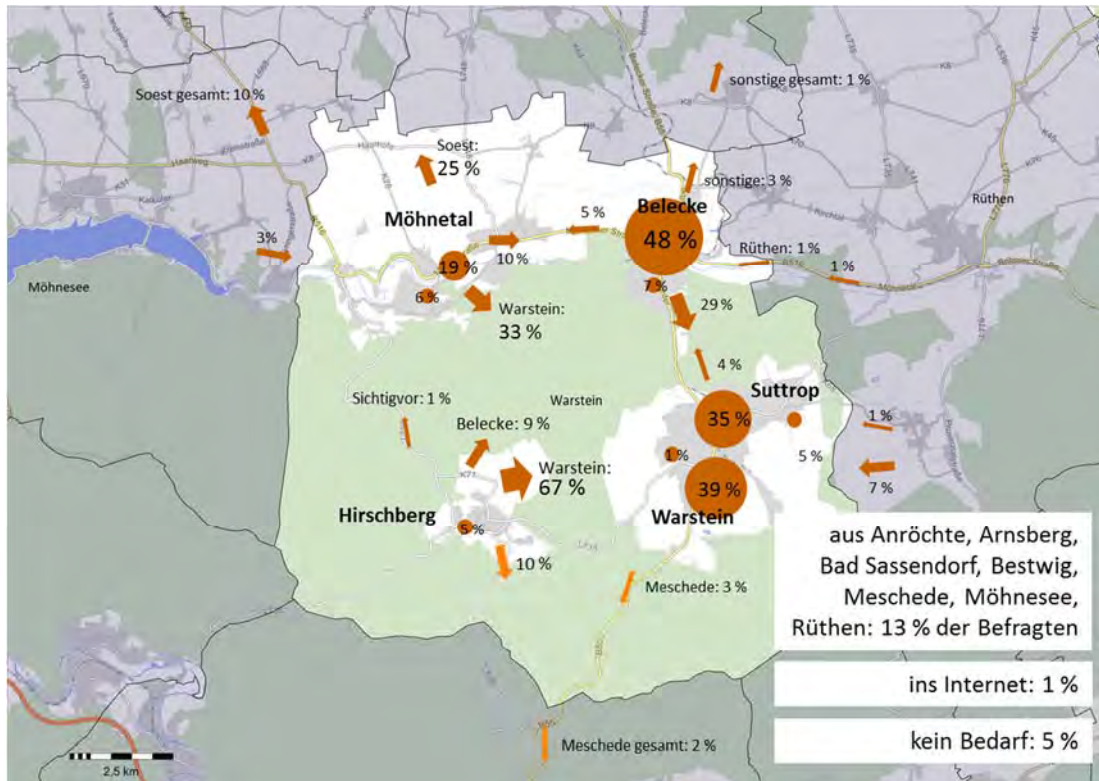


Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2016, in % der Befragten, nur Befragte in Warstein, n = 260

Karte 6: Einkaufsorientierung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Warstein



Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2016, n = 547; RegioGraph16, GMA-Bearbeitung 2016

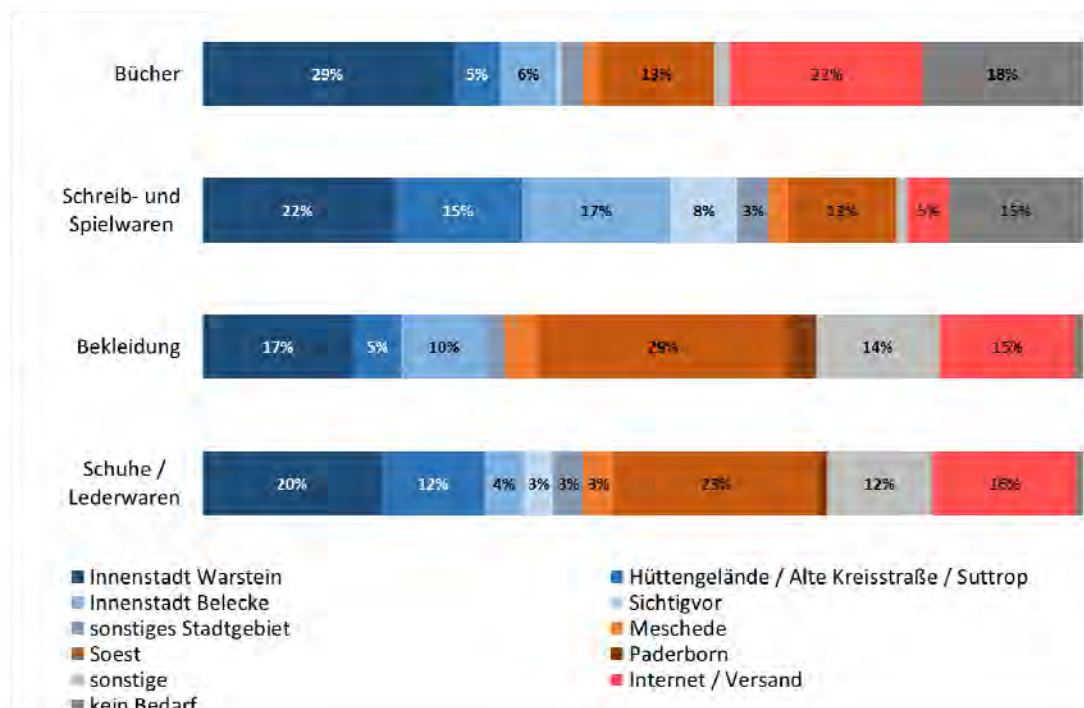
Karte 7: Einkaufsorientierung im übrigen kurzfristigen Bedarfsbereich in der Stadt Warstein


Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2016, n = 547; RegioGraph16, GMA-Bearbeitung 2016

3.3.2 Mittelfristiger Bedarf

Bei den Waren des **mittelfristigen Bedarfs** ist der Wettbewerb zu den umliegenden Einkaufsstädten erwartungsgemäß deutlich stärker ausgeprägt; umliegende Einkaufsziele wie Soest und Lippstadt (unter sonstige), aber auch das Internet treten hier stärker in Erscheinung (vgl. Abbildung 15). Insbesondere bei Schreib- und Spielwaren werden jedoch aufgrund der vergleichsweise guten Ausstattung auch Warsteiner Angebote wahrgenommen, ca. 65 % der Befragten kaufen diese Sortimente überwiegend vor Ort, z. T. auch in den kleineren Ortschaften (z. B. Allagen), ein.

Abbildung 15: Einkaufsorientierung bei Waren des mittelfristigen Bedarfs

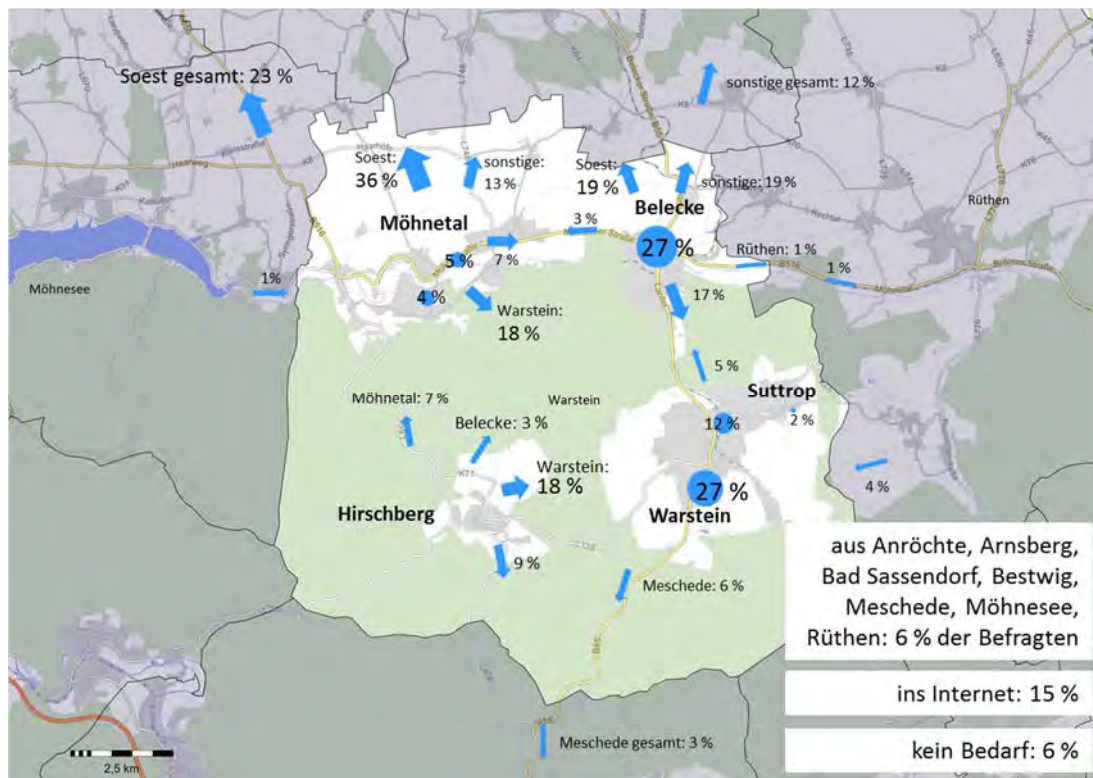


Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2016, in % der Befragten, nur Befragte in Warstein, n = 260

Im Sortimentsbereich Bekleidung, Schuhe wird die Warsteiner Innenstadt nur von rd. 17 % der Befragten erwähnt. 29 % der Bürger bevorzugen das Angebot im naheliegenden Mittelzentrum Soest. 15 % bzw. 16 % der Befragten beziehen Bekleidung bzw. Schuhe / Lederwaren bevorzugt über das Internet.

Insgesamt ist die Versorgungsbedeutung in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs für ein Mittelzentrum als unterdurchschnittlich einzustufen. Allerdings resultiert dies auch aus der polyzentrischen Struktur der Stadt Warstein mit überwiegend kleinstädtisch bzw. dörflich geprägten Strukturen sowie dispersen Siedlungsstrukturen mit z. T. großen räumlichen Entfernungen.

Karte 8: Einkaufsorientierung im mittelfristigen Bedarfsbereich in der Stadt Warstein

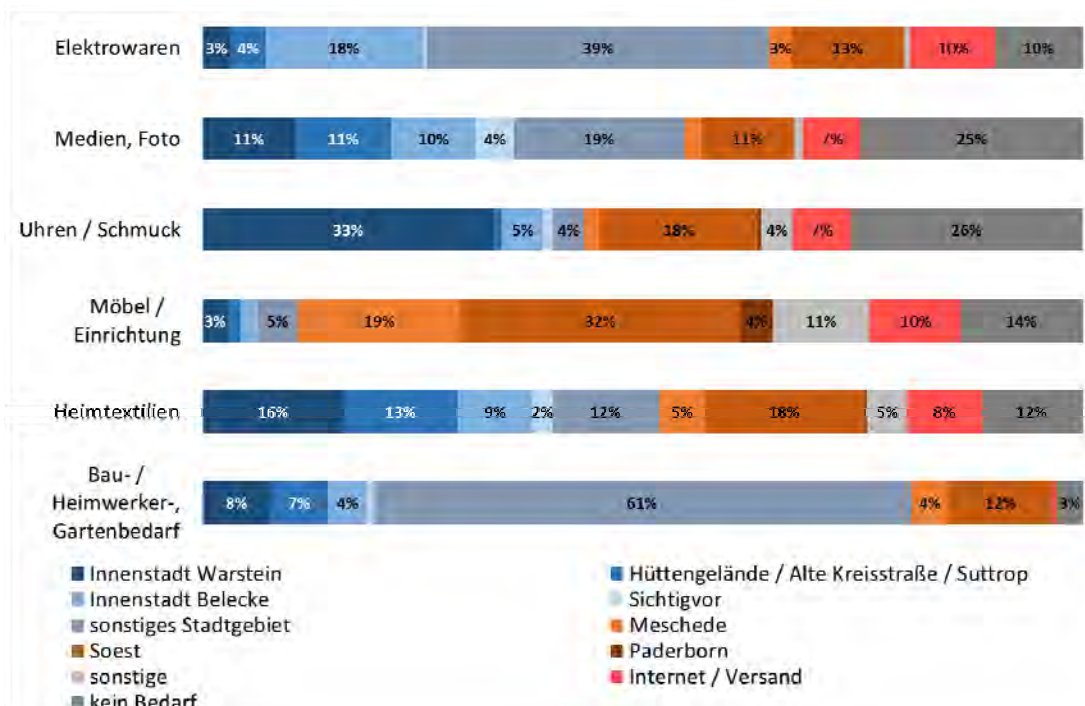


Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2016, n = 547; RegioGraph16, GMA-Bearbeitung 2016

3.3.3 Langfristiger Bedarf

Der **langfristige Bedarfsgüterbereich** umfasst die Waren, die i. d. R. nur aperiodisch, d. h. in großen Zeitabständen, angeschafft werden und eine hohe Lebensdauer aufweisen. Die Versorgungsbedeutung der Stadt Warstein für die eigene Wohnbevölkerung ist in diesen Warengruppen erwartungsgemäß meist gering ausgeprägt (vgl. Abbildung 16). Lediglich in den Segmenten Elektrowaren, Medien / Foto und Bau- / Heimwerkerbedarf wurden vergleichsweise hohe Werte ermittelt. Zu den Segmenten mit einer mittleren Versorgungsbedeutung zählen insbesondere die Bereiche Heimtextilien (16 %) sowie Uhren und Schmuck. Hier spielt auch die Warsteiner Innenstadt mit ca. 33 % die größte Rolle im langfristigen Bedarfsbereich.

Abbildung 16: Einkaufsorientierung bei Waren des langfristigen Bedarfs



Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2016, in % der Befragten, nur Befragte in Warstein, n = 260

Die höchsten Kaufkraftabflüsse sind im langfristigen Bedarfsbereich – ebenso wie im mittelfristigen Bedarfsbereich – gegenüber Meschede und Soest zu verzeichnen. Dem Online-Handel kommt bei Elektrowaren und Möbel / Einrichtung mit je 10 %, bei Foto und Uhren / Schmuck mit je 7 % ebenfalls eine nennenswerte Bedeutung zu, jedoch liegen diese Werte größtenteils unter den durchschnittlichen Marktanteilen des Onlinehandels in Deutschland (vgl. Kapitel I., 4.).

3.3.4 Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit Ausnahme des Segments Nahrungs- und Genussmittel sowie Apothekerwaren in nahezu allen Warengruppen Abwanderungstendenzen aus der Stadt Warstein bestehen. Im kurzfristigen Bedarfsbereich sind zwar hohe Einkaufsorientierungen auf die Gesamtstadt zu verzeichnen, die jedoch bei Betrachtung der Teilräume unterschiedlich stark ausfallen (z. B. Einwohner im westlichen Möhnetal mit starker Außenorientierung bei Drogeriewaren).

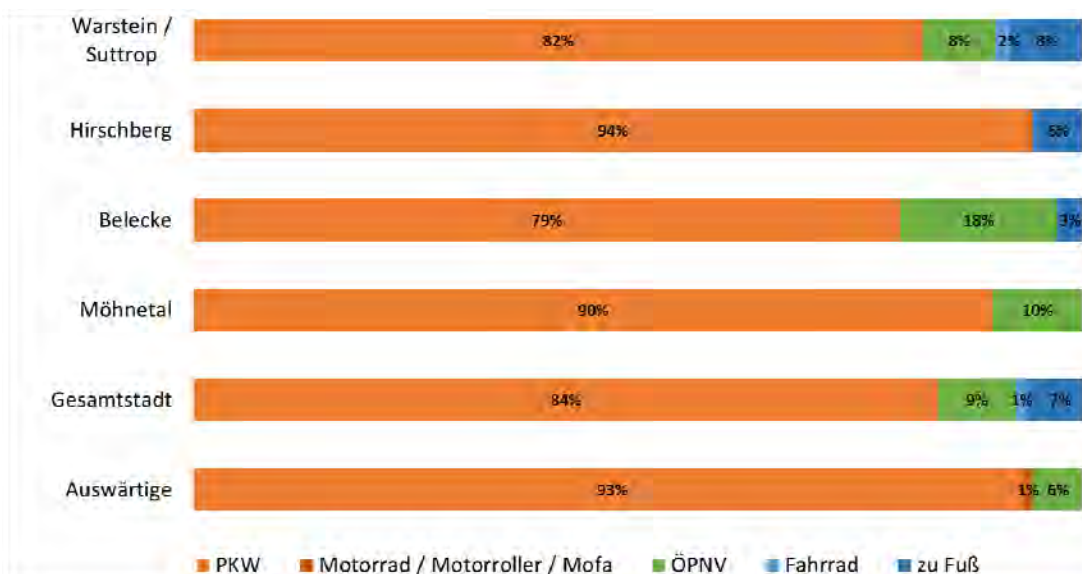
Im mittelfristigen Bedarfsbereich ist insbesondere das Mittelzentrum Soest als Wettbewerbsstandort zu nennen, in dem 29 % der Befragten Bekleidungsgüter einkaufen. Ein Bedeutungsverlust erfährt das Büchersegment durch den Onlinehandel, da 22 % der Befragten diese Güter im Internet bestellen. Im langfristigen Bedarf wird die Konkurrenz der Mittelzentren Meschede und Soest insbesondere im Möbel- und Einrichtungsbereich deutlich, da 19 % der Befragten in Meschede und 32 % in Soest einkaufen.

Bei fast allen Warengruppen zeigt sich die hohe Ausstrahlungskraft des benachbarten, größeren Mittelzentrums Soest und – in abgeschwächtem Maße – des Mittelzentrums Meschede. Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit der Einkaufsstätten im Umland entscheiden die Kunden je nach Einkaufsbedürfnis, welchen Ort sie aufsuchen. In den Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs sowie in einigen Sortimenten des langfristigen Bedarfsbereichs (hier v. a. Bücher, Beleidung, Schuhe / Lederwaren) konnten darüber hinaus z. T. höhere Umsatzanteile durch den Online-Handel festgestellt werden.

3.4 Verkehrsmittelwahl

In Bezug auf die Verkehrsmittelwahl beim Einkauf kommt dem Pkw in Warstein die größte Bedeutung zu (vgl. Abbildung 17). Etwa 84 % aller Befragten gaben an, den Pkw als Verkehrsmittel für den Einkauf in Warstein zu nutzen. 9 % der Befragten erledigen ihren Einkauf mit öffentlichen Verkehrsmitteln, 7 % zu Fuß und 1 % mit dem Fahrrad. Unter den Teilnehmern der Onlinebefragung nutzen sogar ca. 96 % das Auto für ihren Einkauf in der Stadt Warstein; lediglich ca. 3 % gehen zu Fuß oder nehmen das Fahrrad.

Abbildung 17: Verkehrsmittelwahl (Telefonbefragung)



Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2016, n = 547

4. Bewertung des Einzelhandelsstandortes Stadt Warstein

Im Rahmen der Haushalts- / Online-, Passanten- und Einzelhandelsbefragung beschäftigte sich ein Fragenblock mit der Bewertung der Einzelhandelssituation und -entwicklung in Warstein. Des Weiteren wurden mögliche Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung (seitens der Stadt bzw. der Einzelhändler) sowie gewünschte Angebotsergänzungen in Warstein abgefragt. Nachfolgend werden Ergebnisse z. T. in einer vergleichbaren Gegenüberstellung von telefonischer Haushalts-, Online- und Einzelhandelsbefragung dargestellt.

4.1 Bewertung der Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt Warstein

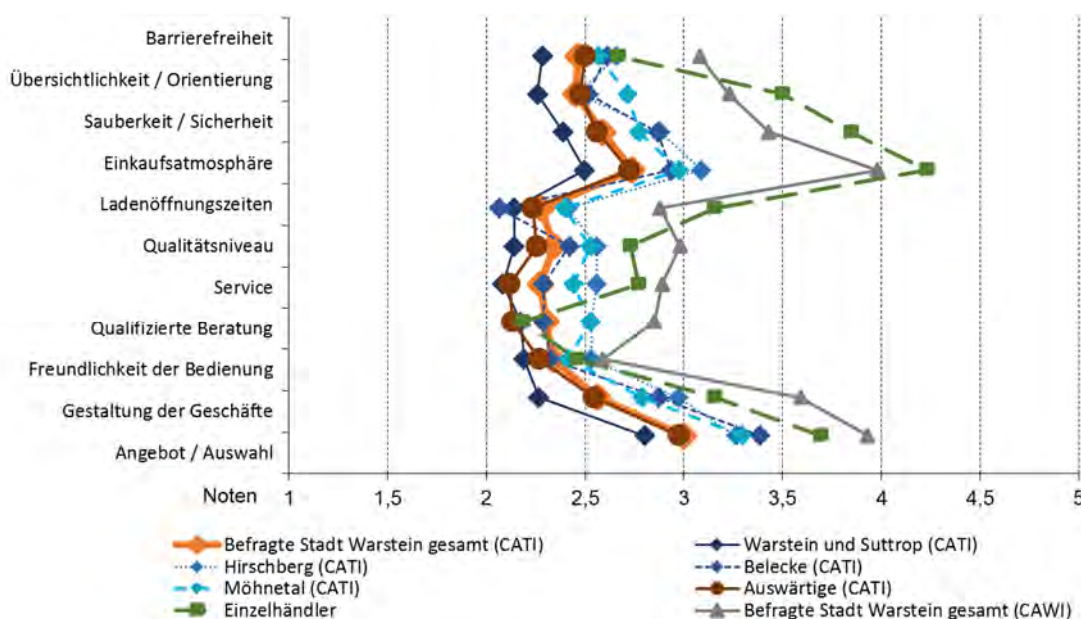
Die Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten wurden anhand vorgegebener Kriterien einer Bewertung unterzogen, um die Zufriedenheit der Verbraucher mit der Qualität des Warsteiner Einzelhandelsangebotes zu ermitteln und diese Ergebnisse mit der Selbsteinschätzung durch den örtlichen Einzelhandel zu vergleichen. Den Befragten stand jeweils eine Bewertungsskala von 1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft zur Verfügung (vgl. Abbildung 18 und 19).

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung lassen z. T. größere Unterschiede bei der Bewertung der Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten zwischen der Innenstadt Warstein und dem Ortskern Belecke erkennen (vgl. Abbildung 18).

In der Warsteiner Innenstadt schneiden dabei die Aspekte Angebot / Auswahl (Note 3,0), Einkaufsatmosphäre (2,7) sowie Sauberkeit / Sicherheit und Gestaltung der Geschäfte (jeweils 2,6) am schlechtesten ab. Bestnoten verteile die Mehrzahl der Befragten der telefonischen Haushaltsbefragung für die Ladenöffnungszeiten und den Service (Note jeweils 2,3).

Die in der Gesamtstadt befragten Einzelhändler bewerten den örtlichen Einzelhandel z. T. deutlich schlechter. Am besten werden die qualifizierte Beratung mit einer Note von 2,1 und mit einer Note von je 2,1 die Ladenöffnungszeiten sowie Barrierefreiheit am besten. Dagegen sehen die Einzelhändler einen Handlungsbedarf insbesondere bei der Einkaufsatmosphäre (4,2), Sauberkeit / Sicherheit (3,8), Angebot und Auswahl (3,7) sowie Übersichtlichkeit und Orientierung (3,5).

Abbildung 18: Bewertung der Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt Warstein



Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2016, n = 549 (telefonische Haushaltsbefragung / CATI), n = 391 (Onlinebefragung / CAWI), n = 26 (Einzelhandelsbefragung)

Auch die Teilnehmer der Onlinebefragung vergeben deutlich schlechtere Noten für den örtlichen Einzelhandel als die telefonisch Interviewten. Am schlechtesten schneiden die Einkaufsatmosphäre (4,0), Angebot / Auswahl (3,9) und Gestaltung der Geschäfte (3,6) ab. Lediglich die Freundlichkeit der Bedienung im örtlichen Einzelhandel erhält mit 2,6 eine (noch) gute Note.

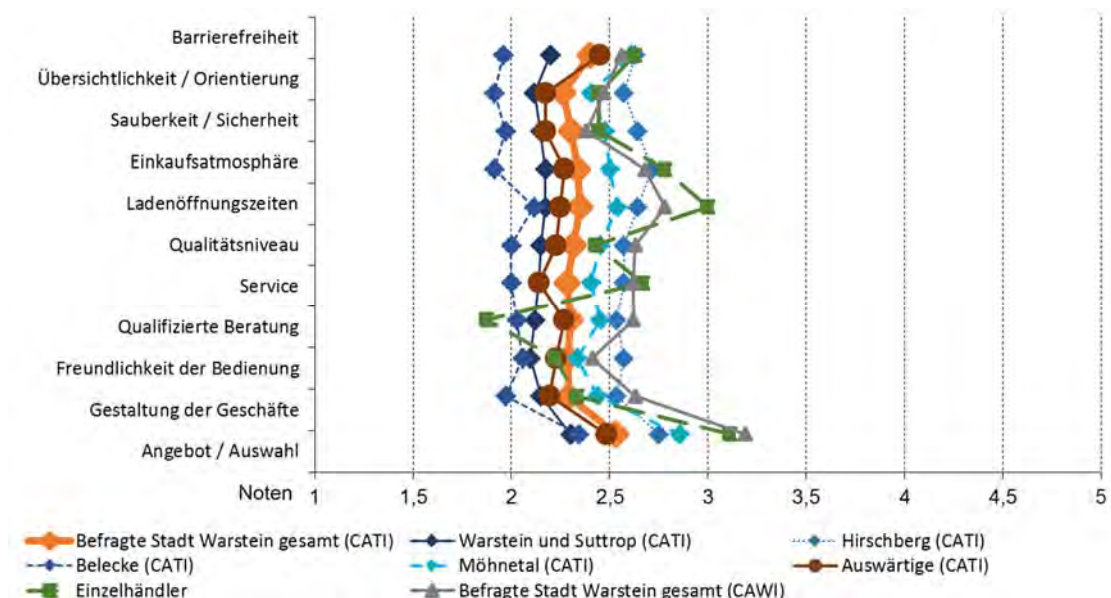
4.2 Bewertung der Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten im Ortszentrum Belecke

Die Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern Belecke werden hingegen deutlich besser bewertet. Mit einer konstanten Durchschnittsnote von 2,3 bis auf Angebot (2,5) und Barrierefreiheit (2,4) wird der Ortskern Belecke im Durchschnitt als gut bewertet. Bei überwiegend allen Aspekten bewerten Einwohner aus Belecke ihr Ortszentrum am besten. Befragte aus Hirschberg benoten Belecke als Einkaufsmöglichkeit am schlechtesten. Auch die Einwohner des Möhnetals geben tendenziell schlechtere Noten in den einzelnen Aspekten.

Die der Gesamtstadt Warstein befragten Einzelhändler bewerten die qualifizierte Beratung (1,9) am besten, gefolgt von der Freundlichkeit der Bedienung (2,2) und der Gestaltung der Geschäfte (2,3). Demgegenüber schneiden das Angebot bzw. die Auswahl (3,1) und die Ladenöffnungszeiten (3,0) bei den Einzelhändlern am schlechtesten ab.

Ein ähnliches Bild ergibt sich aus den Antworten der online an der Befragung Teilnehmenden. Auch diese bewerten das Angebot bzw. die Auswahl mit einer Note von 3,2 am schlechtesten. Die beste Note erhält – wie in der Innenstadt Warstein – die Freundlichkeit der Bedienung, gleichauf mit der Sauberkeit und Sicherheit im Ortszentrum Belecke (jeweils 2,4).

Abbildung 19: Bewertung der Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten im Ortszentrum Belecke



Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2016, n = 549 (telefonische Haushaltsbefragung / CATI), n = 391 (Onlinebefragung / CAWI), n = 26 (Einzelhandelsbefragung)

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten in Belecke verhältnismäßig positiv eingestuft werden; Handlungsbedarf zeichnet sich im Bereich der Angebotsvielfalt sowie zum Teil hinsichtlich gestalterischer Aspekte (Gestaltung der Geschäfte sowie Einkaufsatmosphäre) in der Innenstadt Warstein ab.

4.3 Ergänzungswünsche und Verbesserungsmaßnahmen in der Stadt Warstein

Die Bewohner der Stadt Warstein sowie auch die Einzelhändler wurden nach Verbesserungsvorschlägen für den Einzelhandel gefragt. Einen Großteil der Nennungen entfallen auf verkehrliche Maßnahmen (141 Nennungen bei der Onlinebefragung) sowie einzelhandelsbezogene Themen (68 Nennungen bei der Haushaltsbefragung und 102 Nennungen bei der Onlinebefragung). Im Vordergrund stehen verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Innenstadt Warstein und den Ausbau im Drogeriebereich (63 Nennungen der Online-Teilnehmenden) sowie einen besseren Branchenmix (21%). Die Einzelhändler machten zudem folgende Anregungen, die sich fast ausschließlich auf die Innenstadt Warstein beziehen (sortiert nach Themen und in Reihenfolge der Häufigkeit der Nennungen):

- /// Einzelhandel: Herrenausstatter / Boutiquen, Parfümerie, Schmuck, Schuhe, Sportbekleidung und -schuhe, Schreibwaren / Büroartikel
- /// Marktplatzgestaltung mit Außengastronomie
- /// Verkehrsberuhigung der B 55
- /// Fassadengestaltung, Beleuchtung der Wäster
- /// Zusammenarbeit: bessere Zusammenarbeit mit der Stadt Warstein in puncto Imagepflege und Existenzgründung, Gewerbe-Internetportal der Stadt / gemeinsamer Internetauftritt durch die örtlichen Einzelhändler / Gewerbetreibenden.

Tabelle 12: Verbesserungsvorschläge für den Einkaufsstandort Stadt Warstein (Haushalts- und Onlinebefragung)

Anregungen, mögliche Verbesserungsmaßnahmen	Nennungen Haushaltsbefragung	Nennungen Onlinebefragung
Einzelhandel	143	202
allgemein	51	89
Branchenmix / größeres Sortiment allgemein	45	54
bessere Gestaltung der Geschäfte	-	14
räumliche Konzentration des Einzelhandels in der Innenstadt Warstein, Vermischung mit Gastronomie	-	14
Einkaufszentrum, Kauf- / Warenhaus	4	4
sonstiges	2	3
Kurzfristiger Bedarf	13	83

Anregungen, mögliche Verbesserungsmaßnahmen	Nennungen Haus- haltsbefragung	Nennungen Onlinebefragung
Lebensmitteldiscounter in Belecke	7	3
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	6	63
Wochenmarkt vergrößern	-	10
sonstige	-	7
Mittelfristiger Bedarf	61	24
Bekleidung (v. a. allgemein, Herrenbekleidung)	47	15
Schuhe	11	4
Sport	2	4
sonstige	1	1
Langfristiger Bedarf	18	6
Möbel (inkl. Matratzen)	16	1
Elektrowaren	-	3
Haushaltswaren	1	-
Bau-/Heimwerkerbedarf	-	1
sonstige	1	1
Gastronomie	15	21
mehr Cafés (mit Außengastronomie) in Warstein	10	14
besondere Gastronomie (z. B. Burgerrestaurant etc.)	5	2
sonstige	-	5
Städtebau / Verkehr	112	220
Verkehrsberuhigung in der Innenstadt Warstein (Hauptstraße)	64	117
verkehrsfreie Zone in der Innenstadt Warstein	28	24
Sauberkeit	-	17
bessere Stadtgestaltung allgemein (Innenstadt Warstein)	-	15
mehr Parkplätze in der Innenstadt Warstein	13	9
mehr Ruhezeiten in der Innenstadt Warstein	-	9
Leerstände beseitigen	-	8
attraktiverer Marktplatz in Warstein	-	5
sonstiges (v. a. kürzere Wege zwischen Parkplätzen und Geschäften in der Innenstadt Warstein, Radwege)	7	16

Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2016, GMA-Einzelhandelsbefragung 2016, Anzahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich

III. Angebots- und Nachfragesituation

1. Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Warstein

Im Juli 2016 wurde durch GMA-Mitarbeiter eine Aktualisierung der Bestandsdaten des Einzelhandels in Warstein durchgeführt (vgl. Tabelle 13). Zum Zeitpunkt der Erhebungen gab es in der Stadt Warstein **insgesamt**:

- /// 117 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks
- /// ca. 27.580 m² Verkaufsfläche
- /// ca. 100,8 Mio. € Bruttoumsatzleistung p. a.

Der Hauptwarengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** sind zugeordnet:

- /// 42 Betriebe (= ca. 36 % aller Betriebe)²⁵
- /// ca. 12.010 m² VK (= ca. 44 % der Gesamtverkaufsfläche)²⁶
- /// ca. 52,5 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 52 % des Gesamtumsatzes)²⁷

Auf die Hauptwarengruppe **Nichtlebensmittel** entfallen:

- /// 75 Betriebe (= ca. 64 % aller Betriebe)
- /// ca. 15.570 m² VK (= ca. 56 % der Gesamtverkaufsfläche)
- /// ca. 48,3 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 48 % des Gesamtumsatzes).

²⁵ Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt.

²⁶ bereinigte Werte, Umsätze und Verkaufsflächen und der Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet.

²⁷ bereinigte Werte, Umsätze und Verkaufsflächen und der Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet.

Tabelle 13: Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Warstein)

Branche	Betriebe*		Verkaufsfläche**		Umsatz** (brutto)	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	42	35,9	12.010	43,5	52,5	52,1
Gesundheit, Körperpflege	10	8,5	1.360	4,9	9,6	9,5
Blumen, zool. Bedarf	8	6,8	795	2,9	2,9	2,9
kurzfristiger Bedarf insgesamt	59	50,4	14.165	51,4	65,0	64,5
Bücher, Schreib- / Spielwaren	10	8,5	845	3,1	3,2	3,2
Bekleidung, Schuhe, Sport	24	20,5	5.210	18,9	10,7	10,6
mittelfristiger Bedarf insgesamt	34	29,1	6.055	22,0	13,9	13,8
Elektrowaren, Medien, Foto	1	0,9	1.050	3,8	6,7	6,6
Hausrat, Einrichtung, Möbel	10	8,5	2.325	8,4	5,1	5,1
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	1	0,9	2.890	10,5	5,7	5,7
Optik / Uhren, Schmuck	6	5,1	385	1,4	2,3	2,3
sonstige Sortimente***	5	4,3	710	2,6	2,1	2,1
langfristiger Bedarf insgesamt	23	19,7	7.360	26,7	21,9	21,7
Nichtlebensmittel (Nonfood) insgesamt	75	64,1	15.570	56,5	48,3	47,9
Einzelhandel insgesamt	117	100,0	27.580	100,0	100,8	100,0

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

** bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen (z. B. Lebensmittelmärkte, Bau- / Heimwerkermarkt) wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet

*** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwagen)

GMA-Erhebungen 07 / 2016 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

2. Einzelhandelsbestand in den Warsteiner Ortschaften

Differenziert man nach den einzelnen **Ortschaften** in Warstein, ist festzustellen, dass der Verkaufsflächenschwerpunkt in der Warsteiner Kernstadt zu finden ist. Insgesamt sind in der Kernstadt die Hälfte der gesamtstädtischen Verkaufsfläche und ca. 42 % der Einzelhandelsbetriebe verortet (vgl. Tabelle 14). Die zweitgrößte Einzelhandelsbedeutung kommt der Ortschaft Belecke mit etwas über einem Viertel der Betriebe und etwa 20 % der Verkaufsfläche zu. Deutlich weniger Betriebe (ca. 9 % bzw. ca. 15 %) sind in Suttrop und Sichtigvor auf knapp 16 % bzw. 11 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ansässig. Aufgrund des hohen Anteils an Lebensmittelverkaufsflächen ist den Ortschaften Suttrop (Aldi, Edeka, Lidl) und Sichtigvor ein vergleichsweise hoher Umsatzanteil von ca. 23 % bzw. ca. 15 % zuzuordnen.

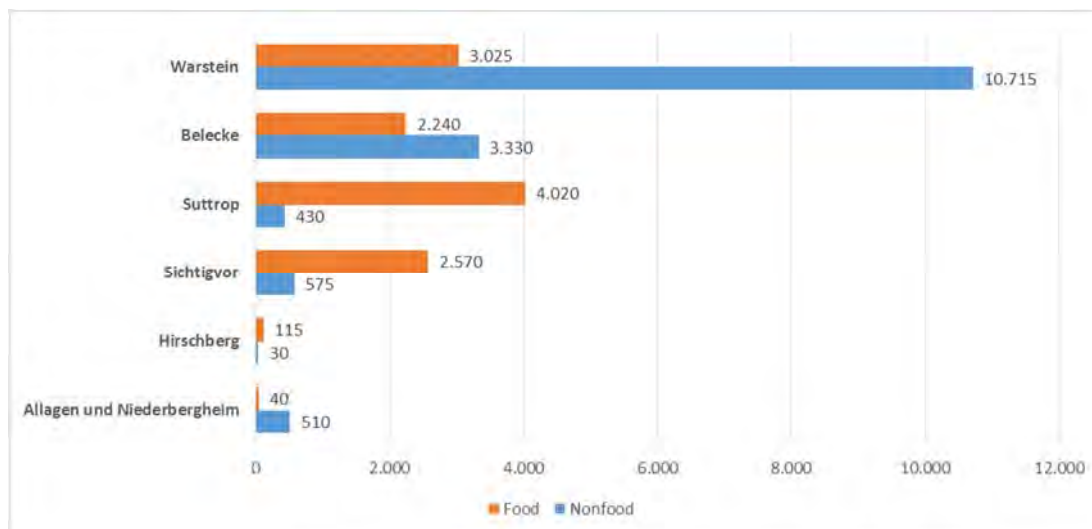
Im Vergleich zu den o. g. Ortschaften kommt dem übrigen Stadtgebiet eine deutlich geringere Versorgungsbedeutung zu. In Hirschberg, Allagen und Niederbergheim sind zusammen weniger als 8 % der Betriebe etabliert, die nur zwischen 2 % und 3 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ausmachen, was auf verhältnismäßig kleine Betriebe zurückzuführen ist. In der Ortschaft Waldhausen ist kein Einzelhandelsangebot vorhanden.

Tabelle 14: Einzelhandelsbestand nach Ortschaften

	Betriebe		Verkaufsfläche*		Umsatz* (brutto)	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Warstein (Kernstadt)	49	41,9	13.740	49,8	38,2	37,9
Belecke	31	26,5	5.570	20,2	21,9	21,7
Suttrop	11	9,4	4.450	16,1	23,2	23,0
Sichtigvor und Mülheim	17	14,5	3.145	11,4	14,8	14,7
Allagen und Niederbergheim	5	4,3	550	2,0	2,0	2,0
Hirschberg	4	3,4	145	0,5	0,7	0,7
Waldhausen	-	-	-	-	-	-
Warstein gesamt	117	100,0	27.600	100,0	100,8	100,0

* bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet.

GMA-Erhebungen 2016 (ca. Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Abbildung 20: Verkaufsflächenbestand in m² nach Ortschaften

GMA-Erhebung 2016

3. Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in Warstein seit 2001 und 2006

Die im Juli 2016 im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes durchgeführte Erhebung des Einzelhandels im Warsteiner Stadtgebiet ermöglicht nur eine begrenzte vergleichende Betrachtung und Bewertung mit den Einzelhandelsdaten aus den Einzelhandelskonzepten für die Stadt Warstein von Econ-Consult aus dem Jahr 2002²⁸ und von CIMA aus dem Jahr 2007²⁹, da diesen Gutachten eine z. T. andere Branchensystematik zugrunde liegt. Dennoch wurde versucht, eine Vergleichbarkeit herzustellen:

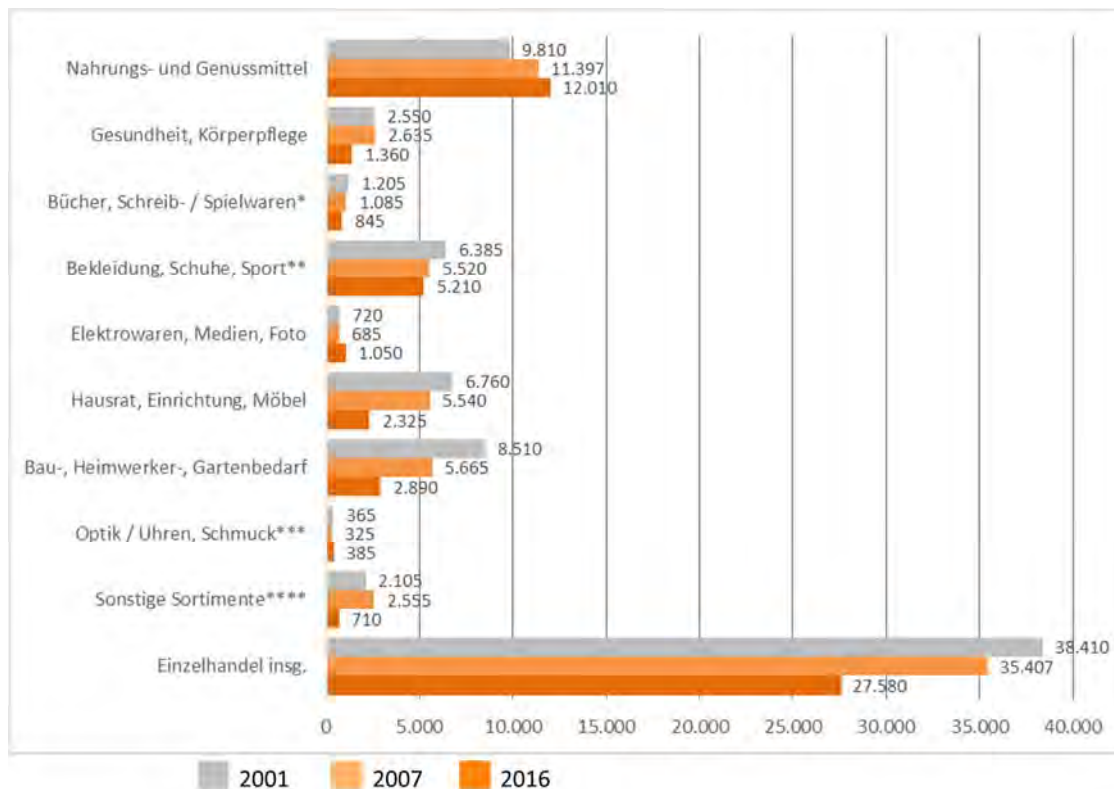
- / Waren im Jahr 2001 im Stadtgebiet noch knapp 38.400 m² **Verkaufsfläche** vorhanden, waren es im Jahr 2006 noch ca. 35.400 m². Heute liegt die Verkaufsfläche in der Stadt Warstein bei nur noch ca. 27.600 m², was einem Rückgang von etwa 29 % in den vergangenen 15 Jahren und einem Rückgang von ca. 22 % in den vergangenen zehn Jahren entspricht. Dies ist insbesondere auf die betriebsbedingte Insolvenz von Schlecker im Bereich Gesundheit / Körperpflege sowie auf die Schließung eines jeweils größeren Anbieters im Bereich Möbel und Bau- / Heimwerkerbedarf zurückzuführen. Unter methodischen Gesichtspunkten ist anzumerken, dass Baustoffhändler und Holzhandlungen, die sich in erster Linie an gewerbliche Kunden richten oder nicht über Verkaufsflächen im engeren Sinne verfügen, in der GMA-Systematik nicht zum Einzelhandel gezählt werden.

²⁸ Econ-Consult Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Beratungsstelle mbh & Co. KG, Einzelhandelskonzept Stadt Warstein, 2002; Erhebung des Einzelhandels im Jahr 2001.

²⁹ CIMA, Fortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Warstein, 2007; Erhebung des Einzelhandels im Jahr 2006.

- Der **Umsatz** wurde im Jahr 2006 von CIMA mit 125 Mio. € angegeben und lag damit rund 24 % über dem aktuell berechneten Wert. Auch hier sind die Rückgänge insbesondere auf die drei o. g. Branchen zu beziehen, jedoch fanden Umsatzrückgänge auch in weiteren Branchen mit typisch mittelzentraler Versorgungsbedeutung (v. a. Bekleidung, Schuhe, Sport) statt.

Abbildung 21: Entwicklung der Verkaufsflächen in m² nach Branchen



* 2001, 2007: ohne Spielwaren, jedoch inkl. Neue Medien

** 2001, 2007: ohne Sport

*** 2001, 2007: ohne Optik

**** 2001, 2007: Spiel / Sport / Hobby; 2016: Autozubehör, Fahrräder und Sportgeräte, sonstiges (z. B. Musikalien)

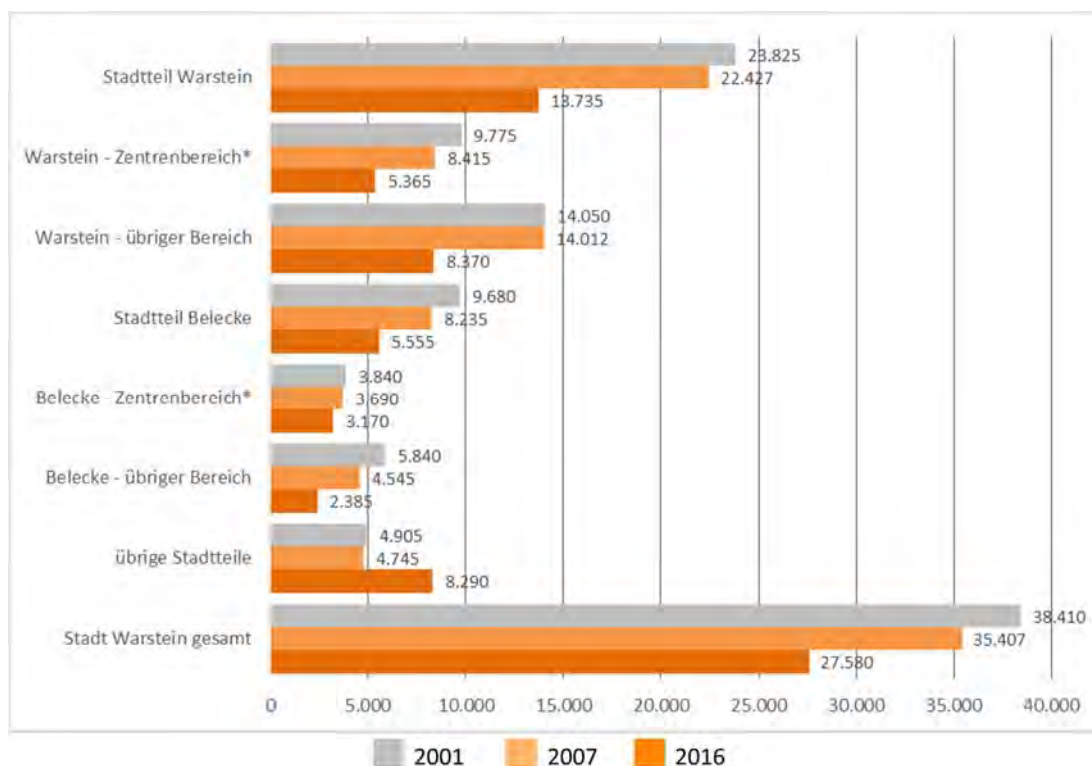
Quelle: Econ-Consult 2002, CIMA 2007, GMA 2016

- Differenziert nach **Ortschaften** ist festzustellen, dass Verkaufsflächenrückgänge insbesondere in der Kernstadt Warstein und in Belecke zu verzeichnen waren. Demgegenüber waren in den übrigen Ortschaften (Hirschberg, Möhnetal ohne Belecke, Suttrop) noch Verkaufsflächenzuwächse zu verzeichnen, wobei die Entwicklung sehr unterschiedlich verlief. Im Möhnetal konzentriert sich das Angebot mittlerweile auf Sichtgövor, während in Allagen ein Verkaufsflächenrückgang einsetzte (u. a. Schließung Schlecker). Im Zentrenbereich Warstein ist die Verkaufsfläche um ca. 3.000 m² seit 2006 und um ca. 4.400 m² seit 2001 zurückgegangen, im Zentrenbereich Belecke um rd. 500 m² seit 2006 bzw. um rd. 650 m² seit 2001. Außerhalb von Warstein und Belecke ist eine weitergehende Differenzierung nach einzelnen Ortschaften nicht möglich, da in den

alten Einzelhandelskonzepten keine Unterscheidung erfolgte. Hier nahm die Verkaufsfläche von ca. 4.900 m² im Jahr 2001 bis 2006 leicht um rd. 150 m² ab und stieg bis zum Jahr 2016 um rd. 3.400 m² an, was insbesondere auf die Etablierung des Hüttengeländes / Suttrop als Standort dreier Lebensmittelmärkte (Edeka, Aldi, Lidl) sowie die Ansiedlung zweier Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl) in Sichtigvor zurückzuführen ist.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass aufgrund möglicher Unterschiede im Hinblick auf die Erhebungsmethodik die Vergleichbarkeit der Daten nur sehr eingeschränkt ist.

Abbildung 22: Entwicklung der Verkaufsflächen in m² nach Standortlagen



* Abgrenzung der Zentren gemäß CIMA 2007
Quelle: Econ-Consult 2002, CIMA 2007, GMA 2016

4. Nachfragesituation

4.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Warstein

Die Abgrenzung des Marktgebietes des Einzelhandelsplatzes Warstein stellt eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft dar. Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf einen Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung des Marktgebietes der Stadt Warstein wurden folgende Kriterien herangezogen:

- /// Angebotssituation in Warstein

- /// Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Umland
- /// siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Warstein und im Umland
- /// verkehrliche und topografische Gegebenheiten in Warstein und im Umland und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte
- /// Ergebnisse der Händlerbefragung, der telefonischen Haushalts- und Onlinebefragung sowie der Kundenwohnorterberhebung (s. Kapitel II.).

Vor dem Hintergrund der Angebotssituation in Warstein und der regionalen Wettbewerbssituation ist davon auszugehen, dass sich die Versorgungsbedeutung im Wesentlichen auf das Stadtgebiet Warstein selbst sowie angrenzende Ortsteile in Anröchte (Altenmellrich, Effeln, Uelde), Möhnese (Brüllingsen, Ellingsen, Völlinghausen, Wamel) und Rüthen (Altenrüthen, Drewer, Kallenhardt, Rüthen) bezieht.

Im Rahmen der GMA-Kundenwohnorterberhebung wurde an den Befragungsstandorten ein Anteil auswärtiger Kunden von insgesamt ca. 16 % angetroffen.³⁰ Zwar weist eine Reihe von Einzelhandelsbetrieben (u. a. großflächige Märkte, spezialisierte Betriebe) auch darüber hinausgehende Einzugsbereiche auf, jedoch lassen sich diese nicht auf den Großteil der im gesamten Stadtgebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe übertragen.

Vor diesem Hintergrund lässt sich für den Einzelhandel der Stadt Warstein folgendes Marktgebiet abgrenzen:³¹

/// Stadt Warstein	ca.	26.300 EW
/// überörtliches Marktgebiet	ca.	11.600 EW
▪ davon: Teile der Gemeinde Anröchte	ca.	1.400 EW
▪ davon: Teile der Gemeinde Möhnese	ca.	2.100 EW
▪ davon: Teile der Stadt Rüthen	ca.	8.100 EW
/// Marktgebiet insgesamt	ca.	37.900 EW.

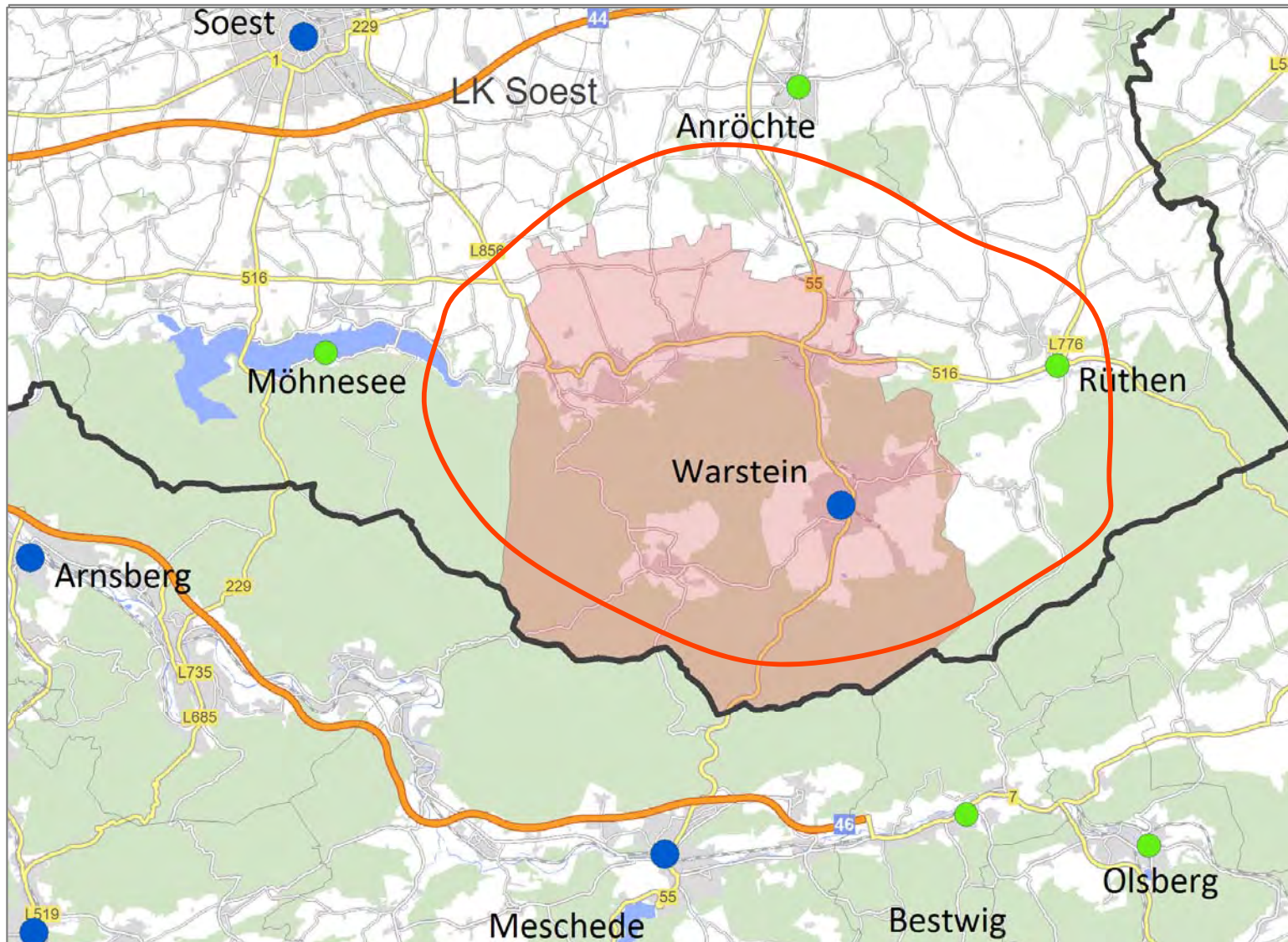
4.2 Kaufkraftpotenzial für den Warsteiner Einzelhandel

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. € 5.410.

³⁰ vgl. Kapitel II.

³¹ Quellen Einwohnerzahlen: Stadt Warstein, Stand: 01.10.2016; Gemeinde Anröchte, Stand: 15.11.2016; Gemeinde Möhnese, Stand: 01.06.2016; Stadt Rüthen, Stand: 31.12.2015.

Karte 9: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Warstein



Legende

- Stadt Warstein
- Mittelzentrum
- Grundzentrum
- Marktgebiet Stadt Warstein

Quelle Kartengrundlage: RegionGraph 16;
GMA-Bearbeitung 2016

Davon entfallen auf

- / Nahrungs- und Genussmittel ca. € 1.968 p. a.
- / Nichtlebensmittel ca. € 3.442 p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für die Stadt Warstein liegt dieser mit 99,9 ziemlich genau im Bundesdurchschnitt.³²

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich für die Stadt Warstein ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rd. **141,9 Mio. €** und für das gesamte Marktgebiet von 205,3 Mio. €.

Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen im Marktgebiet der Stadt Warstein wie in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 15: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Warsteiner Einzelhandels in Mio. €

Branche	Stadt Warstein	überörtliches Marktgebiet	Marktgebiet insgesamt
Nahrungs- und Genussmittel	51,7	23,1	74,8
Gesundheit, Körperpflege	10,0	4,4	14,4
Blumen, zoologischer Bedarf	3,4	1,5	4,9
kurzfristiger Bedarf insgesamt	65,1	29,0	94,1
Bücher, Schreib- / Spielwaren	7,0	3,1	10,1
Bekleidung, Schuhe, Sport	18,1	8,1	26,2
mittelfristiger Bedarf insgesamt	25,1	11,2	36,3
Elektrowaren, Medien, Foto	14,0	6,2	20,2
Hausrat, Einrichtung, Möbel	15,3	6,9	22,2
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	12,5	5,6	18,1
Optik / Uhren, Schmuck	3,0	1,4	4,4
Sonstige Sortimente*	6,9	3,1	10,0
Langfristiger Bedarf insgesamt	51,7	23,2	74,9
Nichtlebensmittel insgesamt	90,2	40,3	130,5
Einzelhandel insgesamt	141,9	63,4	205,3

* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwagen)

GMA-Berechnungen 2016 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

³² Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research: Werte über 100,0 deuten auf einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

4.3 Kaufkraftströme

Bei der Berechnung der Kaufkraftströme wird ermittelt, welcher Anteil der Kaufkraft der Wohnbevölkerung durch den Warsteiner Einzelhandel vor Ort gebunden wird (Kaufkraftbindung), wie viel Kaufkraft an andere Einkaufsstandorte³³ außerhalb des Stadtgebietes fließt (Kaufkraftabfluss) und wie hoch der Umsatz des Warsteiner Einzelhandels mit auswärtigen Kunden ist (Kaufkraftzufluss).

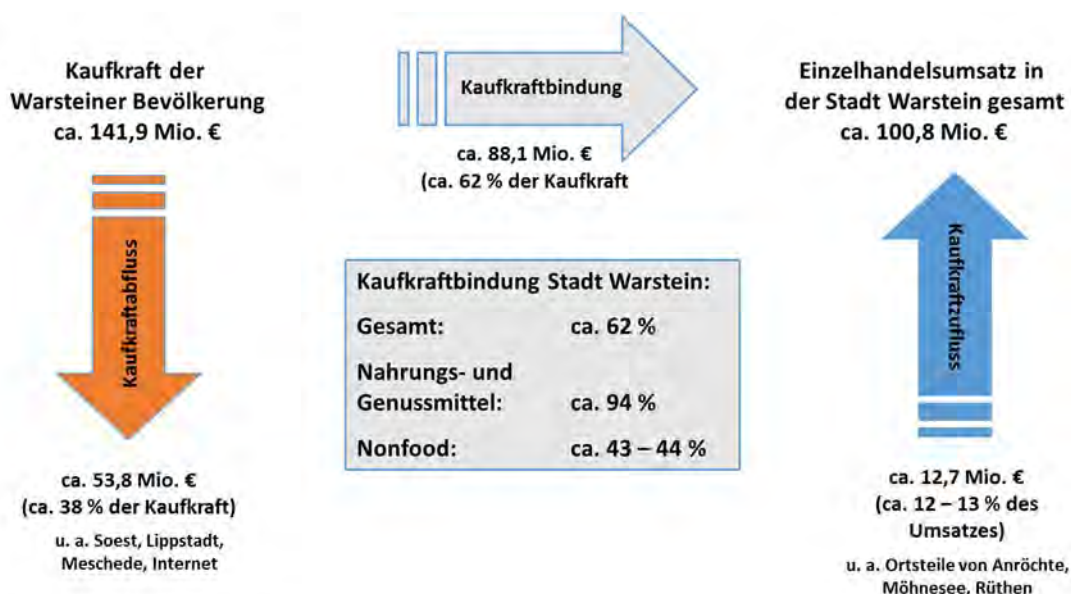
Zur Ermittlung der Kaufkraftbewegungen konnte auch auf die Ergebnisse der Haushalts-, Passanten- und Einzelhandelsbefragungen zurückgegriffen werden.

Durch Gegenüberstellung der Umsatzleistung durch die Wohnbevölkerung der Stadt Warstein mit dem Kaufkraftpotenzial in Warstein lässt sich die **Kaufkraftbindung** bezogen auf die Wohnbevölkerung ermitteln.

Für den Einzelhandel der Stadt Warstein insgesamt stellt sich die Bilanz wie folgt dar:

	ca. 100,8 Mio. €	Gesamtumsatz
-	ca. 12,7 Mio. €	Kaufkraftzufluss (Umsatz mit auswärtigen Kunden)
=	ca. 88,1 Mio. €	Umsatz mit der Wohnbevölkerung der Stadt Warstein
ca. 88,1 Mio. € Umsatz Wohnbevölkerung : ca. 141,9 Mio. € Kaufkraft Wohnbevölkerung		
= ca. 62 % Kaufkraftbindung.		

Abbildung 23: Kaufkraftströme in der Stadt Warstein



GMA-Berechnungen 2016 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

³³ inkl. Online- und Versandhandel

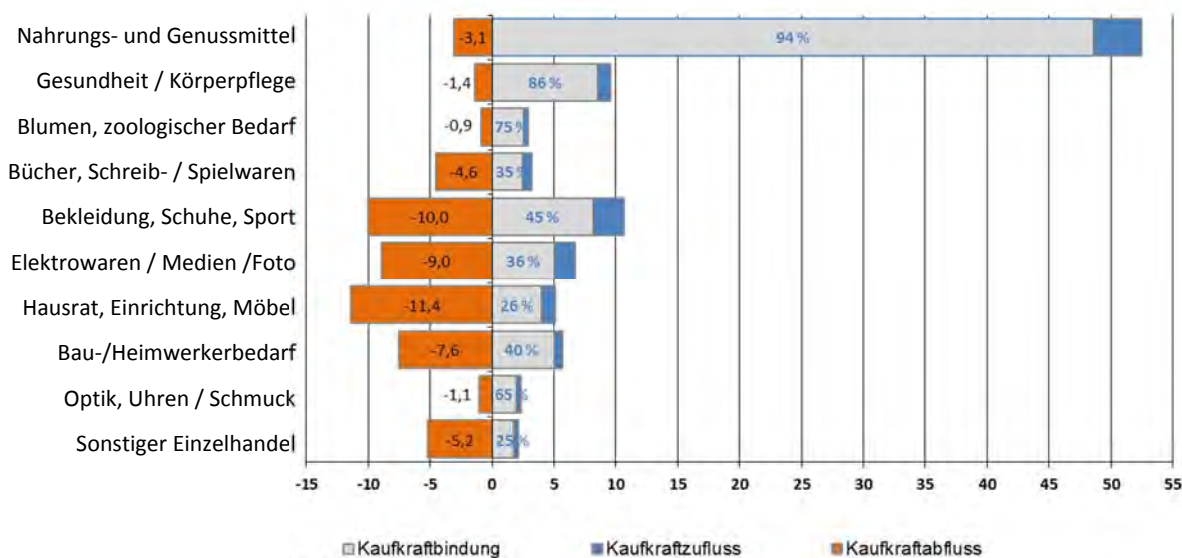
Der Einzelhandel in der Stadt Warstein bindet gegenwärtig ca. 62 % der vorhandenen Kaufkraft, d. h. ca. 38 % der örtlichen Kaufkraft fließt an andere Einkaufsorte außerhalb des Warsteiner Stadtgebietes ab.

Bei den Kaufkraftbewegungen bestehen sortimentspezifisch jedoch große Unterschiede (vgl. Abbildung 24):

- Die höchste bzw. beste Kaufkraftbindungsquote wird im **kurzfristigen Bedarfsbereich** und hier insbesondere im Nahrungs- und Genussmittelsektor erreicht (ca. 94 %), gefolgt von Gesundheit / Körperpflege (ca. 86 %). Auch bei sehr guter Ausstattung sind Bindungsquoten bei Nahrungs- und Genussmitteln selten höher als 95 %, da ein Teil der Einwohner aufgrund von Pendlerbeziehungen o. ä. naturgemäß an anderen Standorten einkaufen. Insofern ist dieser Wert nur noch marginal steigerbar. Bei Gesundheit / Körperpflege erreichen insbesondere die vorhandenen Apotheken und Sanitätsanbieter hohe Bindungsquoten, während bei Drogeriewaren auch stärkere Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Warstein bestehen bzw. neben dem derzeit einzigen Drogeriemarkt Rossmann die Drogerieabteilungen der Lebensmittelmärkte von der Schlecker-Pleite profitiert haben. Im Bereich Pflanzen, zoologischer Bedarf sind Kaufkraftabflüsse insbesondere beim zoologischen Bedarf zu verzeichnen, der aktuell neben einem kleinteiligen Spezialanbieter nur auszugsweise in den Lebensmittelmärkten und im Drogeriemarkt abgedeckt wird (v. a. Tiernahrung).
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** werden Kaufkraftbindungsquoten von ca. 35 % bei Büchern, Schreib- und Spielwaren sowie ca. 45 % bei Bekleidung, Schuhe, Sport erreicht. Getragen wird dies in erster Linie neben einer kleinen Buchhandlung von weiteren überwiegend kleinteiligen Fachgeschäften und im Bereich Bekleidung und Schuhe auch von Fachmärkten, während die Kaufkraft insbesondere im Sportsegment mangels Angeboten nahezu vollständig abwandert. Grundsätzlich stellen die Kaufkraftbindungsquoten in diesen Warengruppen für ein Mittelzentrum zwar noch steigbare Werte dar, jedoch fließt ein Teil der Kaufkraft in diesem Bedarfsbereich auch an Betriebstypen, für welche die Stadt Warstein nicht die Standortrahmenbedingungen aufweist (z. B. Waren-, Kaufhäuser und Einkaufszentren). Insofern sind einer Steigerung der Kaufkraftbindungsquoten in diesen Sortimenten auch deutliche Grenzen gesetzt.
- Für ein Mittelzentrum vergleichsweise geringe Kaufkraftbindungsquoten werden auch im **langfristigen Bedarfsbereich** erzielt, wo sich die Werte zwischen 25 und 65 % bewegen. Während die Kaufkraftbindung bei Optik, Uhren / Schmuck mit 65 % zufriedenstellend ist, fließt Kaufkraft insbesondere bei Hausrat, Möbeln und Einrichtungsbedarf ab (Kaufkraftbindungsquote ca. 26 %). Auch hier macht sich bemerkbar, dass – trotz

einiger Raumausstatter und Anbieter bei Heimtextilien im Stadtgebiet sowie einem grundsätzlich ausreichenden Angebot bei Haushaltswaren – die Stadt Warstein nicht die Standortrahmenbedingungen für einen größeren Möbelanbieter aufweist, welcher i. d. R. einen Großteil der Kaufkraft in dieser Warengruppe auf sich vereinen kann. Hier dürfte der meiste Teil der Kaufkraft an die attraktiven Angebotsstandorte in Soest, Lippstadt, Werl und Unna abfließen (u. a. Möbel Turflon, Zurbrüggen).

Abbildung 24: Kaufkraftströme in der Stadt Warstein in Mio. € und Kaufkraftbindungsquote in %



Abfluss in Mio. €, Kaufkraftbindung in %
GMA-Berechnungen 2016

5. Ausgewählte Versorgungskennziffern

5.1 Ausstattungskennziffern

Die vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Versorgungsangebotes der Stadt Warstein.

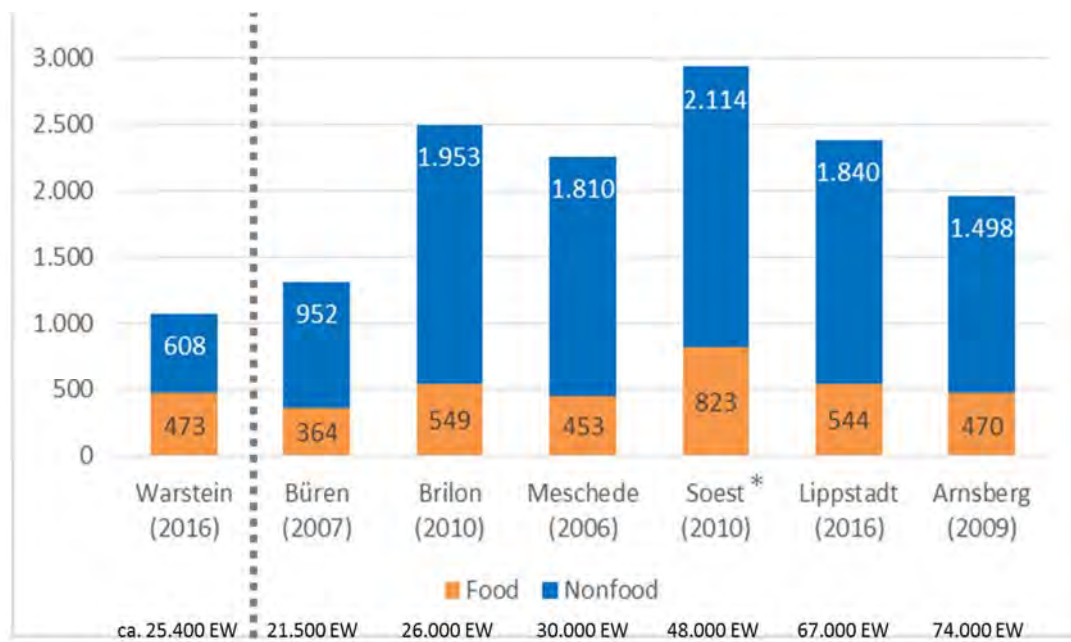
Hierzu ist anzumerken, dass dieser Kennziffernvergleich lediglich einen Anhaltspunkt zur Bewertung der Ausstattung eines Einzelhandelsstandortes liefern kann. Es handelt sich hierbei zunächst um eine rein rechnerische Beurteilung des Einzelhandelsbestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besondere Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt.

Diese quantitative Analyse ist durch eine qualitative Bewertung zu ergänzen, in der – differenziert nach Branchen – die konkreten räumlichen Strukturen des Einzelhandelsstandortes, die Qualität des Angebotes (u. a. Leistungsfähigkeit, Betriebsgrößen- / Betriebstypenstruktur) sowie auch die

Wettbewerbssituation im regionalen Umfeld berücksichtigt werden. Diese Detailbetrachtung erfolgt im Kapitel IV.

Der **Vergleich der Verkaufsflächenausstattung** in Warstein mit den umliegenden – mit Ausnahme von Büren – einwohnerstärkeren Mittelzentren zeigt, dass in der Stadt Warstein eine vergleichsweise unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung besteht.³⁴ Während die Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln noch durchschnittlich ist, liegt die Verkaufsflächenausstattung bei Nichtlebensmitteln deutlich unter dem Vergleichsniveau.

Abbildung 25: Relative Verkaufsflächenausstattung der Stadt Warstein im Vergleich mit umliegenden Mittelzentren (Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner)



* Soest: Food = periodischer Bedarf insgesamt; Quelle Verkaufsflächen: Einzelhandelskonzepte der jeweiligen Gemeinden (Jahr der Erstellung); Quelle Einwohnerzahlen: IT.NRW, Stand: 31.12.2015, daher abweichende Einwohnerzahl zu den Angaben der Stadt Warstein / GMA-Berechnungen und -Darstellung 2016 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Quelle: GMA-Erhebung 2016; kommunale Einzelhandelskonzept der jeweiligen Städte (in Klammern: Jahr der Erstellung / Veröffentlichung); Einwohnerzahlen: IT.NRW, Stand: 31.12.2015

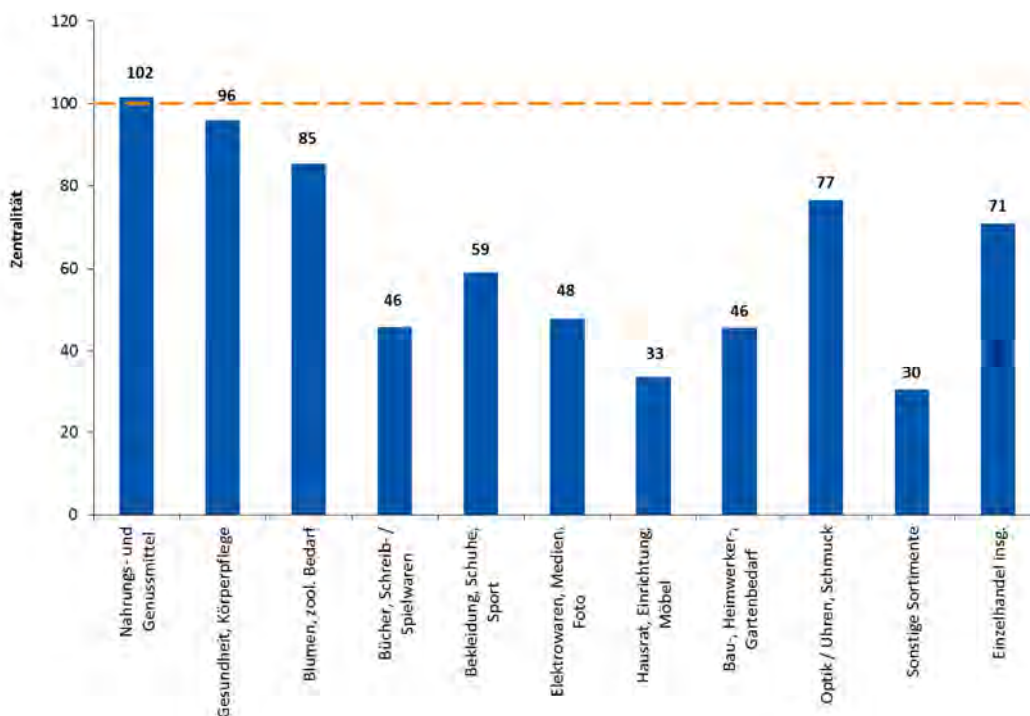
Hier macht sich insbesondere das Fehlen größerer Anbieter im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich bemerkbar, die – aufgrund der in Kapitel I., 6. aufgezeigten Standortrahmenbedingungen – in der Stadt Warstein nicht (mehr) vertreten sind. Das Angebot in anderen Mittelzentren in der Region wird bei Nichtlebensmitteln, z. B. bei Hausrat / Einrichtung / Möbel, auch stark durch flächenintensive Angebotsformen geprägt, sodass zwischen den einzelnen Mittelzentren zum Teil sehr große Unterschiede beim direkten Vergleich der Verkaufsflächenausstattung bestehen.

³⁴ Die hier zugrunde gelegten Daten basieren zum einen auf den jeweiligen kommunalen Einzelhandelskonzepten, die bis ins Jahr 2007 zurückreichen, und zum Teil auf anderen Erhebungssystematiken (z. B. bereinigte / unbereinigte Verkaufsflächen in Mehrbranchenunternehmen). Aus diesem Grunde ist eine direkte Vergleichbarkeit nicht gegeben, sondern die Darstellung liefert nur Anhaltswerte.

5.2 Zentralitätskennziffer

Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität³⁵ zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in Warstein insgesamt weniger Umsätze getätigt werden. Die Einzelhandelszentralität von insgesamt 71 deutet per Saldo auf Kaufkraftabflüsse aus dem Warsteiner Stadtgebiet hin (vgl. Abbildung 26), wie dies auch die Berechnung der Kaufkraftströme in der Stadt Warstein (vgl. Kapitel 4.3) gezeigt hat. Damit ist die Handelszentralität gegenüber der CIMA-Untersuchung von 2007 um 8 Punkte gesunken (Zentralität 2007: 79). Hier machen sich neben den vollzogenen Betriebsschließungen in der Stadt Warstein in den vergangenen Jahren auch die Abwanderungen von Kaufkraft in den Onlinehandel bemerkbar.

Abbildung 26: Einzelhandelszentralität der Stadt Warstein



100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation; GMA-Berechnungen 2016 (ca.-Werte, gerundet)

Angesichts der bereits dargestellten räumlichen Lage der Stadt Warstein in Nachbarschaft zu mehreren attraktiven Mittelzentren (u. a. Soest, Lippstadt) mit ausgeprägten Versorgungsstrukturen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich werden in einigen Sortimenten des Nichtlebensmittelsektors nur vergleichsweise geringe Zentralitätswerte erreicht. Im Nahrungs- und Genussmittelsegment ist der Zentralitätswert von 102 am höchsten. In den übrigen Warengruppen sind grundsätzlich noch Steigerungsmöglichkeiten gegeben, wobei dies selbstverständlich vor dem Hintergrund zu sehen ist, dass auch perspektivisch eine vollständige Kaufkraftbindung im

³⁵ Die Einzelhandelszentralität stellt den in 2016 getätigten Einzelhandelsumsatz der in 2016 vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

mittel- und langfristigen Bedarfsbereich nicht erreichbar ist, sondern es in erster Linie um die Sicherung und um die gezielte Ergänzung des vorhandenen Angebots gehen muss (vgl. auch nachfolgende Ausführungen in Kapitel IV.).

6. Bewertung der Nahversorgungssituation

6.1 Entwicklung der Nahversorgung

Ein wichtiges Ziel der Warsteiner Einzelhandelspolitik stellt die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtgebiet dar. Die wesentlichen Träger der Nahversorgung stellen dabei Lebensmittelmärkte dar, wobei zwischen folgenden Betriebstypen zu unterscheiden ist:

Übersicht 2: Wesentliche Träger der Nahversorgung und Einordnung der Nahversorgungsfunktion (i. S. der fußläufigen Erreichbarkeit)

Betriebstyp	Verkaufsflächen- größe in m ²	Sortimentschwer- punkt ¹	durchschnittliche An- zahl der Artikel ¹	Einordnung der Nahversorgungsfunktion
SB-Warenhaus	> 5.000	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 8 %	11.175 (33 %) 7.950 (16 %) 25.400 (51 %) Gesamt: 49.525	aufgrund der meist großen Verkaufsflächen ist der Betriebstyp oft nur schwer in zentralen Lagen integrierbar; spricht weites Einzugsgebiet an, daher häufig nur geringe Nahversorgungsfunktion
Großer Supermarkt	2.500 – 5.000	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 17 %	15.740 (62 %) 4.810 (19 %) 4.480 (17 %) Gesamt: 15.330	aufgrund hoher Flächenanforderungen häufig nur schwer in Wohngebietslagen integrierbar
Supermarkt	1.500 – 2.500	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 21 %	8.760 (76 %) 2.010 (17 %) 840 (7 %) Gesamt: 11.610	maßgeblicher Träger der Nahversorgung; häufig Magnet und Frequenzbringer in Neben- und Nahversorgungszentren und auch kleinen Gemeinden
Discounter	800 – 1.300	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 28 %	1.584 (75 %) 273 (13 %) 264 (12 %) Gesamt: 2.121	in Standort- und Anbieterabhängigkeit teils wichtige Nahversorgungsfunktion
Lebensmittelhandwerk	i. d. R. < 100	Metzgerei- und Bäckereiartikel	keine Angaben	Rückgrat der Nahversorgung, v. a. im ländlichen Raum und in peripher gelegenen Stadtteilen; z. T. inkl. Ergänzungssortimente

¹ in Anlehnung an EHI Handelsdaten aktuell 2014; EHI Retail Institute; GMA-Erfahrungswerte; Werte spiegeln den allgemeinen Markttrend wider.

* Nonfood I-Sortiment: Drogerie, Kosmetik, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Tiernahrung / Tierpflege

** Nonfood II-Sortiment: Sonstiges Nonfoodsortiment (mittel- bis langfristig)

6.2 Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Warstein

Im Folgenden werden die einzelnen Teilräume der Stadt Warstein hinsichtlich ihrer Versorgungssituation im Lebensmitteleinzelhandel beurteilt.

Die **Bewertung der räumlichen Versorgungssituation** und die Ableitung von Entwicklungspotenzialen für einzelne Stadtteile und Ortschaften basiert auf einer Analyse der (fußläufigen) Erreichbarkeit / Nahversorgung der einzelnen Lebensmittelmärkte (vgl. hierzu Kapitel III., 4.).

Da es sich bei der Darstellung nach 700-Meter-Nahversorgungsradien lediglich um eine sehr theoretische Betrachtung der Versorgungssituation handeln würde, bei der topografische sowie örtliche städtebauliche Gegebenheiten (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur) unberücksichtigt bleiben würden, wird auch die tatsächliche fußläufige 10-Minuten-Netzabdeckung dargestellt, sodass die tatsächlichen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Berücksichtigung³⁶ finden. Die innerhalb dieser Bereiche lebende Bevölkerung wird als „versorgt“, die außerhalb einer tatsächlichen fußläufigen Entfernung von 700 m zu einem Lebensmittelmarkt wohnhafte Bevölkerung als „nicht versorgt“ klassifiziert (vgl. hierzu auch Karte 10 in Kapitel III.). Die Bevölkerung in den unterversorgten Bereichen wird dem nächstgelegenen Lebensmittelmarkt zugeordnet, so dass – auch wenn in den meisten Fällen der Pkw bemüht werden muss – eine wohnortnahe Versorgung angestrebt wird.

Die Nahversorgungssituation in den Warsteiner Ortschaften wird in nachfolgender Übersicht dargestellt und bewertet.

³⁶ Die 10 min- fußläufigen Entfernungen werden mit Hilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur), berücksichtigt werden jedoch größtenteils keine Abkürzen oder „Schleichwege“ (bspw. über Parkflächen oder Grünanlagen).

Karte 10: Nahversorgungsstrukturen (fußläufige 10 min-Radien)



Übersicht 3: Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Warstein

Ortschaft(en)	Einwohner 01.10.2016	Wesentliche Lebensmittel- und Drogerieanbieter nach Größenklassen in m ² und Lagekategorie			Bewertung der Versorgungssituation
		< 400	400 – 800	> 800	
Warstein / Suttrop	ca. 12.150	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reformhaus ▪ Hofladen ▪ Getränke ▪ Kioske ▪ Weinhaus ▪ Bäckereien ▪ Metzgerei ▪ Tankstellenshop ▪ Rossmann 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aldi (SL) ▪ Lidl (SL) ▪ Netto (ZVB) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ E-Center (SL) ▪ Combi (NVL) 	<p>quantitativ: gute Ausstattung</p> <p>qualitativ: (fast) alle Betriebstypen vertreten</p> <p>räumlich: ohne nennenswerte Versorgungslücken, Angebotsschwerpunkt zwischen den beiden Stadtteilen (Hüttengelände / Alte Kreisstraße) mit weiteren Fachmärkten;</p> <p>Drogeriemarkt in der Innenstadt wünschenswert, aber nicht zu erwarten (Rossmann im Fachmarktzentrum)</p> <p>Empfehlung:</p> <p>Ausschluss der weiteren Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dezentralen Standortlagen zur Sicherung des Angebotes in den integrierten Standortlagen (Netto, Combi, Edeka Hirschberg); Erweiterungen im Rahmen der Bestandssicherung darstellbar; Ergänzungen mit weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimenten darstellbar (z. B. Feinkost, Tierfachmarkt, Parfümerie o. ä.)</p>
Hirschberg	ca. 1.750	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Edeka Köster ▪ Getränke ▪ Bäckerei 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ --- 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ --- 	<p>quantitativ: rudimentäre Ausstattung</p> <p>qualitativ: immerhin ein Lebensmittelladen trotz geringer Mantelbevölkerung</p> <p>räumlich: gute Bündelung der Angebote auf den historischen Ortskern</p> <p>Empfehlung:</p> <p>Ausschluss der weiteren Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dezentralen Standortlagen zur Sicherung des Angebotes in den integrierten Standortlagen in Hirschberg selbst bzw. in Warstein (Netto, Combi) und an der St.-Polder-Straße in Warstein</p>
Belecke	ca. 5.500	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bäckereien ▪ Getränke ▪ Tankstellenshops ▪ Eine Welt-Laden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rewe Buschkühle (iL) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rewe (ZVB) 	<p>quantitativ: durchschnittliche Ausstattung</p> <p>qualitativ: zwei Supermärkte, jedoch fehlender Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt</p>

Ortschaft(en)	Einwohner 01.10.2016	Wesentliche Lebensmittel- und Drogerieanbieter nach Größenklassen in m ² und Lagekategorie			Bewertung der Versorgungssituation
		< 400	400 – 800	> 800	
					<p>räumlich: kaum verbesserungsfähige räumliche Verteilung; fraglich, ob Betrieb des ehem. Edeka Buschkühle-Marktes (jetzt Rewe Buschkühle) mittelfristig fortgeführt wird</p> <p>Empfehlung: Fortsetzung der Prüfung zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Belecke; Ergänzungen mit weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimenten im kleinflächigen Bereich darstellbar</p>
Möhnetal	ca. 6.850	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bioladen ▪ Bäckereien ▪ Metzgerei ▪ Getränke ▪ Tankstellenshop 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aldi (NVL) ▪ Lidl (NVL) ▪ Rewe Ihr Kaufpark (NVL) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ --- 	<p>quantitativ: durchschnittliche Ausstattung</p> <p>qualitativ: ein Supermarkt und zwei Lebensmitteldiscounter, jedoch fehlender Drogeriemarkt</p> <p>räumlich: stark auf den Standort Sichtigvor konzentriertes Angebot (Rückzug aus Allagen) mit z. T. überörtlicher Versorgungsfunktion (v. a. östliche Ortsteile von Möhnese); aufgrund der dispersen siedlungsräumlichen Struktur im Wesentlichen Fahrstandort</p> <p>Empfehlung: Prüfung der Neuaufstellung des Vollsortimenters; Ergänzung im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich zur wohnortnahen Versorgung ggf. bei Drogeriewaren darstellbar (Wechselwirkungen mit Innenstadt Belecke beachten)</p>

ZVB = zentraler Versorgungsbereich; NVL = Nahversorgungslage; iL = sonstige integrierte Lage; SL = Sonderlage; GMA-Zusammenstellung 2016

IV. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Warstein

1. Bevölkerungsprognose

Für den Zeitraum zwischen 2011 und 2015 war – wie in Kapitel I., 6. dargestellt – für die Stadt Warstein ein Bevölkerungsrückgang um etwa 1,4 % zu verzeichnen. Bis zum **Prognosejahr 2020** ist für die Stadt Warstein von einem weiteren Bevölkerungsrückgang im Stadtgebiet um ca. 4,6 % auf rd. 24.076 Einwohner auszugehen.³⁷

Im überörtlichen Marktgebiet der Stadt Warstein ist mit einem Bevölkerungsrückgang um ca. 3,8 % zu rechnen, wobei die Entwicklung unterschiedlich verläuft. Während davon auszugehen ist, dass die Bevölkerung in der Gemeinde Anröchte (ca. - 1,0 %) und in der Stadt Rüthen (ca. - 5,4 %) zurückgehen wird, kann für die Gemeinde Möhneseesee noch mit einem leichten Bevölkerungswachstum (ca. + 0,4 %) gerechnet werden.³⁸

2. Kaufkraftprognose für den Warsteiner Einzelhandel bis zum Jahr 2020

Die Entwicklung der Kaufkraftvolumina in der Stadt Warstein bis zum Jahr 2020 steht vor allem in Abhängigkeit von der zukünftigen Entwicklung des Verbraucher- und Ausgabeverhaltens, vom Konjunkturverlauf sowie von den speziellen sozioökonomischen Gegebenheiten im Untersuchungsraum.

Das der GMA-Kaufkraftprognose zugrunde liegende Szenario des Verbraucherverhaltens lässt sich wie folgt skizzieren:

- /// Die Verbraucher verhalten sich für die Dauer des Prognosezeitraums „normal“, d. h. es werden keine größeren Veränderungen des aktuellen Ausgabe- und Sparverhaltens erwartet.
- /// Die Preise für Dienstleistungen werden schneller ansteigen als die Preise im Einzelhandel. Als Folge dieser Entwicklung wird der Ausgabenanteil des Einzelhandels am verfügbaren Einkommen leicht zurückgehen.
- /// Die Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel steigen nominal von derzeit ca. € 5.410 auf ca. € 5.680 im Jahr 2020.
- /// Die Bevölkerungszahl in Warstein wird – dem bundesweiten Trend folgend – perspektivisch weiter zurückgehen; Grundlage für die Einschätzung der Bevölkerungszahl im Jahr 2020 ist die Prognose des IT.NRW.

³⁷ Quelle: IT.NRW, Basisjahr 2014.

³⁸ Quelle: IT.NRW, Basisjahr 2014.

Tabelle 16: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt Warstein (Prognose)

Branchen	Kaufkraft in Mio. €	
	2015	2020
Nahrungs- und Genussmittel	51,7	49,6
Gesundheit, Körperpflege	10,0	9,7
Blumen, zoologischer Bedarf	3,4	3,4
Bücher, Schreib-, Spielwaren	7,0	6,4
Bekleidung, Schuhe, Sport	18,1	17,6
Elektrowaren, Medien, Foto	14,0	13,4
Hausrat, Einrichtung, Möbel	15,3	14,7
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	12,5	12,2
Optik / Uhren, Schmuck	3,0	2,9
sonstige Sortimente*	6,9	6,7
Einzelhandel gesamt	141,9	136,6

* sonstige Sortimente: z. B. Sportgeräte, Autozubehör; GMA-Berechnungen 2016 (ca.-Werte, gerundet)

In der **Stadt Warstein** kann unter Verwendung dieser Kriterien im Jahr 2020 mit einem Kaufkraftvolumen von **ca. 136,6 Mio. €** gerechnet werden. Dies entspricht für das im Jahr 2020 erwartete Kaufkraftvolumen einem nominalen Rückgang von ca. 5,3 Mio. € (- 3,7 %).

Im **überörtlichen Marktgebiet** ist vor dem Hintergrund tendenziell rückläufiger Einwohnerzahlen ebenfalls ein Rückgang des Kaufkraftvolumens zu erwarten. Unterstellt man, dass sich die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Teilräumen der Kommunen gleichmäßig vollzieht (und damit die Entwicklung in den dem Marktgebiet zuzurechnenden Ortsteilen der Entwicklung in der Gesamtgemeinde entspricht), kann ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in Höhe von ca. **64 Mio. €** prognostiziert werden, welches etwa auf dem heutigen Niveau (ca. 63,4 Mio. €) liegt.

3. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Aufgrund der Analyse des Einzelhandelsbestandes in der Stadt Warstein im Kapitel III. ist festzustellen, dass angesichts des rückläufigen Nachfragepotenzials, des Wettbewerbs durch die Nähe zu leistungsstarken Einzelhandelsstandorten im Umland (z. B. Soest, Lippstadt) und der aktuellen Einzelhandelsausstattung noch vereinzelt Entwicklungspotenziale für eine gezielte Weiterentwicklung der vorhandenen Branchenstruktur vorhanden sind.

Im Hinblick auf die branchenbezogene Einzelhandelsausstattung sowie mögliche Entwicklungspotenziale sind unter Berücksichtigung der Einwohner- und Kaufkraftprognose für die Stadt Warstein die in nachfolgender Übersicht dargestellten Bewertungen und Empfehlungen zu treffen:

Übersicht 4: Branchenbezogene Entwicklungspotenziale (Stadt Warstein)

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ quantitativ insgesamt leicht unterdurchschnittliche Ausstattung, wobei die Kernstadt und Suttrop über eine hohe Ausstattung verfügen, während die kleineren Ortschaften z. T. nur sehr gering versorgt sind (s. dazu Kapitel III.4) ▪ insgesamt ausgewogenes Verhältnis von Vollsortimentern und Discountern im Warsteiner Stadtgebiet, jedoch verfügen einzelne Anbieter über geringe Verkaufsflächengrößen und sind nicht mehr zeitgemäß aufgestellt (v. a. Rewe Buschkühle in Belecke, Rewe Ihr Kaufpark in Sichtigvor) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modernisierung / Erweiterung von Märkten mit Nachholbedarf prüfen (v. a. Rewe Buschkühle in Belecke, Rewe Ihr Kaufpark in Sichtigvor) ▪ im Übrigen Sicherung der wohnortnahen Versorgung insbesondere an städtebaulich integrierten Standorten (zentrale Versorgungsbereiche) sowie in Sichtigvor (s. auch Kapitel III.4) ▪ ggf. Ergänzung mit weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimenten und -spezialgeschäften (z. B. Feinkost, Käse o. ä.) schwerpunktmäßig in der Innenstadt Warstein
Gesundheit, Körperpflege	<ul style="list-style-type: none"> ▪ aktuell nur ein Drogeriefachmarkt im Stadtgebiet ansässig, dadurch deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung in Warstein insgesamt sowie unter räumlichen Gesichtspunkten im Möhnetal ▪ kein Parfümerie-Angebot ▪ in allen größeren Ortsteilen Apotheken vorhanden (vier Apotheken in Warstein, davon eine nach Erhebung geschlossen); zwei Apotheken in Belecke sowie jeweils eine in Suttrop und Sichtigvor) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ großer Nachholbedarf durch Wegfall von Schlecker, wobei kein typgleicher Betreiber mit ähnlichen Standortanforderungen wie Schlecker aktuell auf dem deutschen Markt expandiert ▪ Nachfragepotenzial in der Stadt Warstein für einen weiteren Drogeriemarkt zur Verbesserung der Nahversorgung grds. ausreichend und darstellbar (vgl. auch Kapitel III.7); Prüfung der Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Möhnetal
Blumen, zool. Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ quantitativ durchschnittliche Ausstattung bei Blumen, eingeschränkt beim zoologischen Bedarf ▪ im Bereich Schnittblumen / Zimmerpflanzen mehrere Fachgeschäfte vorhanden; diese liegen schwerpunktmäßig innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ▪ Angebot im zoologischen Bedarf wird aktuell durch einen Kleinanbieter in der Warsteiner Hauptstraße sowie durch die Lebensmittelmärkte und den Drogeriemarkt (hier nur 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bei Schnittblumen / Zimmerpflanzen kein wesentlicher Handlungsbedarf ▪ grundsätzlich noch gewisse Erweiterungspotenziale für einen mittelgroßen Zoofachmarkt gegeben, jedoch kein akuter Handlungsbedarf

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
	Tierfutter) spartenweise abgedeckt. Ein übergreifendes Angebot, wie es für einen Zoofachmarkt typisch ist, ist damit nicht vorhanden.	
Bücher, Schreib- und Spielwaren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ insgesamt ausreichendes Angebot bei Zeitungen / Zeitschriften, Schreibwaren und Spielwaren, bei Büchern eine kleinflächige Buchhandlung vorhanden ▪ Schreibwaren v. a. derzeit in Belecke, Allagen und Sichtigvor erhältlich, in Warstein / Suttrop nur auf Teilflächen der Lebensmittelmärkte und des Drogeriemarktes ▪ Spielwaren werden von einem Anbieter in seinen zwei Filialen in der Innenstadt von Warstein und in Sichtigvor in Streulage angeboten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diversifizierung / Erweiterung des Angebotes grundsätzlich möglich; größere (inhabergeführte) Buchhandlung in der Warsteiner Innenstadt wünschenswert ▪ räumliche Ergänzung des Angebotes bei Schreibwaren in Warstein grundsätzlich darstellbar; Ergänzung des Angebotes v. a. in den zentralen Versorgungsbereichen wünschenswert ▪ Sicherung des Angebotes bei Spielwaren
Bekleidung, Schuhe, Sport	<ul style="list-style-type: none"> ▪ quantitativ insgesamt unterdurchschnittliche Verkaufsfächenausstattung ▪ vor dem Hintergrund der polyzentrischen Struktur jedoch vielseitige Angebote (Herren-, Damen- und Kindermode, Schuhe, Lederwaren, Brautmode) in inhabergeführtem und fachmarktorientiertem Besitz vorhanden ▪ hoher Anteil an inhabergeführten Fachgeschäften, die meisten Betriebe sind den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet, vereinzelt auch in den Ortskernen der kleineren Ortschaften (Allagen, Hirschberg, Sichtigvor) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung, Stärkung und Erweiterung des Angebotes in den zentralen Versorgungsbereichen, v. a. im Hauptzentrum, keine weitere Ansiedlung von Fachmärkten mit diesem innerstädtischen (Leit-)Sortiment in dezentralen Standortlagen ▪ Ergänzung nach Wegfall eines Sportanbieters v. a. im Bereich Sportbekleidung (und -schuhe) wünschenswert ▪ Diversifizierung und Ergänzungen bei Bekleidung und Schuhe grundsätzlich möglich; Lenkung auf die zentralen Versorgungsbereiche Warstein und Belecke
Elektrowaren, Medien, Foto	<ul style="list-style-type: none"> ▪ quantitativ nur leicht unterdurchschnittliche Ausstattung ▪ Angebot ausschließlich durch einen attraktiven Anbieter in Belecke geprägt, ergänzt um einige Fotoanbieter 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angebotsergänzung bzw. Neuansiedlungen im Bereich Telekommunikation in Warstein / Suttrop grundsätzlich darstellbar; Lenkung auf die Innenstadt Warstein anzustreben
Hausrat, Einrichtung, Möbel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ insgesamt unterdurchschnittliche Ausstattung in dieser Warengruppe, in einzelnen Segmenten durchschnittlich (z. B. Glas / Porzellan / Keramik) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ansiedlung eines (kleineren) Möbelanbieters wäre wünschenswert, aber nicht zu erwarten

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mit Ausnahme des Anbieters Dänisches Bettenlager und der Teilflächen von Woolworth inhabergeführte Betriebe mit geringen Betriebsgrößenstrukturen und damit begrenztes Verkaufsflächenangebot ▪ Schwerpunkt in der Warsteiner Innenstadt, jedoch fehlen manche Segmente (v. a. Möbel), wobei jedoch auch zu sehen ist, dass das Nachfragepotenzial in der Stadt Warstein für ein größeres Möbelhaus nicht ausreicht 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diversifizierung / Erweiterung der Angebote insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen (v. a. im Hauptzentrum Warstein) wäre grundsätzlich noch möglich, jedoch kein akuter Handlungsbedarf ▪ Entwicklung im Bereich der Spezialanbieter möglich (z. B. Fachmarkt für Matratzen o. ä.)
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unterdurchschnittliche Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung mit einem Anbieter in Warstein (hagebau) im Vollsortiment ▪ keine Spezialanbieter vertreten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung des bestehenden Angebots ▪ Ergänzung um weitere Fach- und Spezialanbieter (z. B. Gartenmarkt, Raiffeisenmarkt, Fachanbieter für Sanitär, Heimdecor, Holz o. ä.) grundsätzlich möglich
Optik, Uhren / Schmuck	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mit fünf Anbietern mit den Schwerpunkten Optik / Hörgeräte unter quantitativen und qualitativen Gesichtspunkten gute Ausstattung vorhanden; Schwerpunkt in den zentralen Versorgungsbereichen Warstein und Belecke ▪ mit einem Anbieter bei Uhren / Schmuck in der Innenstadt Warstein noch unterdurchschnittliche Ausstattung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diversifizierung / Ergänzung im Bereich Schmuck in den Innenstädten noch möglich
sonstige Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ quantitativ überdurchschnittliche Ausstattung, v. a. bei Discountern und Sonderpostenmärkten (u. a. Woolworth, TEDI) ▪ mit einem Musikfachgeschäft auch Ausstattung durch Fachanbieter in Streulage 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kein akuter Handlungsbedarf ▪ Ergänzungen um z. B. Fahrrad- / Sportgeräteanbieter, Autoteile-Fachmarkt o. ä. grundsätzlich noch möglich ▪ Lenkung weiterer Anbieter auf zentrale Versorgungsbereiche und integrierte Lagen

GMA-Empfehlungen 2016

Für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe sollte das Hauptaugenmerk auf die Bestandssicherung und ggf. Modernisierung gelegt werden.

V. Einzelhandelskonzept Warstein

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Warstein ist die Verabschiedung eines Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen ist. Dabei werden die Zielvorstellungen aus den Einzelhandelskonzepten 2002 und 2007 im Folgenden überprüft und fortgeschrieben bzw. ergänzt. Diese sollten grundsätzlich ihre Gültigkeit behalten.

1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Als wesentliche städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung werden formuliert:

/// Ziel 1: Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Warstein

- Erhalt / Sicherung und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit Handlungsbedarf
- Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet, soweit möglich auch (zusätzliche) Bindung auswärtiger Kunden

➔ **Wirtschaftsförderung und Schaffung von Investitionen durch marktorientierte Angebotsplanung**

/// Ziel 2: Schutz und Stärkung der Innenstadt von Warstein (Hauptzentrum) und des Ortskerns von Belecke (Nebenzentrum) als dominierenden Einkaufslagen

- Stärkung der Warsteiner Innenstadt und des Ortskerns von Belecke durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes (u. a. Planung der Entwicklungsstandorte Warstein, Domring und Belecke, Bahnhofstraße)
- Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung (v. a. Ausschluss zentrenrelevanter Kernsortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Warstein und Belecke)

➔ **Wirtschaftsförderung aber nicht um jeden Preis: Die Innenstadt von Warstein und das Ortszentrum Belecke mit ihrer z. T. historischen Bausubstanz und Treffpunkt-funktion leben wesentlich von Einzelhandelsgeschäften und sollen geschützt und (städtebaulich) gestärkt (weiterentwickelt) werden**

➔ **entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (v. a. Ziele 2 und 3)**

/// Ziel 3: Städtebauliche Entwicklung von geeigneten Standorten für die wohnortnahe Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs innerhalb und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

- Erhalt und ggf. Weiterentwicklung der nahversorgungsrelevanten Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen als Frequenzbringer für den weiteren zentrenrelevanten Einzelhandel
 - Erhalt / bestandssichernde Maßnahmen und ggf. Weiterentwicklung der nahversorgungsrelevanten Angebote in den Nahversorgungslagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Allagen, Hirschberg, Sichtigvor, Suttrop)
 - Ausschluss großflächigen Einzelhandels / Festsetzung bestehender Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstandorte
- ➔ Stadt der kurzen Wege: Die Nahversorgung soll – auch mit Blick auf demografische Rahmenbedingungen – wohnortnah organisiert sein, wesentliche Angebote der Nahversorgung sollen im Idealfall fußläufig und ansonsten – wo dies nicht möglich ist – mit dem ÖPNV und dem Pkw auf kurzem Wege erreichbar sein

/// Ziel 4: Sicherung und ggf. Weiterentwicklung von geeigneten Standorten für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel (mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten)

- Sicherung und Stärkung der Sonderlagen für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (Belecker Landstraße / Wästertal)
 - Konzentration der Ansiedlung / Weiterentwicklung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf bereits eingeführte Standorte
- ➔ An autokundenorientierten Standorten soll der Einzelhandel mit (nahversorgungs- und) zentrenrelevanten Sortimenten zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen maßvoll begrenzt sein, kann in Branchen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten jedoch ausgebaut werden

Abbildung 27: Ziele und Bausteine des Einzelhandelskonzeptes



GMA-Darstellung 2016

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine (vgl. Abbildung 27):

- Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert stadtspezifisch die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels innerhalb der Stadt Warstein.
- Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Zentrenkonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Warstein formuliert.

2. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandels assortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen.

2.1 Begriffsdefinition

Zur Einordnung der in der Praxis üblichen Differenzierung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente erfolgt zunächst eine Definition der Begriffe.

- Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).
- Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollten diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden. Diese Sortimente sind als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen. Diese sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente.
- Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

2.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Im Allgemeinen und vor dem Erfahrungshintergrund der GMA erfolgt die Einordnung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz vor dem Hintergrund folgender Kriterien:

- // Transportierbarkeit (An- und Ablieferung)
- // Flächenbedarf
- // Bedeutung für die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufserlebnis / Magnetfunktion)
- // städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Warstein
- // räumliche Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtgebiet.

Demnach sind Sortimente als **zentrenrelevant / nahversorgungsrelevant** einzustufen, wenn sie

- // Magnetfunktion aufweisen und damit zu einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt / Ortsmitte beitragen
- // für einen leichten Transport geeignet sind (ohne Pkw)
- // geringe bis mittlere Flächenansprüche aufweisen
- // Bestandteil des innerstädtischen Branchenmixes sind
- // Synergien zu anderen Sortimenten in der Innenstadt / Ortsmitte aufzeigen (z. B. Schuhe und Bekleidung).

Den **nahversorgungsrelevanten** Sortimenten sind darüber hinaus Warengruppen zuzuordnen,

- // die eine Bedeutung für die Grundversorgung der Bevölkerung haben
- // die häufig nachgefragt werden (mehrmals pro Woche)
- // bei denen die räumliche Nähe (z. B. fußläufige Versorgung) eine wichtige Rolle spielt.

Hingegen können Sortimente dem **nicht zentrenrelevanten** Bereich zugeordnet werden, wenn

- // hohe Flächenansprüche bestehen
- // die Beschaffenheit des Sortimentes einen Transport mit dem Pkw erfordert
- // eine nur geringe Attraktivität für innerstädtische Lagen besteht (z. B. Möbel)
- // keine Synergien zu anderen Betrieben bzw. Sortimenten abgeleitet werden können
- // sie keine Bedeutung als Frequenzbringer aufweisen.

2.3 Warsteiner Sortimentsliste

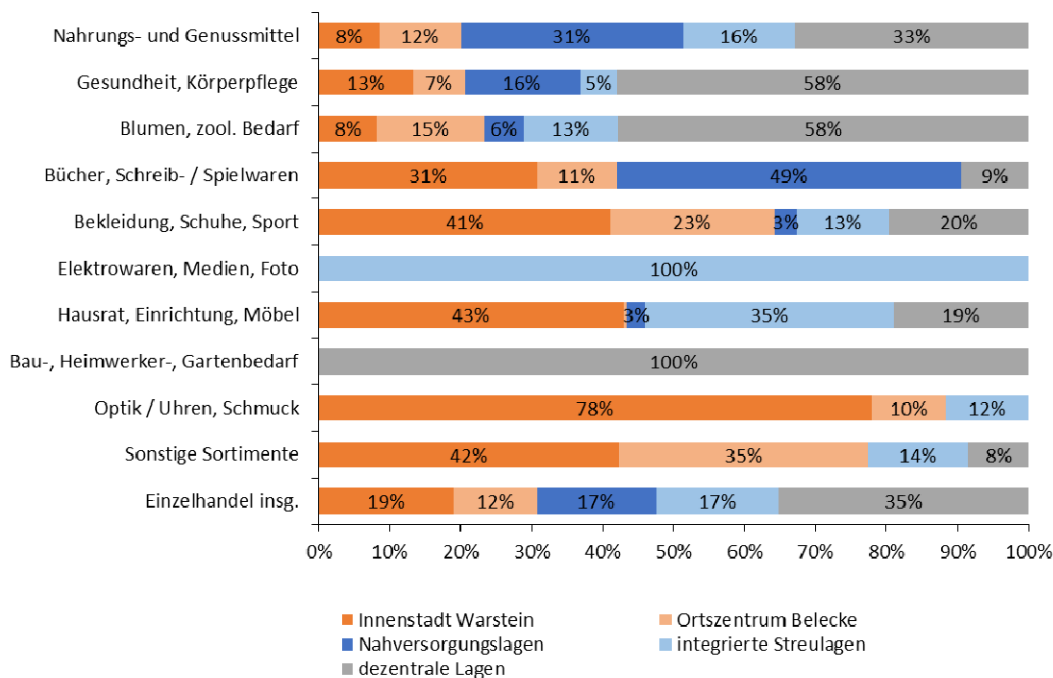
Die nachfolgende Übersicht stellt die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Warstein dar. Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Warstein orientiert, sondern auch städtebauliche Zielsetzungen sowie die im Sachlichen Teilplan Einzelhandel³⁹ genannten zentrenrelevanten Sortimente berücksichtigt. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden. Dem gegenüber können im Einzelfall solche Sortimente, die bislang als zentrenrelevant eingestuft worden sind, aber nach aktuellen Erkenntnissen die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich prägen oder für die Aufwertung aufgrund veränderter Ansprüche an die Standortrahmenbedingungen (z. B. Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit) auch auf lange Sicht nicht realistisch erscheinen, aus der Warsteiner Sortimentsliste herausgenommen werden.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Im Folgenden werden die einzelnen Sortimente gemäß der oben aufgeführten Kriterien unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten in der Stadt Warstein den zentren-, nahversorgungsrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet (vgl. Übersicht 5 und Abbildung 28).

³⁹ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, 07 / 2013, Anlage 1

Abbildung 28: Verteilung der Sortimente in der Stadt Warstein nach Lagekategorien



GMA-Erhebung und -Darstellung 2016

Das Instrument der Sortimentsdifferenzierung (zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant – nicht zentrenrelevant) hat sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher erwiesen. So können im Rahmen der Bauleitplanung zentrenrelevante Sortimente an dezentralen / nicht integrierten Standortlagen ausgeschlossen werden. Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- / die positive Festsetzung: d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen sind automatisch ausgeschlossen
- / die negative Festsetzung: d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen sind zulässig.

Somit bietet das Sortimentsleitbild als ein Baustein des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Warstein zukünftig gesteuert werden kann.

Übersicht 5: Warsteiner Sortimentsliste (zusammenfassende Darstellung)

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
<p>davon nahversorgungsrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Nahrungs- und Genussmittel</u> (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke) ▪ Reformwaren ▪ <u>Gesundheits- und Körperpflegeartikel</u> (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) ▪ Apothekerwaren, <u>pharmazeutische Artikel</u> ▪ Schnittblumen ▪ Zeitungen, Zeitschriften ▪ <u>Papier- und Schreibwaren</u>, Schulbedarf <p>zentrenrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Bekleidung, Wäsche</u> ▪ <u>Schuhe, Lederwaren</u> ▪ <u>Bücher</u> ▪ Bastelartikel ▪ <u>Bürobedarf</u> ▪ <u>Spielwaren</u> ▪ <u>Medizinische, orthopädische Artikel</u>, Sanitätswaren ▪ Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln) ▪ Sportartikel, Sportkleingeräte ▪ <u>Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)</u> ▪ <u>Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik</u>, Wohnaccessoires, Dekoartikel ▪ Kunstgewerbe, Antiquitäten ▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettlaken, Kurzwaren, Handarbeiten ▪ Optische Erzeugnisse ▪ <u>Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)</u> ▪ Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte) ▪ <u>Uhren, Schmuck</u> ▪ <u>Sport- / Campingartikel (ohne Großgeräte und Campingmöbel)</u> ▪ Musikinstrumente / Musikalien ▪ Briefmarken, Münzen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tiere, Tiernahrung, Zooartikel, Tierpflegemittel ▪ Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel ▪ Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) ▪ Baustoffe, Bauelemente und Werkzeuge ▪ Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf ▪ Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel) ▪ Kinderwagen / Kinderautositze ▪ Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken) ▪ Elektroinstallationsbedarf ▪ Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten ▪ Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen ▪ Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper ▪ Büromaschinen ▪ Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) ▪ Sportgroßgeräte ▪ Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse ▪ Kfz-Zubehör (inkl. Kinderautositze), Motorradzubehör ▪ Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds** ▪ Fahrräder, Fahrradzubehör

unterstrichen = zentrenrelevant gemäß Anhang 1 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

** kein Einzelhandel im engeren Sinne / GMA-Empfehlungen 2016

3. Standortkonzept

Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen in der Stadt Warstein in eine Zentren- und Standortstruktur. Des Weiteren werden sog. zentrale Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben festgelegt und räumlich abgegrenzt.

Unter Berücksichtigung ausgewählter Kriterien wird die Zentren- und Standortstruktur innerhalb der Stadt Warstein wie folgt fortgeschrieben (vgl. Abbildung 29):

- Als **zentrale Versorgungsbereiche** im Sinne der einschlägigen Rechtsvorschriften sind die Innenstadt von Warstein (Hauptzentrum) sowie der Ortskern von Belecke (Nebenzentrum) zu klassifizieren. Die zentralen Versorgungsbereiche gelten als schutzwürdige Einkaufslagen gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung:
 - Dabei nimmt das **Hauptzentrum Warstein** gesamtstädtische Versorgungsfunktionen wahr. Im Sinne einer an den Leitlinien ausgerichteten Einzelhandelspolitik sollten Neuansiedlungen großflächiger Betriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten somit ausschließlich auf das Hauptzentrum gelenkt werden. Grundsätzlich gilt hier keine Beschränkung im Hinblick auf mögliche Einzelhandelsansiedlungen, d. h. sowohl großflächige als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich möglich. Die Ansiedlung und Neuansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte aber die Nahversorgung in Ortschaften nicht gefährden.
 - Demgegenüber ist das **Nebenzentrum Belecke** stark auf die Versorgung der Bevölkerung der Ortschaft Belecke, aber auch weiterer Ortschaften entlang des Möhnetals (z. T. auch angrenzender kleiner Ortsteile der Gemeinde Rüthen und Anröchte) ausgerichtet. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, der eine maßgebliche Rolle für die Belebung dieses Bereichs spielt. Ergänzt wird das Angebot durch nicht großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Auch im zentralen Versorgungsbereich Belecke können grundsätzlich alle Sortimente in allen Größenordnungen angesiedelt werden, wobei großflächige Betriebe v. a. mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten angesiedelt werden sollten und großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur, sofern dadurch keine negativen Auswirkungen auf das Hauptzentrum zu erwarten sind. Dazu ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

- Die **Nahversorgungslagen** in den Ortschaften Allagen, Hirschberg, Sichtigvor, Suttrop und Warstein sind als integrierte Ergänzungsstandorte für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu bewerten. Sie weisen einen Bezug zu Wohngebietslagen auf und dienen in den meisten Fällen der fußläufigen, wohnungsnahen Nahversorgung der dort lebenden Einwohner. Bei der Nahversorgungslage in Sichtigvor (Möhnestraße) mit den Lebensmittelmärkten Rewe Ihr Kaufpark, Aldi und Lidl ist die fußläufige Nahversorgungsfunktion nur eingeschränkt zu bewerten; hier dient das Angebot v. a. einer wohnortnahen Nahversorgung, da ein entsprechendes Angebot im Ortskern von Allagen nicht (mehr) vorhanden ist und sowohl aufgrund der Lage abseits von Hauptverkehrswegen als auch aufgrund der kleinteiligen Strukturen im historischen Ortskern von Allagen künftig auch nicht zu erwarten ist. Aufgrund der Standortrahmenbedingungen sowie des Umfangs der dazugehörigen Angebote ist jedoch die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums an den o. g. Standorten nicht gerechtfertigt. Aus diesem Grunde besteht kein Schutz im Sinne des Bau- und Planungsrechtes. Trotzdem ist ein hohes Augenmerk auf die Bestandssicherung und ggf. -erweiterung zu legen. Um größere Konkurrenzwirkungen zu den bestehenden zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen, ist bei avisierten Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen eine Einzelfallprüfung mit dem Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit erforderlich. Die Ansiedlung mittelflächiger (400 – 800 m² Verkaufsfläche) oder großflächiger Betriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten ist aus städtebaulichen Gründen nicht zu empfehlen.

- Bei den **Sonderlagen** des im Wesentlichen großflächigen Einzelhandels (Alte Kreisstraße, Belecker Landstraße) handelt es sich um sonstige Standorte mit (zum Teil) großflächigem Einzelhandelsbesatz. Dies sind autokundenorientierte Standorte mit überwiegend mittelgroßen und / oder großflächigen Fachmärkten, welche für die Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Warstein eine gewisse Bedeutung haben. Aufgrund der nicht integrierten Lage, ihres Gefahrenpotenzials für zentrale Versorgungsbereiche⁴⁰ sowie der i. d. R. fehlenden Komplementärnutzungen sind diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. (Zusätzliche) Betriebe mit nahversorgungs- und / oder zentrenrelevanten Sortimenten sollen an diesen Sonderstandorten – sofern noch nicht geschehen – künftig ausgeschlossen werden. Sie sollen vorrangig als Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen. Vorhandene Betriebe, z. B. in der Sonderlage Alte Kreisstraße) genießen Bestandsschutz.

⁴⁰ sofern dort zentrenrelevante Sortimente ansässig sind bzw. angesiedelt werden sollen

➤ Darüber hinaus ist eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet verteilt, die weder als zentrale Versorgungsbereiche noch als Sonderstandorte einzustufen sind. Hierbei handelt es sich um sog. **sonstige Lagen**, wozu sowohl siedlungsräumlich integrierte Standorte (z. B. wohnortnahe Lagen) als auch dezentrale Bereiche (z. B. Gewerbe- und Industriegebiete) zählen. Aufgrund einer fehlenden räumlichen Konzentration handelt es sich hier i. d. R. um Streulagen bzw. Solitärstandorte.

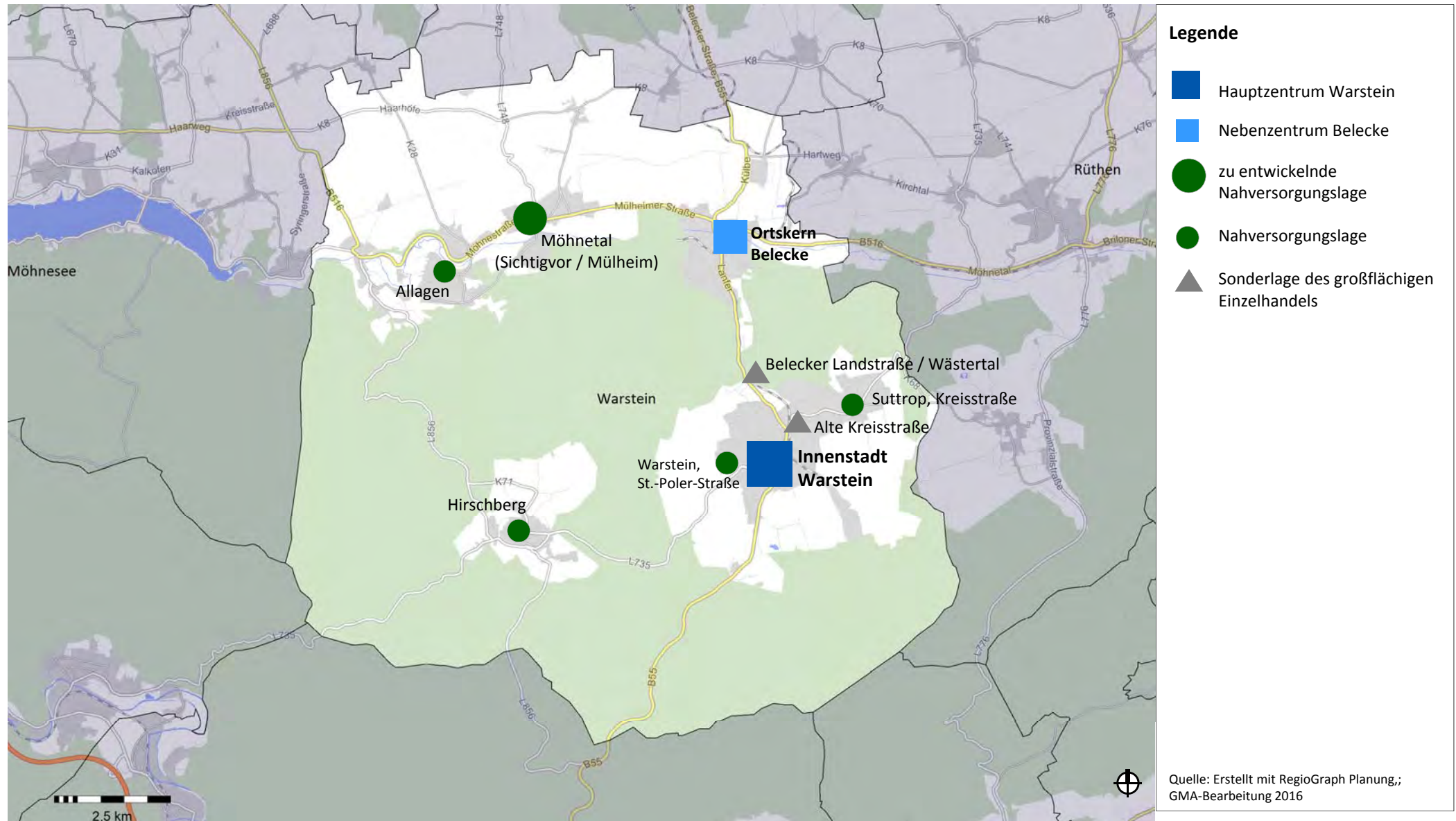
Abbildung 29: Zentren- und Standortkonzept Stadt Warstein

Hauptzentrum	Nebenzentrum	Nahversorgungs-lagen	Sonderlagen	
			überwiegend nahversorgungs- / zentrenrelevante Sortimente	überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente
Innenstadt Warstein	Ortszentrum Belecke	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Allagen, Dorfstraße ▪ Hirschberg, Schützen- / Prinzenstraße ▪ Möhnetal (Sichtigvor / Mülheim) ▪ Suttrop, Kreisstraße ▪ Warstein, St.-Pöler-Straße 	Alte Kreisstraße	Belecker Landstraße / Wästertal
Zentrale Versorgungsbereiche gemäß gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO		wohnortnahe, im Wesentlichen fußläufig erreichbare Standorte der Nahversorgung	autokundenorientierter Standort des i. W. großflächigen Einzelhandels	

GMA-Darstellung 2016

Nachfolgend wird zunächst eine ausführliche fachliche Einordnung des Begriffes „zentraler Versorgungsbereich“ vorgenommen. Anschließend werden die in Abbildung 29 und Karte 11 dargestellten Standortbereiche im Einzelnen näher beschrieben.

Karte 11: Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Warstein



3.1 Begriffsklärung „zentraler Versorgungsbereich“

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs.

Dies verdeutlichen die fünf Schutznormen, die (auch) zentrale Versorgungsbereiche erfassen:⁴¹

- /// **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- /// **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Gemeinden sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- /// **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen.
- /// **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Stadtteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.
- /// Hinzuweisen ist auch auf die seit 01. Januar 2007 geltende Neufassung des **§ 1 Abs. 6 BauGB**. Hiernach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen.

Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt bzw. können geschützt werden.

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde vom Gesetzgeber als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt.

⁴¹ Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

In der Rechtsprechung wurden jedoch durch das Oberverwaltungsgericht NRW⁴² verschiedene Kriterien zur Bestimmung von zentralen Versorgungsbereichen festgelegt, die durch das Bundesverwaltungsgericht⁴³ (BVerwG) bestätigt wurden.

So ist festzuhalten, dass zentrale Versorgungsbereiche der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen dienen. Es handelt sich dabei mindestens um das Hauptzentrum eines Ortes (z. B. Innenstadt), aber auch Stadtteil- und Nahversorgungszentren können als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. Das Angebotsspektrum und die Nutzungsmischung orientieren sich an dem zu versorgenden Einzugsbereich (z. B. gesamtes Gemeindegebiet, Stadtteil, Wohnumfeld) der Standortlage (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

Die Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergibt sich insbesondere aus

- /// planerischen Festlegungen, d. h. aus Darstellungen im Flächennutzungsplan, Festsetzungen in Bebauungsplänen und aus Festlegungen in Raumordnungsplänen
- /// sonstigen, planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Einzelhandelskonzepte)
- /// nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.⁴⁴

Auch informelle Planungen können bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden⁴⁵ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.⁴⁶

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird. Als Rahmenbedingung sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen (vgl. Abbildung 30).

⁴² vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05.

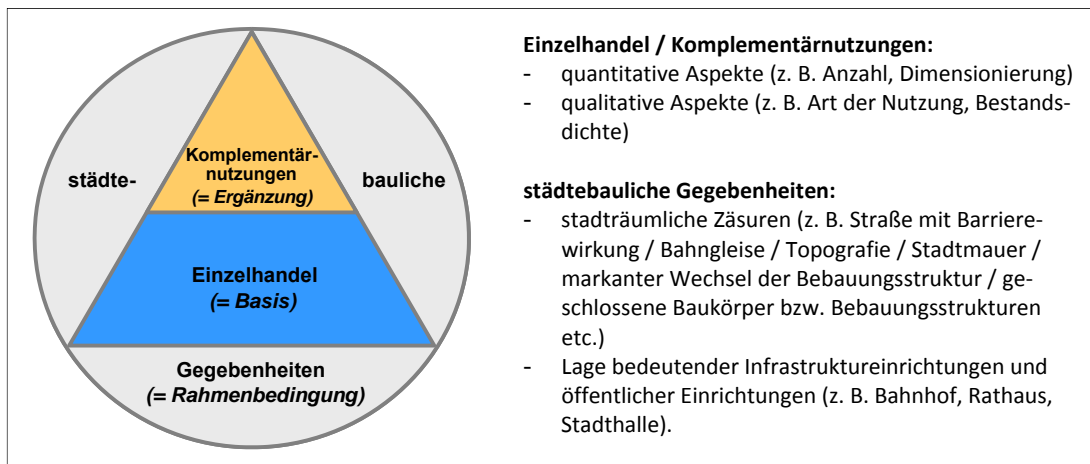
⁴³ vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07 sowie vom 17.12.2003 - 4 C 2/08.

⁴⁴ d. h. aus faktisch vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen, aber auch aus bereits bestehendem Baurecht für zentrale Versorgungseinrichtungen.

⁴⁵ vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

⁴⁶ d. h., die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

Abbildung 30: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche



GMA-Darstellung 2016

Aus den vorgenannten Gründen können im Stadtgebiet von Warstein zwei zentrale Versorgungsbereiche definiert werden (Innenstadt Warstein, Ortskern Belecke). Der Standortbereich in Sichtgor ist nicht als zentraler Versorgungsbereich zu sehen (siehe Übersicht 6).

Übersicht 6: Zentreneinstufung in der Stadt Warstein

Kriterium	Beschreibung	Beurteilungsgrundlage	Innenstadt Warstein	Ortszentrum Belecke	Sichtigor / Mülheim	sonstige (Allagen, Suttrop, Hirschberg, St.-Poler-Weg)
Einzugsbereich	mindestens Orts- / Stadtteil, über den unmittelbaren Nahbereich hinaus	OVG NW, Ur. v.11.12.2006-7 A 964/05	✓	✓	✓	✓
Struktur / Dichte des Einzelhandels	mindestens umfassende Versorgung des täglichen Bedarfs, mindestens: Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter	Kuschnerus 2007	✓	✓	Struktur: ✓ Dichte: ✗	✗
Struktur / Dichte von Komplementärnutzungen	Den Einzelhandel ergänzende Komplementärnutzungen (z. B. Bank, Friseur, Post, Reinigung)	OVG NW, Ur. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07 und Kuschnerus 2007	✓	✓	Struktur: ✓ Dichte: ✗	✗
Lage und siedlungsräumliche Einbindung	städtebaulich und / oder wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	BVerwG, Ur. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	✓	✓	✓/○	✓
ÖPNV-Anbindung	integrierte Lage, nicht nur mit dem PKW gut zu erreichen	BVerwG, Ur. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	✓	✓	✓	✓
Einordnung als zentraler Versorgungsbereich			✓	✓	✗	✗

✓ = Kriterium erfüllt, ○ = Kriterium teilweise erfüllt, ✗ = Kriterium nicht erfüllt

GMA-Darstellung 2016

3.2 Zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Warstein

Im Folgenden werden Empfehlungen zur Abgrenzung der zwei zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Warstein (Hauptzentrum Innenstadt Warstein und Nebenzentrum Ortskern Belecke) dargestellt. Zunächst werden folgende Aspekte behandelt:

- /// Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche mittels Zentrenprofil
- /// Kartographische Darstellung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

Die **zentralen Versorgungsbereiche** werden vor dem Hintergrund der aktuellen Situation in der Stadt Warstein definiert und abgegrenzt. Sie werden anhand einer zweistufigen Zentrenstruktur (Hauptzentrum und Nebenzentrum) kategorisiert.

Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Warstein sowie die Festlegung der Zentrenstruktur erfolgen auf Basis der durchgeführten Bestandsaufnahme der Erdgeschossnutzungen sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. Die Abgrenzungen basieren auf der aktuellen Situation (faktische Prägung) und sind weitgehend parzellenscharf, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit zu gewährleisten. In Einzelfällen wird von der Parzellengrenze abgewichen, z. B. bei tiefen Wohngrundstücken oder wenn sich die baulichen Strukturen vor Ort nicht mit den Parzellenstrukturen decken.

Nachfolgend werden die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Warstein anhand von **Zentrenprofilen** detailliert dargestellt und bewertet. Dabei werden insbesondere zu folgenden Aspekten Aussagen getroffen:

- /// Ortsteil und Versorgungsgebiet
- /// Ausstattung und strukturprägende Betriebe sowie Einordnung in das Standortgefüge / Standortumfeld
- /// Räumliche und städtebauliche Situation (und ggf. sich daraus ergebende Abgrenzungskriterien).

3.2.1 Hauptzentrum Innenstadt Warstein

Einwohner⁴⁷		2016
▪ Kernstadt Warstein		8.925
▪ Stadt Warstein gesamt		26.297
Versorgungsgebiet:	Stadt Warstein (gesamt)	26.297
	Stadt Rүthen (Stadtteil Kallenhardt)	1.639
	Versorgungsgebiet gesamt	27.936

Ausstattung

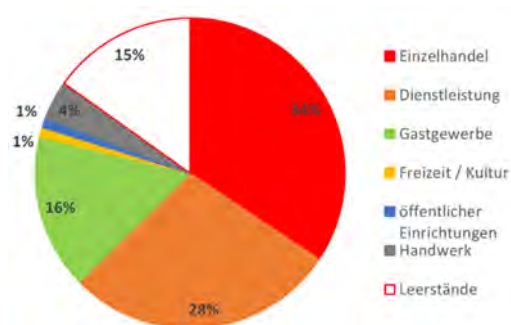
Einzelhandelsdaten	Betriebe*		Verkaufsfläche**	
	abs.	in %	abs.	in %
Nahrungs- und Genussmittel	6	18	1.000	19
Gesundheits- / Körperpflegeartikel, Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	5	15	245	5
Bücher, Schreib- / Spielwaren	4	12	220	4
Bekleidung, Schuhe, Sport	10	29	2.590	49
Elektrowaren, Medien, Foto	-	-	-	-
Hausrat, Einrichtung, Möbel, sonstige Sortimente***	5	15	910	17
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	-	-	-	-
Optik / Uhren, Schmuck	4	12	300	6
Einzelhandel insgesamt	34	100	5.265	100

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt; aus Datenschutzgründen wurden die Betriebe mehrerer Warengruppen zusammengefasst, sofern insgesamt weniger als drei Betriebe existieren

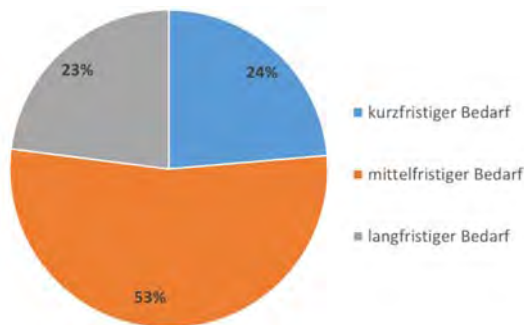
** bereinigte Werte, Verkaufsfläche der Mehrbranchenbetriebe wird den jeweiligen Sortimentsgruppen zugeordnet

*** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwagen)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

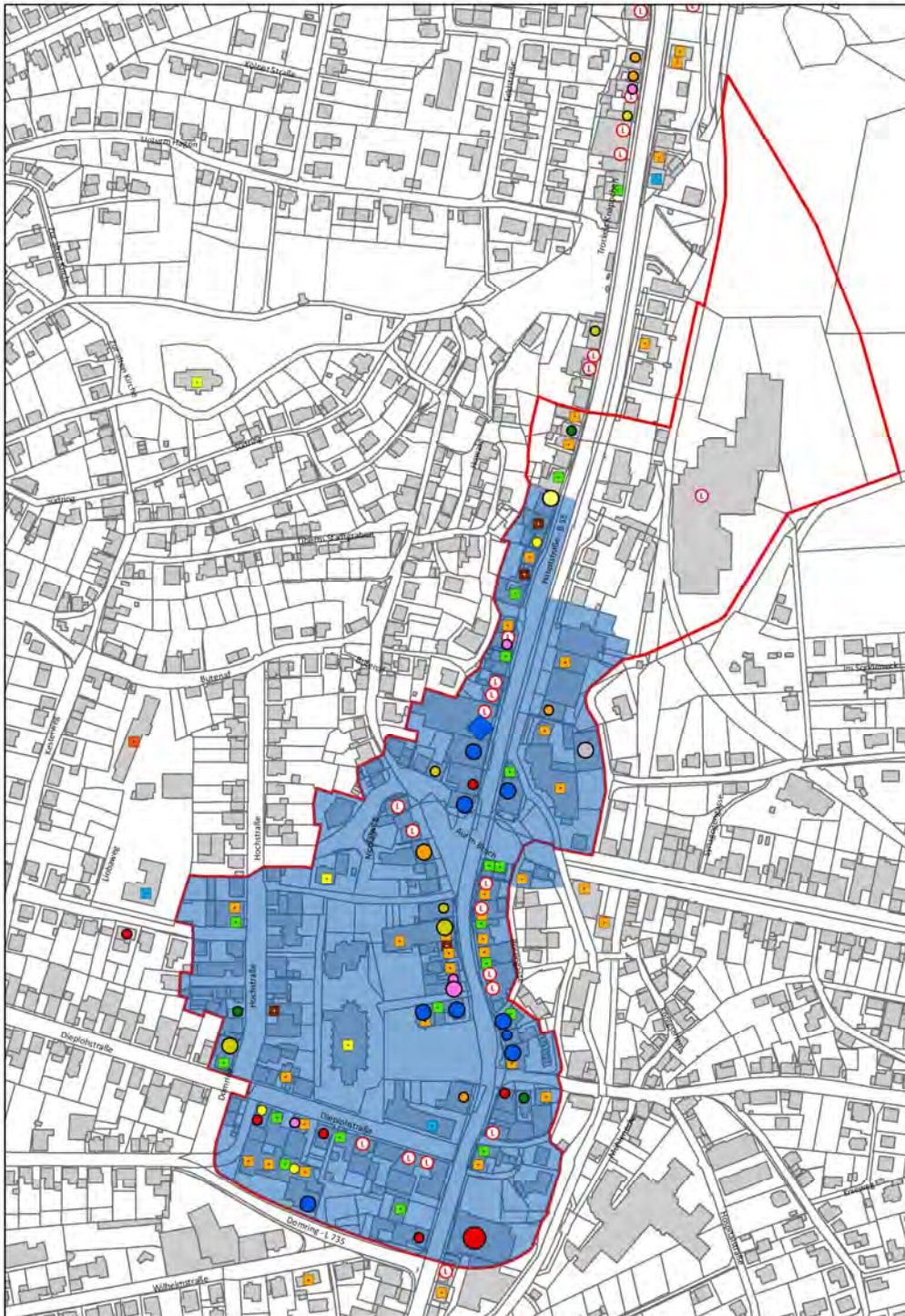


strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

▪ größer 1.500 m ²	-
▪ 800 bis unter 1.500 m ²	Woolworth
▪ 400 bis unter 800 m ²	Netto
▪ 200 bis unter 400 m ²	Kodi, Cruse Schuhe, Solidarkaufhaus
▪ nennenswerte Fachgeschäfte	Reformhaus, Weinhaus, Metzgerei, Sanitätshaus, Buchhandlung, idee + spiel Puppe, Brautmoden, Cruse Damenfashion, Werthschulte Schuhe, Scarpe Schuhe, Raßmus der Kindeladen, Schmitt-Nüse Porzellan, Oppmann Polster, Bock Augenoptik / Bock Hörgeräte, Giese Hörgeräte, Risse Juwelier

⁴⁷ Quelle Einwohnerzahlen: Stadt Warstein, Stand: Oktober 2016; Stadt Rүthen, Stand: 31.12.2015

Karte 10: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Warstein (Hauptzentrum)



Legende

- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich 2007
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich 2016

Größenklassen

- über 800 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PCs, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Fotokameras, Medien, Foto
- Haus- u. Einrichtung, Möbel
- Bau-, Gerber- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzung

- Umnutzung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungsleistungen
- Handwerk/ Gewerbe
- ⓪ Leerstand

Quelle Kartengrundlage: RegioGraph 16; GMA-Bearbeitung 2016 / 2017

Räumliche Situation

- /// Die **Innenstadt von Warstein** erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße zwischen der Hausnummer 39 im Norden und dem Netto-Markt (Hausnummer 104) / Einmündung Domring im Süden. Ausläufer erstrecken sich in der Rangestraße und der Straße Auf'm Bruch. Im historischen Kern der Innenstadt im Bereich des Marktplatzes und der verkehrsberuhigt ausgebauten Diephlohstraße mit einer hohen Dichte zentraler Nutzungen (v. a. Rathaus, Pfarrkirche St. Pankratius, Einzelhandel und Gastronomie) ist der zentrale Versorgungsbereich bis zur Hochstraße im Westen abgegrenzt.
- /// Der **Schwerpunkt des Einzelhandels** zieht sich entlang der Hauptstraße zwischen den Magnetbetrieben Woolworth im Norden (Hauptstraße 63) und Netto im Süden (Hauptstraße 104). Dazwischen befinden sich kleinteilige Nutzungen und einzelne Nutzungen in Diephlohstraße (u. a. Weinhandel, Buchhandlung, Polsterei Oppmann), so dass grundsätzlich ein verdichteter Besatz und kurze Wege vorhanden sind. Mit der Schließung von Ihr Platz neben Woolworth ist zunächst ein mittelflächiger Leerstand in der Innenstadt und eine Schwächung der Magnetwirkung dieses nördlichen Ankerpunktes entstanden; diese Fläche wird der Nonfooddiscounter TEDI übernehmen. In nördlicher Richtung läuft der Einzelhandelsbesatz aus, Einzelhandelsbetriebe sind nur noch lose verteilt, Leerstände nehmen deutlich zu.
- /// Die **räumliche Ausdehnung** in Nord-Süd-Richtung beträgt etwa 600 Meter, in West-Ost-Richtung etwa 300. Der nördliche Bereich der Hauptstraße weist keine fußläufige Erlebbarkeit mehr auf, was sich auch in einer erhöhten Leerstandsquote bemerkbar macht, und wird daher nicht mehr dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet.
- /// Die potenzielle Entwicklungsfläche „**Risse-Gelände**“ zwischen dem heutigen Versorgungsstandort am Hüttengelände/ Alte Kreisstraße und der Warsteiner Innenstadt, welches seit Jahren für eine Entwicklung im Gespräch ist, wurde herausgenommen. Dies hat folgende Gründe:
 - Das Areal liegt östlich des Flusses Wäster und östlich der Bahntrasse und soll fußläufig an die Innenstadt Warstein angebunden werden. Jedoch wird eine Integration in die Innenstadt aufgrund der Zäsur durch Wäster und Bahntrasse von der GMA eher schwierig gesehen, so dass ein gegenseitiger Austausch zwischen Innenstadt und „Risse-Gelände“ nicht in dem Maße stattfinden könnte, wie dies der Fall sein sollte. Es würde sich eher um einen reinen Konkurrenzstandort zu Hüttengelände / Alte Kreisstraße und Innenstadt handeln.
 - Zudem ist – selbst wenn die im Bundesverkehrswegeplan vorgesehene Trassenverlegung der B 55 langfristig umgesetzt wird – keine Anbindung an die dann B 55n genannte Umgehungsstraße vorgesehen, so dass das „Risse-Gelände“ nicht direkt an eine Straße mit regionaler bzw. lokaler Bedeutung anschließen und damit nicht die Lagegunst erreichen würde, die für die entsprechenden Betriebstypen erforderlich wäre.
 - Aus diesem Grund kommt das Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Warstein zu dem Schluss, dass eine Entwicklung mit Einzelhandel auf dem „Risse-Gelände“ derzeit nicht sinnvoll ist und andere Standorte bzw. Projekte Vorrang genießen sollten (z. B. Neue Mitte Warstein).

Angebots- und Nachfragesituation

- /// Mit insgesamt **34 Einzelhandelsbetrieben und knapp 5.300 m² Verkaufsfläche** weist die Innenstadt Warstein eine große Einzelhandelsbedeutung innerhalb der Stadt auf.

Ergänzt wird der Einzelhandel um neun Betriebe auf dem Hüttengelände / Alte Kreisstraße mit ca. 5.900 m² Verkaufsfläche ca. einen Kilometer nördlich der Innenstadt, die aufgrund ihres gewerblich geprägten Standortumfelds nicht zum zentralen Versorgungsbereich zu zählen sind.

- /// In Bezug auf die **Einzelhandelsfunktion** des Hauptzentrums sichern ein Lebensmittel-discounter, ein Reformhaus, zwei Bäckereien, eine Metzgerei, zwei Apotheken, ein Sanitätshaus, zwei Blumenanbieter und ein Kiosk die Nahversorgung, ergänzt um einen Weinhandel. Auf den **kurzfristigen Bedarfsbereich** entfallen rd. 24 % der Verkaufsfläche. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt mit rd. 53 % im **mittelfristigen Bedarfsbereich** mit Anbietern in den Sortimenten Bücher, Schreib- und Spielwaren sowie Bekleidung und Schuhe. Auf den **langfristigen Bedarfsbereich** entfallen rd. 23 % der Verkaufsfläche. Hier ist v. a. auf Anbieter in den Sortimenten Haushaltswaren / Geschenk-artikel, Raumausstattung sowie Optik / Hörgeräte sowie Uhren / Schmuck hinzuweisen.
- /// Einziger **großflächiger Anbieter** innerhalb des Hauptzentrums ist Woolworth als nördlicher Ankerbetrieb. Ansonsten wird das Zentrum im Wesentlichen durch **kleinteiligen Einzelhandel** geprägt, der mit einzelnen mittelgroßen Anbietern durchmischt ist. 38 % der Betriebe weisen Verkaufsflächengrößen von unter 50 m² auf, jeweils rund ein Viertel sind zwischen 50 und < 100 bzw. zwischen 100 und < 200 m² Verkaufsfläche groß, nur etwa 15 % der Betriebe verfügen über Verkaufsflächen von mindestens 200 m².
- /// Das Zentrum übernimmt eine **Versorgungsfunktion** für das gesamte Stadtgebiet von Warstein und für den Rüthener Stadtteil Kallenhardt, der verkehrlich gut an die Warsteiner Innenstadt angebunden ist. Eine stärkere Einkaufsorientierung aus weiter entfernt liegenden Teilen umliegender Städte und Gemeinden konnte im Rahmen der Kundenwohnorterberhebung nicht festgestellt werden.
- /// Das Einzelhandelsangebot wird durch diverse **Komplementärnutzungen** ergänzt, dazu zählen verschiedene Dienstleistungsbetriebe (u. a. Versicherungen, Rechtsanwälte, Reisebüro, Banken / Sparkasse, Friseure, Ärzte, Makler, Fahrschulen, Reinigung, Sonnenstudio u. v. m.), Gastronomieangebote (u. a. Restaurants / Bistro, Gaststätten, Eis-café, Imbisse), Kultur- und Freizeitangebote (Kirche), Handwerksbetriebe (u. a. Maler, Markisen) sowie das Rathaus Warstein.

Städtebauliche und verkehrliche Situation

- /// Die stärkste **Nutzungskonzentration** besteht entlang der Hauptstraße zwischen dem Kreuzungsbereich Rangestraße / Auf'm Bruch im Norden und Marktplatz im Süden. Er wird durch verschiedene Komplementärnutzungen ergänzt. Die Hauptstraße weist jedoch eine hohe Verkehrsbelastung und einen eher schmalen Straßenquerschnitt auf, so dass eine Aufenthalts- und Verweilqualität nicht entsteht.
- /// In der Diephlohstraße als verkehrsberuhigtem Bereich sind weitere Einzelhandelsbetriebe sowie auch Gastronomiebetriebe mit Außengastronomie etabliert. Über den Marktplatz besteht eine Abkürzungsfunktion von / zur Hauptstraße. Die Diephlohstraße weist zwar eine angenehme **Aufenthaltsqualität**, insbesondere auch für die Betriebe mit Außengastronomie, auf, unter einzelhändlerischen Gesichtspunkten jedoch nicht den Besatz, der für eine Straße in dieser zentraler Lage wünschenswert wäre. Hier sind insbesondere die Leerstände am östlichen Eingang anzusprechen, wo eine Neuentwicklung angestrebt werden sollte.
- /// Positiv auf die Aufenthaltsqualität wirkt sich die oftmals architektonisch ansprechende **Baustruktur** (wie z. B. Fachwerkhäuser) sowie die Begrünung aus. Im Bereich der

Hauptstraße gibt es jedoch auch eine Reihe von modernisierungs- / sanierungsbedürftigen Straßenabschnitte und Immobilien, z. B. hinsichtlich Fassaden und Fußgängerwegen.

- /// Innerhalb des ZVBs wurden auch 15 **Leerstände** ermittelt, die sich negativ auf die Attraktivität der Innenstadt auswirken. Diese befinden sich insbesondere entlang der Hauptstraße und nehmen in nördlicher Richtung zu. Nördlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs besteht ein Bruch im Geschäftsbesatz, hier befinden sich bis zum Kreuzungsbereich mit der Kreisstraße (Abzweigung zum Hüttengelände / Alte Kreisstraße) weitere sieben Leerstände.
- /// Insgesamt kann für das Zentrum eine ausreichende **Stellplatzsituation** konstatiert werden. So ist bspw. neben den Netto-eigenen Stellplätzen auf Stellplatzanlagen im Verlauf von Hauptstraße und Diephlohstraße sowie an weiteren zentralen Einrichtungen (z. B. Rathaus, Sparkasse) zu verweisen. Die Modernisierung der Rathaus-Tiefgarage hat im Jahr 2016 begonnen und gilt als Startschuss für weitere Projekte zur Innenstadtsanierung. Darüber hinaus kann an den meisten Straßen straßenbegleitend geparkt werden. Parken ist für die Dauer von zwei Stunden kostenlos möglich (mit Parkscheibe). Von den kostenlosen Stellplatzangeboten sind alle Bereiche des ZVBs für Besucher fußläufig gut erreichbar.

Empfehlungen zur Abgrenzung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs

- ➔ verkleinerte Abgrenzung im Norden aufgrund des auslaufenden Geschäftsbesatzes, „Konzentration auf den gesunden Kern“
- ➔ in Übereinstimmung mit dem integrierten Handlungskonzept differenzierter Rückbau in der nördlichen Hauptstraße
- ➔ langfristig verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Hauptstraße zur Erhöhung der Verweil- und Aufenthaltsqualität ergreifen
- ➔ keine Entwicklung des „Risse-Geländes“, solange die Standortrahmenbedingungen (v. a. verkehrliche Erschließung) im Vergleich mit dem Hüttengelände / Alte Kreisstraße weniger gut sind; langfristig nur unter Anbindung an eine mögliche B 55n als Ersatzstandort für die Betriebe am Hüttengelände / Alte Kreisstraße (möglichst umsatzneutrale Verlagerung an den Innenstadtrand) und nur bei städtebaulich attraktiver Anbindung an die Hauptstraße in Betracht zu ziehen
- ➔ Weiterentwicklung der Innenstadt im Bereich der Diephlohstraße mit Geschäftshaus

Fotos: Positivbeispiele Innenstadt Warstein



Begrünung des Flusslaufs der Wäster (außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs)



Bullerteich mit Verweilatmosphäre (außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs)



gute ÖPNV-Erreichbarkeit durch Bushaltestellen in der nördlichen Hauptstraße...



...und am Marktplatz



zum Teil ansprechende Gebäudesubstanz und Fassaden...



Fachwerkhäuser in der Diepholstraße



Außengastronomie in der Diepholstraße



Marktplatz mit Potenzial



grundsätzlich ansprechende Platzgestaltungen wie hier an der Straße Auf'm Bruch...



...oder am Marktplatz (Aufwertung im Rahmen des integrierten Handlungskonzeptes geplant)



Farbakzente durch Blumenkübel und Fassadenbewuchs...

GMA-Aufnahmen 2016



...und liebevolle Details (wie hier in der Diephlohstraße)

Fotos: Negativbeispiele Innenstadt Warstein



in der nördlichen Hauptstraße nehmen Leerstände...



...und Mindernutzungen zu (außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs)



auch mittelgroße Flächen...



...haben keine gewerbliche Nachfrage

Fotos: Negativbeispiele Innenstadt Warstein



der Straßenquerschnitt der Hauptstraße mit schmalen Gehwegen (und ohne Fahrradwege)



...und die hohe Verkehrsbelastung verhindern eine angemessene Aufenthaltsqualität



insbesondere die Hauptstraße weist uneinheitliche Fassaden und Geschosshöhen mit z. T. erheblichem Erneuerungsbedarf auf...



... und sollen im Rahmen des Fassaden- und Hofprogramms 2016 – 2020 erneuert werden (Bild: unterausgenutztes Grundstück Diephlohstraße)



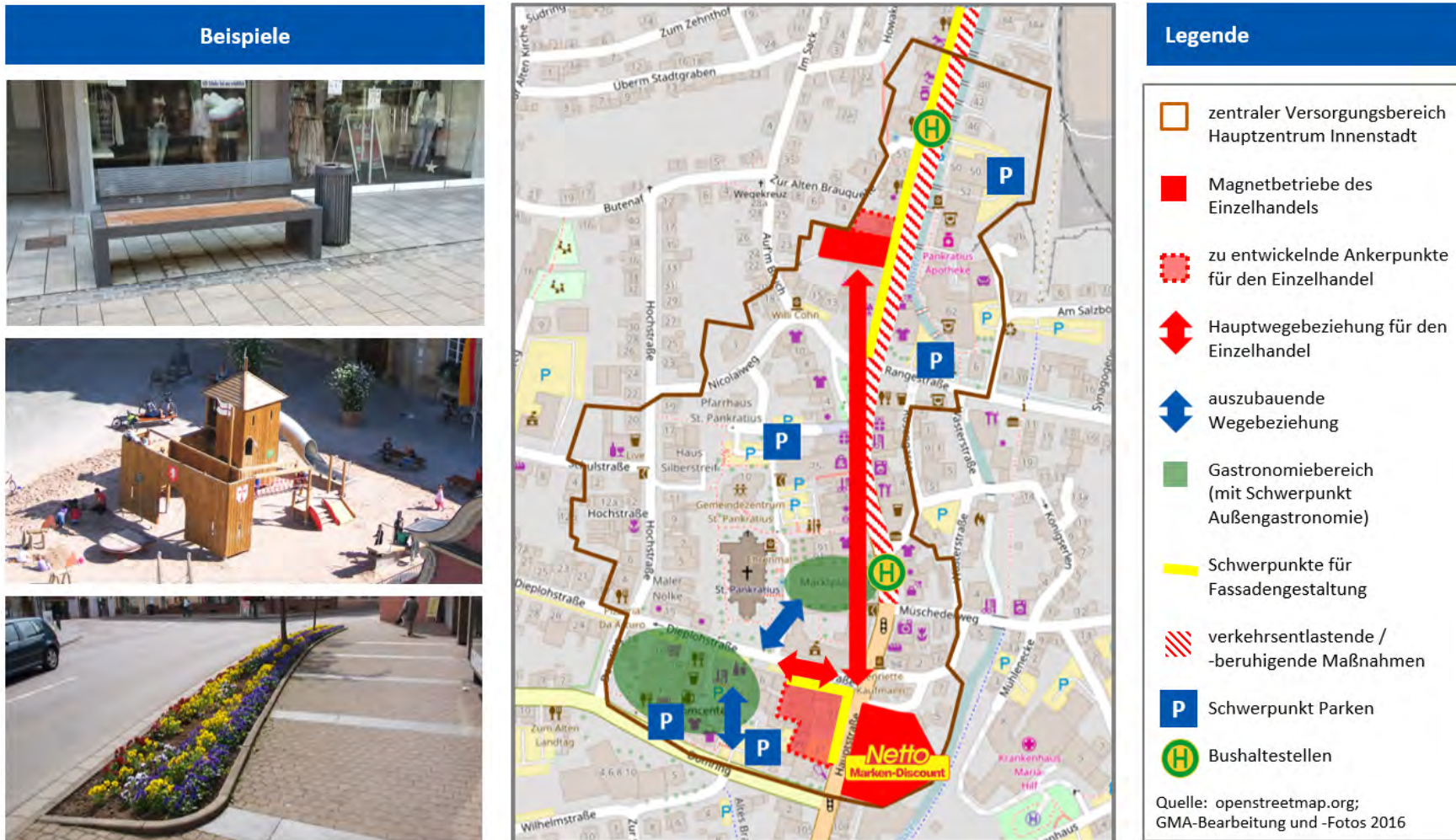
die vorhandenen Grünanlagen / Rabattanlagen weisen z. T. verbesserungsfähige Pflege auf...

GMA-Aufnahmen 2016



...und das Straßenraummobiliar wirkt veraltet (v. a. Mülleimer)

Übersicht 7: Gliederung und Struktur des Hauptzentrums Innenstadt Warstein



Der Entwicklungsstandort in der Diephlohstraße wird nachfolgend kurz dargestellt.⁴⁸

Entwicklungsstandort Diephlohstraße



Kriterium	Bewertung Entwicklungsstandort Diephlohstraße
Lage	/// Lage innerhalb des ZVBs Warstein
aktuelle Nutzung	/// Verwaltung „Welcome Hotels“, Leerstände, Parkplatz
Umfeldnutzung	/// Rathaus, Netto, Brautmoden Goesmann, Mic Mac Moden, Sudhaus
Flächengröße / -zuschnitt	/// etwa rechteckiger Zuschnitt, Grundstücksgröße ca. 3.500 m ²
Erreichbarkeit	/// gute Erreichbarkeit für Individualverkehr über die Hauptstraße und den Domring, direkte fußläufige Anbindung an die Diephlohstraße möglich
Bewertung / mögliche Nutzungen	/// sehr gute Eignung für die Ansiedlung eines großflächigen oder mehrerer mittelflächiger Einzelhandelsbetriebe, z. B. des mittelfristigen Bedarfsbereichs (Bekleidung / Schuhe / Sport), mit ergänzenden Versorgungseinrichtungen in den Obergeschossen
raumordnerische Bewertung	/// aufgrund der Lage innerhalb des ZVBs Warstein ist eine handelsseitige Entwicklung des Standortbereiches möglich
Empfehlungen	/// Im Falle der Grundstücksverfügbarkeit wäre eine Etablierung von Einzelhandel im Erdgeschoss zur Attraktivierung des innerstädtischen Einzelhandelsbesatzes wünschenswert; es bestünde die Möglichkeit der Öffnung des Betriebes zum Kreuzungsbereich Hauptstraße / Diephlohstraße, während die verkehrliche Erschließung rückwärtig über den Domring erfolgen kann. Die Stellplätze könnten auch als Ausgangs- / Endpunkt des Innenstadtbesuchs dienen, so dass der südliche Pol der innerstädtischen Einkaufslage insgesamt gestärkt würde und die fußläufigen Austauschbeziehungen mit dem Standortumfeld deutlich verbessert würden. Die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in mehreren Segmenten (u. a. Bekleidung, Sport) könnte ausgebaut werden.

⁴⁸ Eine Überprüfung der Realisierbarkeit eines Vorhabens an diesem Standort war nicht Gegenstand der Untersuchung.

3.2.2 Nebenzentrum Ortszentrum Belecke

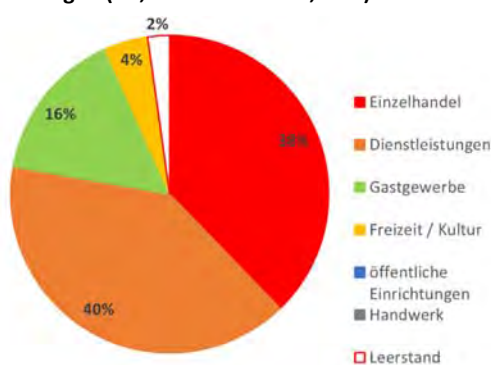
Einwohner ⁴⁹		2016
▪ Ortschaft Belecke		5.492
▪ Stadt Warstein gesamt		26.297
Versorgungsgebiet:	Ortschaft Belecke	5.492
	Ortschaften Allagen, Mülheim, Niederbergheim, Sichtigvor, Waldhausen (im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich)	6.876
	Gemeinde Anröchte (Ortsteile Altenmellrich, Effeln, Uelde)	1.391
	Stadt Rüthen (Stadtteile Rüthen, Altenrüthen, Drewer)	6.000
	Versorgungsgebiet gesamt	19.759

Ausstattung

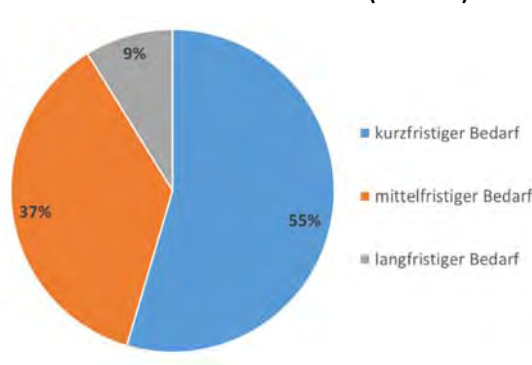
Einzelhandelsdaten	Betriebe*		Verkaufsfläche**	
	abs.	in %	abs.	in %
Nahrungs- und Genussmittel	5	28	1.550	48
Gesundheits- / Körperpflegeartikel, Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	3	17	180	6
mittelfristiger Bedarfsbereich (Bücher / Schreib- / Spielwaren, Bekleidung / Schuhe / Sport)	8	44	1.200	37
langfristiger Bedarfsbereich (Hausrat / Einrichtung / Möbel, Optik / Uhren / Schmuck, sonstige Sortimente***)	2	11	280	9
Einzelhandel insgesamt	18	100	3.210	100

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt; aus Datenschutzgründen wurden die Betriebe mehrerer Warengruppen zusammengefasst, sofern insgesamt weniger als drei Betriebe existieren
 ** bereinigte Werte, Verkaufsfläche der Mehrbranchenbetriebe wird den jeweiligen Sortimentsgruppen zugeordnet
 *** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

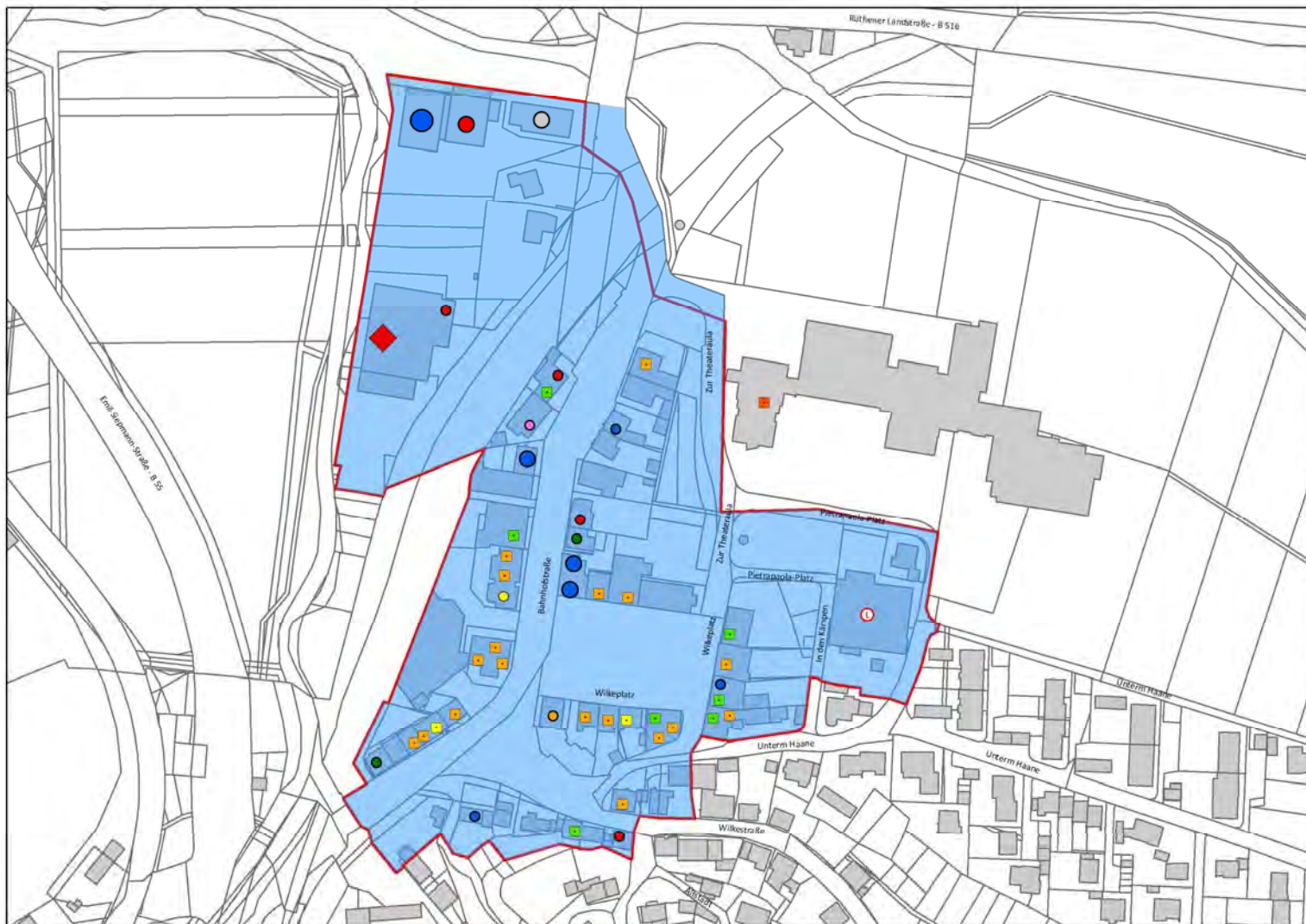


strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

▪ größer 1.500 m ²	-
▪ 800 bis unter 1.500 m ²	Rewe
▪ 400 bis unter 800 m ²	Kik
▪ 200 bis unter 400 m ²	Rewe Getränkemarkt, TEDI
▪ nennenswerte Fachgeschäfte	Mode Linn, Piazza Italia Stil & Mode, Tom & Tina Kindermoden, Heimann Betten-Baby-Leder, Brillen Rottler

⁴⁹ Quelle Einwohnerzahlen: Stadt Warstein, Stand: Oktober 2016; Gemeinde Anröchte, Stand: 15.11.2016; Stadt Rüthen, Stand: 31.12.2015

Karte 13: Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Belecke (Nebenzentrum)



Legende

- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich 2007
 - Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich 2016 (Kurzfassung)
- Größenklassen**
- über 800 m² VK
 - 400 m² bis < 800 m² VK
 - 100 m² bis < 400 m² VK
 - < 100 m² VK
- Branchen**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - Gesundheit, Körperpflege
 - Blumen, zool. Bedarf
 - Bücher, PBS, Spielwaren
 - Bekleidung, Schuhe, Sport
 - Elektrowaren, Medien, Foto
 - Hausrat, Einrichtung, Möbel
 - Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
 - Optik, Uhren, Schmuck
 - Sonstiger Einzelhandel
- Komplementärnutzung**
- Dienstleistung
 - Gastronomie/Hotellerie
 - Freizeit / Kultur
 - Öffentliche Einrichtungen
 - Bildungseinrichtungen
 - Handwerk / Gewerbe
 - Ⓛ Leerstand
- Quelle Kartengrundlage: RegioGraph 16; GMA-Bearbeitung 2016 / 2017

Räumliche Situation

- /// Das **Ortszentrum von Belecke** wird im Wesentlichen durch die Nutzungen entlang der Bahnhofstraße zwischen den beiden Bahnübergängen und rund um den Wilkeplatz geprägt. Aufgrund der räumlichen Nähe sind auch der Rewe Supermarkt und die vorgelegerten Fachmärkte (Getränkemarkt, kik Textilfachmarkt und TEDI Nonfooddiscounter) hinzuzuzählen. Der rückwärtige Bereich an der Poststraße / Pietrapaola-Platz dient dem Parken und verfügt über den Leerstand des ehemaligen Rewe-Marktes, weist jedoch keine unmittelbare Beziehung zum übrigen Geschäftsbereich auf.
- /// Der **Einzelhandel** entlang der Bahnhofstraße und am Wilkeplatz ist im Wesentlichen von kleinteiligen Nutzungen geprägt. Flächenpotenziale für die Ansiedlung mittel- bis großflächiger Betriebe sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Derartige Flächen sind nordwestlich der Bahntrasse rund um den Rewe-Markt vorhanden, so dass dieser Bereich aufgrund der räumlichen Nähe zum übrigen Geschäftsbereich mit in die Abgrenzung einbezogen wird.
- /// Die **räumliche Ausdehnung** in Nord-Süd-Richtung beträgt etwa 300 Meter, in West-Ost-Richtung etwa 150.

Angebots- und Nachfragesituation

- /// Mit insgesamt **18 Einzelhandelsbetrieben und ca. 3.200 m² Verkaufsfläche** beträgt die Ausstattung des Ortszentrums Belecke – gemessen an der Verkaufsfläche – etwa 60 % der Ausstattung der Warsteiner Innenstadt.
- /// In Bezug auf die **Einzelhandelsfunktion** des Nebenzentrums liegt der Schwerpunkt im **kurzfristigen Bedarfsbereich**; hier sind ein Lebensmittelvollsortimenter mit separatem Getränkemarkt (Rewe), drei Bäckereien, eine Apotheke, sowie zwei Blumenanbieter vertreten. Auf den kurzfristigen Bedarfsbereich entfallen rd. 55 % der Verkaufsfläche, gefolgt vom **mittelfristigen Bedarfsbereich** mit ca. 37 % und Anbietern in den Sortimenten Schreibwaren, Bekleidung und Schuhe / Lederwaren. Insbesondere das Bekleidungssegment verfügt über sechs Fachgeschäfte mit unterschiedlichen Zielgruppen (Herren, Damen, Baby / Kinder). Auf den **langfristigen Bedarfsbereich** entfallen rd. 9 % der Verkaufsfläche, wobei neben TEDI auch ein Optiker vertreten ist und der Anbieter Heimann auf Teilflächen ebenfalls Sortimente in dieser Warengruppe führt.
- /// Einziger **großflächiger Anbieter** innerhalb des Hauptzentrums ist der Anbieter Rewe, ansonsten sind alle Betriebe **kleinflächig**. 14 Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von unter 200 m² auf, neun davon sogar unter 50 m². Drei mittelflächige Anbieter (Rewe Getränkemarkt, kik, TEDI) haben ihren Standort allesamt außerhalb des Ortszentrums.
- /// Das Zentrum übernimmt eine **Versorgungsfunktion** für die Ortschaft Belecke und aufgrund der räumlichen Nähe für die benachbarten Ortsteile Altenmellrich, Effeln, Uelde (Gemeinde Anröchte) sowie Altenrüthen und Drewer (Stadt Rüthen). Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich kommt Belecke auch für die Ortschaften im westlichen Möhnetal sowie für die Kernstadt Rüthen eine Bedeutung zu.
- /// Das Einzelhandelsangebot wird durch einige **Komplementärnutzungen** ergänzt, v. a. durch Dienstleistungsbetriebe (u. a. Versicherungen, Druckerstation, Banken / Sparkasse, Ärzte, Friseur, Sozialdienst katholischer Frauen u. a.), Gastronomieangebote (u. a. Hotel, Restaurants, Eiscafé, Pizzerien) sowie zwei Spielhallen.

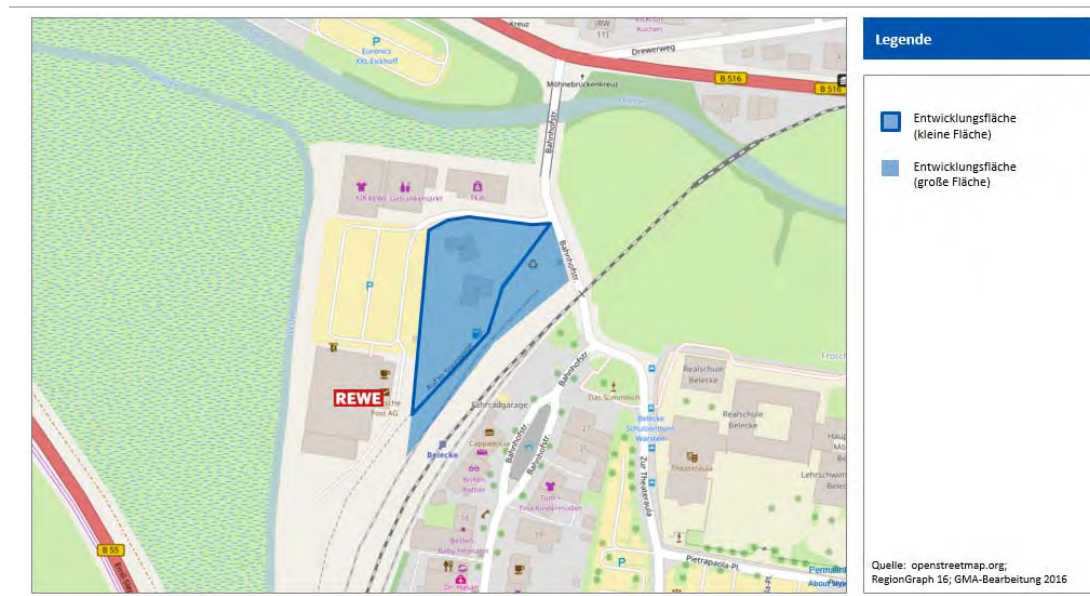
Städtebauliche und verkehrliche Situation

- // Der Ortskern von Belecke präsentiert sich modern, sauber und gepflegt. Die vergleichsweise geringe Verkehrsbelastung und die geschlossene Blockrandbebauung am Wilkeplatz führen zu einer hohen Aufenthaltsqualität auf dem Wilkeplatz, der allerdings von gastronomischen Angeboten noch stärker genutzt werden könnte.
- // Insgesamt kann für das Zentrum eine ausreichende Stellplatzsituation konstatiert werden. So sind insbesondere am Schulzentrum bzw. Poststraße / Pietrapaola-Platz ausreichend Stellmöglichkeiten vorhanden, wobei die fußläufige Anbindung an den Wilkeplatz und die Bahnhofstraße noch verbessert werden könnte. Von den kostenlosen Stellplatzangeboten sind alle Bereiche des ZVBs für Besucher fußläufig gut erreichbar. Insgesamt präsentiert sich das Nebenzentrum Belecke sehr kompakt und fast ohne Leerstände.

Empfehlungen

- ➔ identische Abgrenzung analog zu 2007 mit Einbeziehung zweier Potenzialflächen; eine Nachnutzung der Rewe-Altfläche am Pietrapaola-Platz kann das Zentrum trotz der rückwärtigen Lage weiter stärken
- ➔ Attraktivierung der fußläufigen Anbindung von den Parkplätzen im Bereich Poststraße / Pietrapaola-Platz an Wilkeplatz und Bahnhofstraße
- ➔ Weiterentwicklung des Zentrums durch Prüfung der Flächenverfügbarkeit im Bereich der Entwicklungsfläche am heutigen Rewe-Markt und Ansiedlung eines mittel- bis großflächigen Magnetbetriebs (Lebensmitteldiscounter oder Drogeriemarkt)

Entwicklungsstandort Belecke, Bahnhofstraße



Kriterium	Bewertung Entwicklungsstandort Belecke, Bahnhofstraße
Lage	/// Lage im nördlichen Teil des Nebenzentrums Belecke
aktuelle Nutzung	/// Wohnnutzung
Umfeldnutzung	/// Einzelhandel (Rewe, kik, TEDI)
Flächengröße / -zuschnitt	/// dreieckig, Grundstücksgröße variiert in Abhängigkeit von der akquirierbaren Fläche
Erreichbarkeit	/// gute Erreichbarkeit über die Bahnhofstraße, Erschließung über Rewe-Parkplatz vorhanden und möglich
Bewertung / mögliche Nutzungen	/// gute Eignung für die Ansiedlung eines mittel- bis großflächigen Einzelhandelsbetriebes (z. B. Lebensmitteldiscounter, sofern auch Teile der im Eigentum der WLE Westfälischen Landes-Eisenbahn befindlichen Flächen akquiriert werden können, oder Drogeriemarkt)
raumordnerische Bewertung	/// aufgrund der Lage innerhalb des NVZs Belecke ist eine handelsseitige Weiterentwicklung des Standortbereiches auch mit großflächigem Betrieben möglich
Empfehlungen	/// Im Falle einer entsprechenden Flächenverfügbarkeit wäre die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (z. B. Lebensmitteldiscounter) anzustreben (vgl. Kapitel V., 4.). Alternativ kommt die Ansiedlung eines mittelflächigen Fachmarktes in Betracht, sofern die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ausscheidet.

Entwicklungsstandort Belecke, Pietrapaola-Platz



Kriterium	Bewertung Entwicklungsstandort Belecke, Bahnhofstraße
Lage	/// Lage am östlichen Rand des Nebenzentrums Belecke
aktuelle Nutzung	/// Leerstand
Umfeldnutzung	/// Schule, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen
Flächengröße / -zuschnitt	/// rechteckiger Flächenzuschnitt
Erreichbarkeit	/// befriedigende Erreichbarkeit über Wilkeplatz und Straße Zur Theateraula; fehlende Sichtbarkeit von überörtlichen Verkehrsträgern und rückwärtige Lage zum Haupteinkaufsbereich; die eingeschränkte Standortbelegung hat bereits den Anbieter Rewe veranlasst, an die Bahnhofstraße zu verlagern
Bewertung / mögliche Nutzungen	/// grundsätzlich mögliche Nutzung für einen mittel- bis großflächigen Anbieter (z. B. Lebensmitteldiscounter, Nonfoodfachmarkt), der eine bekannte Fläche reaktivieren würde
raumordnerische Bewertung	/// aufgrund der Lage innerhalb des NVZs Belecke ist eine handelsseitige Weiterentwicklung des Standortbereiches auch mit großflächigem Betrieben möglich
Empfehlungen	/// Im Falle einer entsprechenden Anfrage kann die Fläche mit Einzelhandel nachbelegt werden, wobei eine Nutzung sowohl im Bestand als auch ein Abriss / Neubau mit Erweiterung in die Großflächigkeit in Frage kommt. Sollte die Fläche ungenutzt bleiben, ist eine Herausnahme aus dem zentralen Versorgungsbereich Ortskern und ein Rückbau (z. B. in Wohnen) anzustreben

3.3 Sonderlagen für großflächigen Einzelhandel

An allen autokundenorientierten Standorten ist weiterer Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen. Dabei sind insbesondere die beiden autokundenorientierten Standorte am Hüttengelände / Alte Kreisstraße und an der Belecker Landstraße / Wästertal anzusprechen, die bereits heute großflächige Einzelhandelsbetriebe aufweisen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten (Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen) kann es aus gutachterlicher Sicht sinnvoll sein, – ergänzend zum Haupt- und Nebenzentrum – die Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig) an solchen Standorten zu empfehlen bzw. diese Standorte – sofern sich entsprechende Flächenpotenziale ergeben, mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel weiterzuentwickeln.

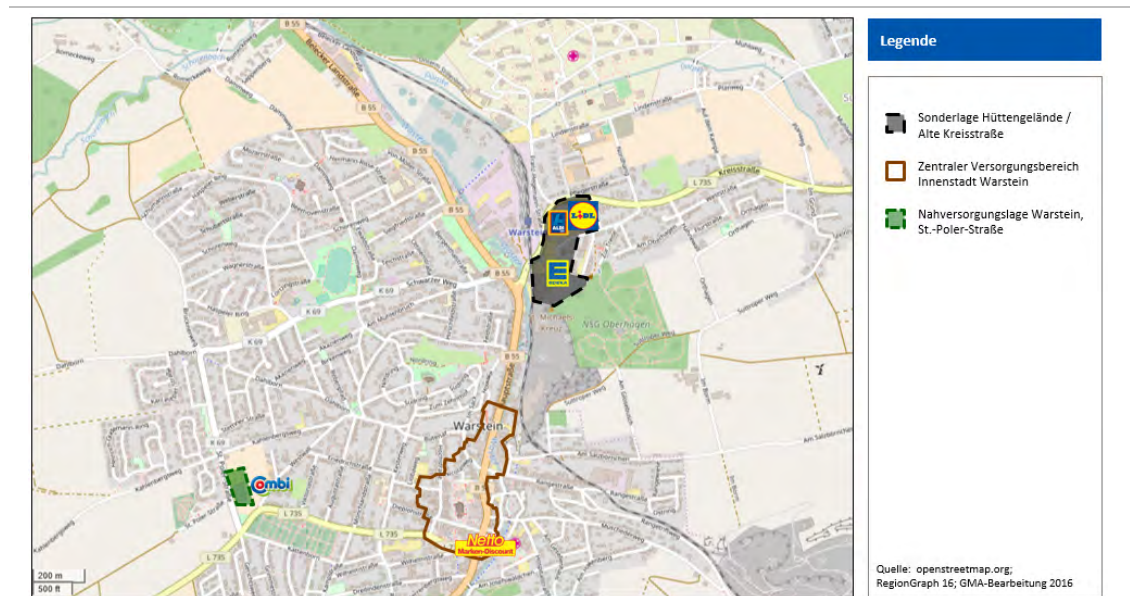
Zusätzlich zu den zentralen Versorgungsbereichen können daher Sonderlagen für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden, die im Sinne einer „Arbeitsteilung“ die Zentren im Idealfall funktional ergänzen sollen. Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche an diesen Standorten planungsrechtlich jedoch zukünftig auszuschließen.

Als **Sonderlagen** des großflächigen Einzelhandels werden folgende Standortbereiche definiert:

- /// Hüttengelände / Alte Kreisstraße
- /// Belecker Landstraße / Wästertal.

Aufgrund der nicht integrierten Lage, der stark gewerblichen Prägung des Umfeldes sowie fehlender Komplementärnutzungen sind Sonderlagen nicht als zentrale Versorgungsbereiche zu definieren, auch wenn sie eine z. T. gesamtstädtische Versorgungsbedeutung haben. Da eine Sonderlage sich aufgrund der autokundenorientierten Lage grundsätzlich für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment eignet, sollten diese Standorte daher zukünftig – bei entsprechender Vakanz einzelner Flächen – als vorrangiger Standorte für die Ansiedlung von (großflächigem) Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen.

3.3.1 Hüttengelände / Alte Kreisstraße



aktuelle Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// v. a. E-Center (Edeka), Aldi, Lidl, Rossmann, Takko, Deichmann
Lage	<ul style="list-style-type: none"> /// Hanglage zwischen den Ortschaften Warstein und Suttrop in verkehrsgünstiger Lage
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lage, ohne wesentliche fußläufige Nahversorgungsbedeutung /// überwiegend mittelgroße und große Grundstücksflächen, die eine Ergänzung des Einzelhandels für Betriebstypen ermöglicht, die in der Warsteiner Innenstadt derzeit nicht untergebracht werden können /// nur eingeschränkte fußläufige Anbindung an Wohngebiete und aufgrund der räumlichen Entfernung keine fußläufige Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Warstein
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage in unmittelbarer Nähe zur B 55 und L 735, teilweise mit eingeschränkter Sichtanbindung /// ÖPNV-Anbindung gegeben
Bewertung / mögliche Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Standort dürfte (weiterhin) in der Gunst von großflächigen Lebensmittelmärkten und mittel- bis großflächigen Fachmärkten stehen /// zum Schutz der Warsteiner Innenstadt und der Nahversorgungslagen im Stadtgebiet nur geringfügige Erweiterungen möglich
raumordnerische Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> /// vorhandener Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, in dem vorhandene Betriebe Bestandsschutz genießen und die Festsetzung eines Sondergebietes nach Ziel 7 LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel möglich / erforderlich ist /// großflächige Ansiedlung oder Erweiterung über eine geringfügige / marktadäquate Erweiterung von Bestandsanbietern hinaus nicht möglich
Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Fokus auf die Sicherung und ggf. geringfügige / marktadäquate Erweiterung von Bestandsanbietern /// keine Ansiedlung zusätzlicher kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe mit v. a. nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten oder Komplementärnutzungen /// Festsetzung der sortiments- / betriebstypenspezifischen Verkaufsflächenobergrenze(n) zum Schutz der Warsteiner Innenstadt und der Nahversorgungslagen / Überplanung von Flächen ohne Bebauungsplan

3.3.2 Belecker Landstraße / Wästertal



aktuelle Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// v. a. hagebau Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartenmarkt, Kfz-Dienstleistungen, Systemgastronomie (McDonald’s), Fitnessstudio u. a.
Lage	<ul style="list-style-type: none"> /// Zwischenlage zwischen den Ortschaften Warstein und Belecke in verkehrsgünstiger Lage an der B 55
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lage, dezentraler Standort /// überwiegend mittelgroße und große Grundstücksflächen, die eine Ergänzung des Einzelhandels innerhalb der Stadt Warstein für Betriebstypen mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel ermöglichen würde
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage in unmittelbarer Nähe zur B 55, erschlossen über die Straßen Belecker Landstraße und Zum Pudelhammer, Gleisanlage verhindert direkte Anbindung an die Bundesstraße /// ÖPNV-Anbindung gegeben
Bewertung / mögliche Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Standort könnte aufgrund der Verkehrslage interessant für mittel- bis großflächige Fachmärkte sein /// zum Schutz der Warsteiner Innenstadt und der Nahversorgungslagen im Stadtgebiet nur Ansiedlung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten anzustreben
raumordnerische Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> /// im Regionalplan als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) ausgewiesen, sodass Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel auch mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zunächst nicht möglich wäre /// jedoch kaum geeignetere Flächen im Stadtgebiet Warstein für die Etablierung / Angebotsplanung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment /// vorhandene Betriebe genießen Bestandsschutz
Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Fokus auf die Sicherung und ggf. geringfügige / marktadäquate Erweiterung von Bestandsanbietern (z. B. hagebau-Markt) /// ggf. Ansiedlung neuer Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (z. B. zusätzlicher Autoteile-Fachmarkt) /// Ausschluss von Nutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten oder Dienstleistungen, die auf die zentralen Versorgungsbeiriche und Nahversorgungslagen gelenkt werden sollen

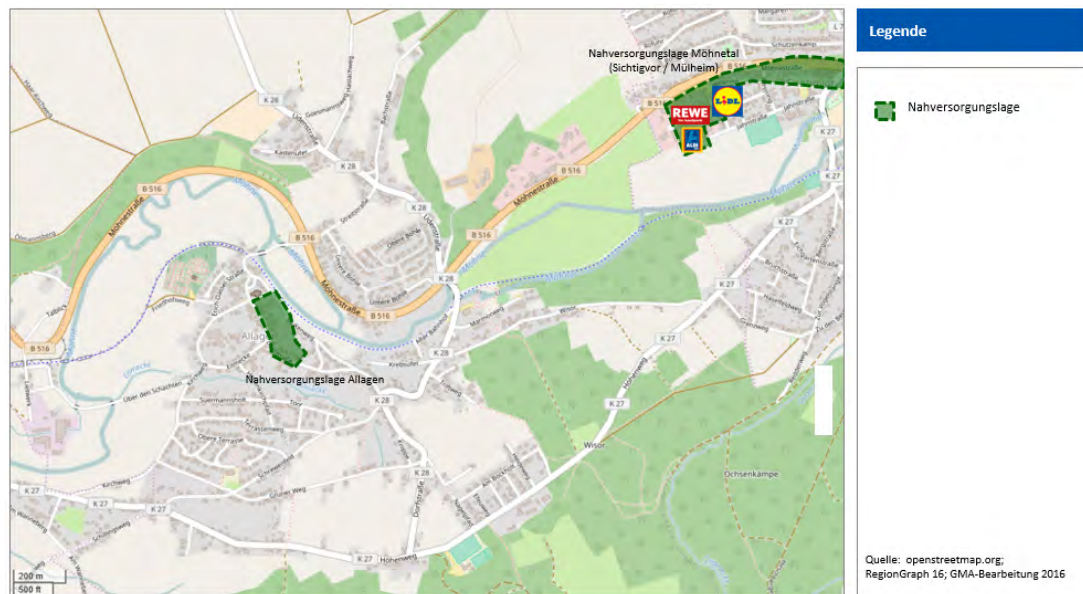
3.4 Sonstige Standortlagen (außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Sonderlagen)

Darüber hinaus gibt es Einzelhandelsbetriebe in **sonstigen Lagen** im Stadtgebiet Warstein (Streulagen). Hierzu zählen sowohl siedlungsräumlich integrierte Lagen als auch dezentrale, nicht integrierte und überwiegend autokundenorientierte Standorte:

- In den (größtenteils wohnsiedlungsräumlich) **integrierten Lagen** sind vereinzelt Betriebe ansässig, welche Nahversorgungsfunktionen für räumlich umliegende Wohnsiedlungsbereiche oder ganze Ortschaften übernehmen. Dabei handelt es sich z. B. um solitär gelegene, fußläufig gut erreichbare Lebensmittelmärkte mit wesentlicher Nahversorgungsfunktion (**solitäre Nahversorgungsstandorte**) oder historische Ortskernlagen ohne Lebensmittelmarkt, die jedoch keinen zentralen Versorgungsbereich darstellen. Zu dieser Kategorie zählen die historischen Ortskerne von Allagen, Hirschberg und Suttrop als Standorte mit rudimentären nahversorgungsrelevanten Angeboten sowie die Standortlagen der Lebensmittelmärkte in Sichtigvor einschließlich der weiteren Nutzungen im Verlauf der Möhnestraße und in Warstein an der St. Poler-Straße, welche die formalen Anforderungen und Kriterien zur Abgrenzung als zentrale Versorgungsbereiche nicht erfüllen. Darüber hinaus sind auch Betriebe mit kleinflächigen Angebotsformen mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z. B. Blumengeschäft) in sonstigen Streulagen (z. B. an der Straße Külbe) anzuführen.
- Bei **nicht integrierten / dezentralen Lagen** handelt es sich um überwiegend autokundenorientierte Standorte in Gebieten, die ihrer primären Funktion entsprechend als Flächen für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben genutzt werden. Auch an diesen Standorten sind z. T. Einzelhandelsbetriebe vorhanden, z. B. in der Ortschaft Belecka am Walter-Rathenau-Ring in räumlicher Nähe zur B 55.

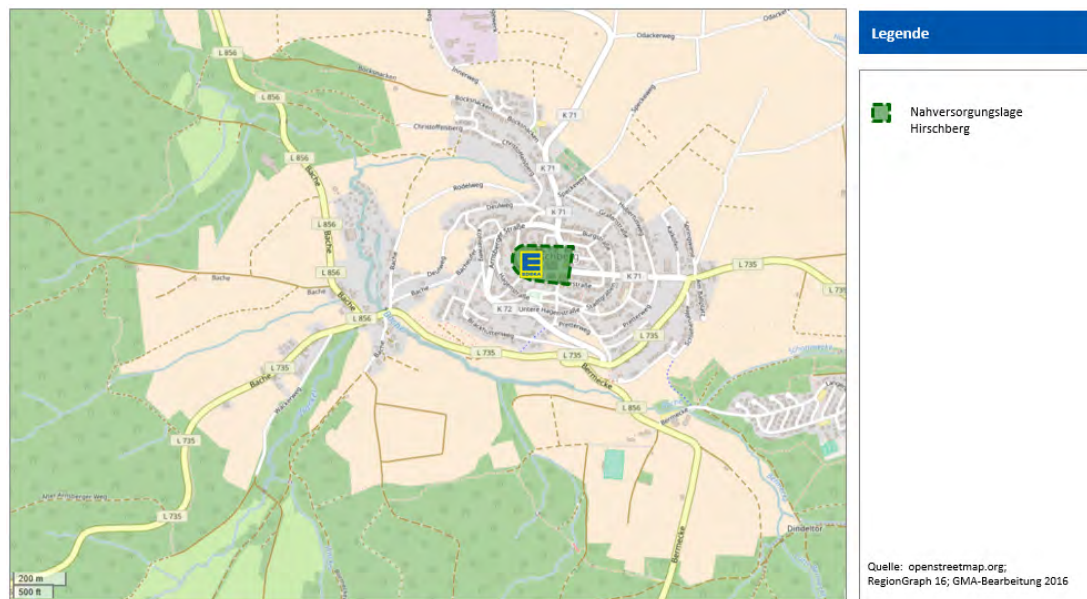
Neben den in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten möglichen Entwicklungsflächen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll in Abstimmung mit der Stadt Warstein auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an geeigneten und sinnvollen Standorten die Nahversorgung gesichert und ausgebaut werden. Hierfür sind insbesondere die Nahversorgungslagen vorgesehen, die im Folgenden auf ihre Standorteignung für Einzelhandelsentwicklungen überprüft werden. Dabei wird auch berücksichtigt, welche wirtschaftliche Tragfähigkeit die Standorte für bestimmte Einzelhandelsnutzungen aufweisen. Es geht darum, eine grundsätzliche Weichenstellung für eine städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an diesen Standorten vorzunehmen, ohne dass hieraus wesentliche Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Warstein und Belecka oder die Nahversorgung an anderer Stelle erwachsen.

3.4.1 Nahversorgungslage Allagen, Dorfstraße



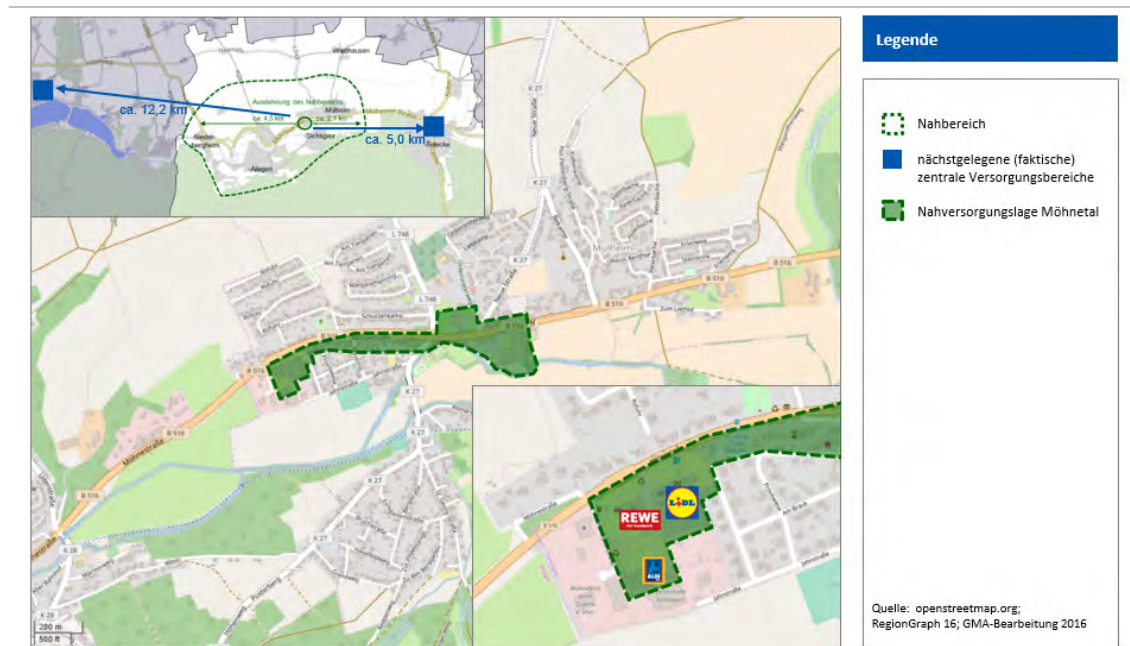
Versorgungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> /// Ortschaft Allagen (ca. 2.472 Einwohner)
aktuelle Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// v. a. Bäckerei, Fleischerei, Schreibwarenladen (mit Post), Sparkasse, im weiteren Verlauf der Dorfstraße Schuhfachgeschäft
Lage	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage im historischen Ortskern der Ortschaft Allagen
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage /// überwiegend kleinteilige Parzellierung innerhalb des historischen Ortskerns von Allagen
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage oberhalb der Möhne ohne direkte Sichtanbindung an den Hauptverkehrsweg B 516 /// suboptimale Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung für den MIV mit schmalem Straßenquerschnitt /// ÖPNV-Anbindung gegeben
Bewertung / mögliche Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Standort dürfte nicht in der Gunst von größeren Lebensmittelmärkten stehen /// kleinteilige Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen) der Grundversorgung (z. B. Apotheke, Arzt) sind jedoch zu sichern und – soweit möglich – zu ergänzen
raumordnerische Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> /// im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen, sodass unter Berücksichtigung der Regelungen in Kapitel 5. auch ein großflächiger Supermarkt bei Nachweis des Vorliegens einer städtebaulichen Atypik grundsätzlich möglich wäre /// geringe Mantelbevölkerung sowie ungünstige Standortrahmenbedingungen lassen dies jedoch nicht erwarten
Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Fokus auf die Sicherung / ggf. Ergänzung der kleinteiligen Nutzungen mit v. a. nahversorgungsrelevanten Sortimenten / Komplementärnutzungen /// Konzentration (großflächiger) Lebensmittelmärkte sollte auf den Standortbereich in Sichtigvor erfolgen, da dieser Standort auch für die Bevölkerung in Allagen (und in den Ortschaften Mülheim, Niederbergheim) zwar keine fußläufige, wohnungsnah, jedoch eine wohnortnahe Versorgungsfunktion innehat und Einkaufsverkehre zur Grundversorgung nach Soest, Möhnesee oder Belecke vermeidet

3.4.2 Nahversorgungslage Hirschberg, Schützenstraße / Prinzenstraße



Versorgungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> /// Ortschaft Hirschberg (ca. 1.765 Einwohner)
aktuelle Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Edeka Supermarkt, Bank, Hotel / Gastronomie
Lage	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage im historischen Ortskern der Ortschaft Hirschberg
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage /// überwiegend kleinteilige Parzellierung innerhalb des historischen Ortskerns von Hirschberg
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage abseits von regional bedeutsamen Verkehrswegen /// ÖPNV-Anbindung gegeben
Bewertung / mögliche Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Rahmenbedingungen für den Erhalt und den Ausbau der Nahversorgung schwierig (kleinteilige Parzellierung innerhalb des historischen Ortskerns von Hirschberg und Beschränkung des Einzugsgebietes auf die Ortschaft Hirschberg selbst) /// kleinteilige Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen) der Grundversorgung (z. B. Arzt) sind jedoch zu sichern
raumordnerische Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> /// im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen /// geringe Mantelbevölkerung sowie suboptimale Standortrahmenbedingungen lassen keine raumbedeutsame Einzelhandelsansiedlung erwarten
Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Fokus auf die Sicherung der vorhandenen kleinteiligen Nutzungen, v. a. des Edeka Supermarktes /// kein weiterer Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente in Warstein, St.-Pöler-Straße, zum Schutz des Anbieters in Hirschberg

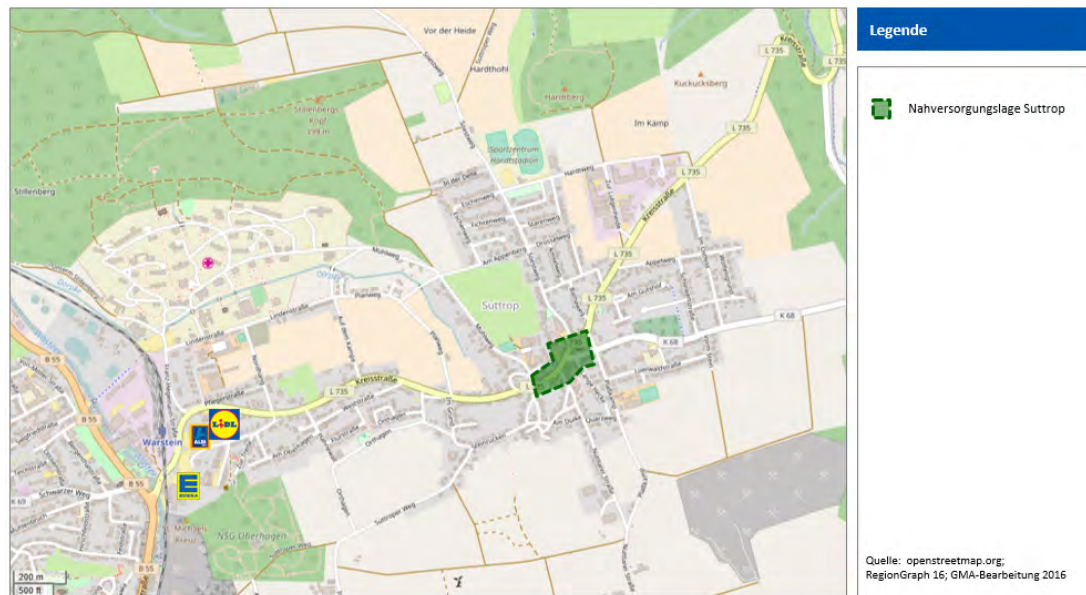
3.4.3 Nahversorgungslage Möhnetal (Sichtigvor / Mülheim)



Versorgungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> westliches Möhnetal mit den Ortschaften Allagen, Mülheim, Niederbergheim, Sichtigvor (ca. 6.572 Einwohner)
aktuelle Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> v. a. Rewe Ihr Kaufpark, Aldi, Lidl, Biomarkt, Bäcker, Apotheke, Schreibwaren, Spielwaren, Schuhgeschäft, Bank, Post, Sparkasse (Geldautomat), Gastronomie
Lage	<ul style="list-style-type: none"> verkehrsorientierte Randlage an der B 516
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage (Möhnestraße 74 bis Möhnestraße 130), wohnsiedlungsräumliche Randlage (Möhnestraße 140 bis 144, Fritz-Josephs-Straße) überwiegend kleinteilige Parzellierung innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs Sichtigvor und Mülheim, mittelgroße bis große Grundstücksflächen im Bereich der Lebensmittelmärkte und des Gewerbegebietes Standort der Lebensmittelmärkte überwiegend autokundenorientierter Standort
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> sehr gute Verkehrslage aufgrund der Lage an der B 516 ÖPNV-Anbindung gegeben (zwei Bushaltestellen im Verlauf der Möhnestraße)
Bewertung / mögliche Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> aufgrund der geographisch zentralen / verkehrsgünstigen Lage innerhalb der o. g. Ortschaften als Standort zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im westlichen Möhnetal auch mit großflächigen Lebensmittelmärkten grundsätzlich unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen mit Belecke und Allagen gut geeignet Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes oder zentrenrelevanter Sortimente generell ist hier nicht zu empfehlen, sondern es sollte eine Konzentration auf die Bestandssicherung des vorhandenen Supermarktes sowie eines Lebensmitteldiscounters gelegt werden ggf. Ergänzung um weitere nahversorgungsrelevante Angebote (z. B. Drogeriemarkt, s. Kapitel V., 4.) zusätzlich darstellbar sind aufgrund des z. T. gewerblichen Charakters der Standortlage an der Fritz-Josephs-Straße auch Angebote aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich

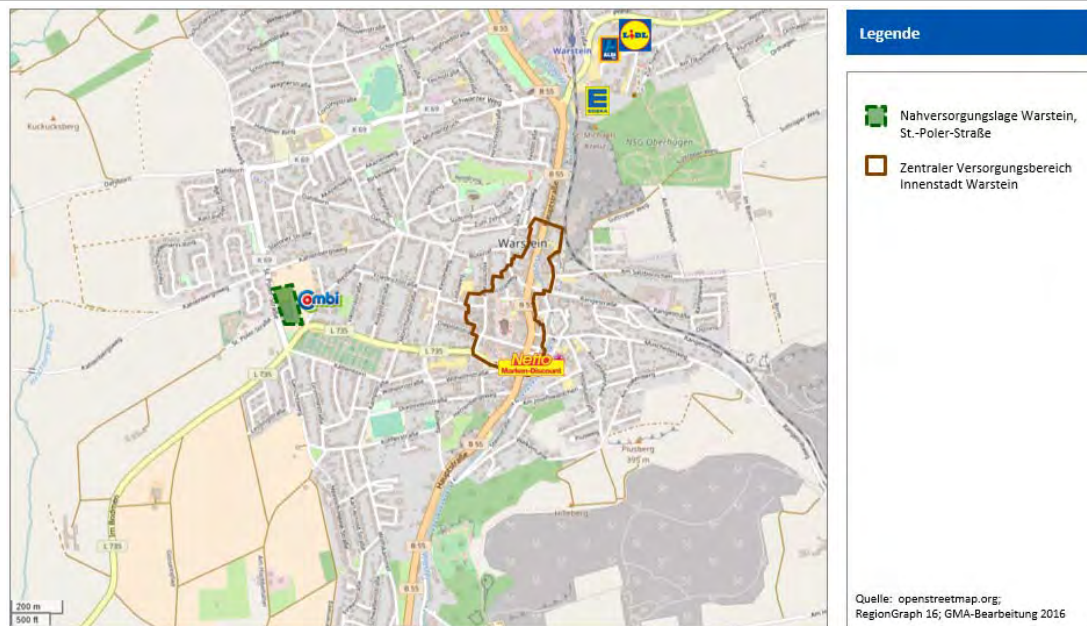
raumordnerische Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> /// Standortbereich ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen, sodass eine handelsseitige Entwicklung des Standortbereiches im großflächigen Bereich grundsätzlich möglich ist /// Erweiterung vorhandener Lebensmittelmärkte ist unter Nachweis des Vorliegens einer städtebaulichen Atypik grundsätzlich möglich und kann angestrebt werden /// als Nahbereich kann aufgrund der siedlungsstrukturellen Besonderheiten im westlichen Möhnetal mit einer Entfernung zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich (Belecke) von 5 km ein Bereich angesetzt werden, welcher die Warsteiner Ortschaften Allagen, Mülheim, Niederbergheim und Sichtigvor mit ca. 6.572 Einwohnern umfasst (s. Karte) /// aufgrund der Flächenpotenziale und damit nur nahversorgungsrelevante Sortimente realisiert werden, empfiehlt sich die Beibehaltung der planerischen Steuerung mit Hilfe von Sondergebieten
Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> /// da der Standortbereich in Sichtigvor schon eine hohe Ausstattung mit Lebensmittelflächen aufweist und der Standort keinen zentralen Versorgungsbereich darstellt, sollte der Fokus auf die Sicherung des Vollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters gelegt werden /// in diesem Zusammenhang sollte der Vollsortimenter auch die Möglichkeit haben, auf eine zeitgemäße Größenordnung zu erweitern, wobei sich die konkrete Größenordnung anhand der Tragfähigkeit des Marktes innerhalb seines „Nahbereichs“ sowie der Regelungen in Kapitel V.,5. bemisst, um Negative Auswirkungen auf die bestehenden Anbieter in den integrierten / schützenswerten Lagen (v. a. in Belecke) zu vermeiden /// zum Zwecke der Neupositionierung des Vollsortimenters kann auch ein Abriss / Neubau geprüft werden /// die Prüfung zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes kann auch für ein anderes Grundstück in diesem Standortbereich – dann ggf. unter Erweiterung der Nahversorgungslage – erfolgen /// aus diesem Grund als „zu entwickelnde Nahversorgungslage“ eingestuft

3.4.4 Nahversorgungslage Suttrop, Kreisstraße



Versorgungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> /// Ortschaft Suttrop (ca. 3.239 Einwohner)
aktuelle Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// v. a. Kiosk (mit integrierter Post), Apotheke, Schuhfachgeschäft
Lage	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage im historischen Ortskern Suttrop rund um den Johannesplatz
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage /// überwiegend kleinteilige Parzellierung innerhalb des historischen Ortskerns
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// gute Verkehrslage aufgrund der Lage an der Kreisstraße (L 735) /// ÖPNV-Anbindung gegeben
Bewertung / mögliche Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Rahmenbedingungen für den Erhalt und den Ausbau der Nahversorgung schwierig (kleinteilige Parzellierung innerhalb des historischen Ortskerns von Suttrop und Wettbewerbssituation durch die Nutzungen am Hüttengelände / Alte Kreisstraße) /// kleinteilige Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen) der Grundversorgung (z. B. Apotheke, Post) sind jedoch zu sichern
raumordnerische Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> /// im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen /// geringe Mantelbevölkerung sowie Wettbewerbssituation mit dem Standort Hüttengelände / Alte Kreisstraße lassen keine raumbedeutsame Einzelhandelsansiedlung erwarten
Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Fokus auf die Sicherung der vorhandenen kleinteiligen Nutzungen, v. a. der Apotheke und des Kioskes / der Post /// Begrenzung der nahversorgungsrelevanten Sortimente am Hüttengelände / Alte Kreisstraße zum Schutz der Anbieter in Suttrop

3.4.5 Nahversorgungslage Warstein, St.-Poler-Straße



Versorgungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> /// Teile der westlichen Kernstadt Warstein (z. B. Baugebiete Schoren und St.-Poler-Straße)
aktuelle Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Combi Supermarkt, Bäckerei, Bankautomat
Lage	<ul style="list-style-type: none"> /// verkehrsorientierte Randlage an der L 735 / K 69
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// wohnsiedlungsräumlich teilintegrierte Lage /// Solitärstandort /// ausreichende Flächenverfügbarkeit
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// gute Verkehrslage aufgrund der Nähe zur Bilsteinstraße (L 735), so dass der Standort auch für Einwohner der Ortschaft Hirschberg von Bedeutung ist /// ÖPNV-Anbindung gegeben
Bewertung / mögliche Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Ausbau des nahversorgungsrelevanten Angebotes zum Schutz der Warsteiner Innenstadt und der Nahversorgung in Hirschberg nicht zu empfehlen, Bestandssicherung des vorhandenen Supermarktes
raumordnerische Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> /// Standortbereich ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen, sodass eine handelsseitige Entwicklung des Standortbereiches im großflächigen Bereich grundsätzlich möglich ist /// Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes ist unter Nachweis des Vorliegens einer städtebaulichen Atypik grundsätzlich möglich, sollte jedoch zum Schutz der Warsteiner Innenstadt und der Nahversorgung in Hirschberg nicht angestrebt werden
Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> /// kein Handlungsbedarf

4. Bewertung aktueller Fragestellungen

4.1 Bewertung des Aldi-Erweiterungsvorhabens Suttrop, Alte Kreisstraße

Aldi Suttrop, Alte Kreisstraße	
Ausgangslage / Aufgabenstellung / Planvorhaben	<ul style="list-style-type: none"> /// Der Lebensmitteldiscounter Aldi-Nord betreibt in Suttrop und in Sichtigvor je eine Filiale. /// Für die derzeit 800 m² Verkaufsfläche große Filiale in Suttrop ist die Erweiterung auf 1.200 m² VK (+ 400 m² VK) beantragt. /// Zur Bewertung des Vorhabens liegen bislang zwei Gutachten vor: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Junker und Kruse, Städtebauliche Wirkungsanalyse und landesplanerische Kompatibilitätsprüfung für die angefragte Erweiterung zweier Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl) in der Stadt Warstein, Juni 2015. ▪ Stadt + Handel, Erweiterung eines Discounters (Aldi) am Standort „Alte Kreisstraße“ in Warstein, März 2016. /// Aufgabe der GMA ist es, die vorliegenden Gutachten auf Plausibilität zu prüfen, eine eigene Standortbewertung sowie eigene Berechnungen zur voraussichtlichen Umsatzleistungen des Planvorhabens und zu den möglichen ökonomischen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen vorzunehmen.
Rechtsrahmen und vorliegende Untersuchungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Der Planstandort liegt im unbepflanzten Innenbereich (§ 34 BauGB), ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan wurde gefasst. /// Junker und Kruse haben daher aufgrund der Großflächigkeit des Vorhabens die Prüfung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO, d. h. einschließlich der Prüfung landesplanerischer Vorgaben, durchgeführt. /// Stadt+Handel hingegen hat eine Bewertung des Vorhabens nach § 34 Abs. 3 BauGB vorgenommen und geprüft, ob von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Warstein ausgehen /// Welches Vorgehen das richtige ist, ist eine juristische Frage, die von der GMA nicht abschließend beantwortet werden kann. Daher wurde von Seiten der GMA eine Prüfung nach § 11 Abs. 3 BauNVO vorgenommen, da diese eine weiterreichende Beurteilung umfasst als nach § 34 Abs. 3 BauGB (inkl. der Bewertung möglicher versorgungsstruktureller Auswirkungen sowie die landesplanerische Prüfung).
Standortrahmenbedingungen Warstein	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort: Mittelzentrum Warstein, rd. 26.300 Einwohner. /// Mikrostandort: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Planstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbezugs im Warsteiner Stadtteil Suttrop (s. Kapitel V., 3.). ▪ Das Standortumfeld ist von weiteren, auch großflächigen Einzelhandelsbetrieben geprägt (u. a. Edeka Supermarkt, Lidl Lebensmitteldiscounter, Rossmann Drogeriemarkt, Takko Textilfachmarkt, Deichmann Schuhfachmarkt), die sich auf die Hanglage östlich der Bahntrasse verteilen und über Straßen, die jeweiligen Kundenparkplätze und z. T. Treppen und Fahrstühle miteinander verbunden sind. ▪ Ein Anschluss an das Busliniennetz ist über die Haltestelle „Warstein Bahnhof“ ca. 100 m westlich hergestellt, wobei zwischen Planstandort und Bushaltestelle ein hoher Niveauunterschied besteht. ▪ Da das Risse-Gelände derzeit nicht (mehr) für die Entwicklung mit Einzelhandel vorgesehen ist, gibt es aktuell keine Standortalternativen für den Aldi-Markt in Suttrop (vgl. Kapitel V., 3.2.1).

Aldi Suttrop, Alte Kreisstraße

Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Als Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens werden von Stadt+Handel die Warsteiner Stadtteile Belecke, Hirschberg, Suttrop und Warstein sowie überörtlich den Rüthener Ortsteil Kallenhardt abgegrenzt (ca. 25.400 Einwohner). /// Junker und Kruse sehen als Einzugsgebiet hingegen nur die Warsteiner Stadtteile Suttrop und Warstein (ca. 12.100 Einwohner). /// Die GMA grenzt das Einzugsgebiet aufgrund der siedlungsräumlichen Struktur, der Kundenwohnortenerhebung und der Entfernung zu anderen Systemwettbewerbern und Filialen des Betreibers Aldi (v. a. Aldi / Lidl Sichtigvor) und Aldi Rüthen) wie folgt ab: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone I: Stadt Warstein (Stadtteile Warstein, Suttrop) ca. 12.164 EW ▪ Zone II: Stadt Warstein (Stadtteile Belecke, Hirschberg), Stadt Rüthen (Ortsteil Kallenhardt) ca. 8.896 EW ▪ Einzugsgebiet gesamt: ca. 21.060 EW. /// Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet bei Nahrungs- und Genussmitteln: 41,4 Mio. €, davon ca. 23,9 Mio. € in Zone I (Kernstadt Warstein, Suttrop). /// Kunden aus weiter entfernt liegenden Stadtteilen und Gemeinde(teile)n werden in Form von Streuumsätzen berücksichtigt.
Projektrelevante Angebotssituation	<ul style="list-style-type: none"> /// Folgende Angebotsstrukturen sind vorhanden (ohne Aldi): <ul style="list-style-type: none"> ▪ ZVB Innenstadt Warstein: ca. 4,9 Mio. € ▪ ZVB Innenstadt Belecke: ca. 6,4 Mio. € ▪ sonstige Lagen in Warstein innerhalb des Einzugsgebietes: ca. 29,0 Mio. €.
Umsatz des Erweiterungsvorhabens	<ul style="list-style-type: none"> /// Umsatzerwartung für den erweiterten Aldi-Markt ca. 7,2 Mio. €, davon ca. 5,7 – 5,8 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln und ca. 1,4 – 1,5 Mio. € mit sonstigen Sortimenten; es wurde eine proportionale Umsatzausweitung des erweiterten Aldi-Marktes angenommen. /// Da es sich um eine Erweiterung handelt, ist für die Bewertung des Vorhabens nur der umverteilungsrelevante Mehrumsatz heranzuziehen, da die übrigen Umsätze bereits gebunden sind. Die Mehrumsätze des erweiterten Aldi-Marktes belaufen sich auf ca. 2,4 Mio. € gesamt, davon ca. 1,9 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln und ca. 0,5 Mio. € mit sonstigen Sortimenten. /// Aus Zone I werden bei Nahrungs- und Genussmitteln ca. 1,3 Mio. € zusätzlich generiert, aus Zone II ca. 0,4 Mio. €; Streuumsätze belaufen sich auf ca. 10 % bzw. 0,2 Mio. €. /// Junker und Kruse gehen von einem Mehrumsatz von Aldi bei Nahrungs- und Genussmitteln in Höhe von 2,38 Mio. € aus, Stadt+Handel von 1,6 – 1,9 Mio. €.
Umverteilungswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> /// im Sinne eines worst case-Szenarios werden ca. 95 % des Mehrumsatzes des Erweiterungsvorhabens innerhalb des Einzugsgebietes umverteilt. /// gegenüber dem ZVB Innenstadt Warstein (v. a. Netto) max. 0,2 Mio. € bzw. 4 % Umsatzumverteilung, gegenüber ZVB Innenstadt Belecke (v. a. Rewe) max. 0,1 – 0,2 Mio. € bzw. max. 2 % Umsatzumverteilung. /// in der übrigen Zone I werden die höchsten Umverteilungen ausgelöst, v. a. gegenüber dem Systemwettbewerber Lidl bzw. der Standortlage Hüttengelände selbst sowie deutlich nachrangig gegenüber Combi an der St. Poler-Straße (insgesamt ca. 1,3 – 1,4 Mio. € bzw. 5 – 6 % Umverteilungsquote). Weder in der Standortlage von Aldi (Edeka, Lidl) noch gegenüber Combi sind Betriebsgefährdungen und damit versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu erwarten; städte-

Aldi Suttrop, Alte Kreisstraße

	<p>bauliche Auswirkungen können aufgrund der Standortlage der Märkte außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs (s. Kapitel V., 3.3) vollständig ausgeschlossen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> /// sonstige Lagen in den Zonen I und II (v. a. Combi St. Pöler-Straße in Zone I, Rewe Buschkühle in Belecke) werden mit max. 0,1 Mio. € bzw. 3 – 4 % Umsatzumverteilung betroffen sein.
<p>Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> /// angesichts der geringen absoluten und prozentualen Höhe der Umsatzumverteilungen sind städtebauliche (oder versorgungsstrukturelle) Auswirkungen nicht zu erwarten. /// Diese Bewertung gilt unabhängig von der Einstufung als Standort nach § 11 Abs. 3 BauNVO oder nach § 34 Abs. 3 BauGB. /// Die Frage, ob die Bewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO oder § 34 Abs. 3 BauGB vorzunehmen ist, kann von der GMA nicht beantwortet werden.
<p>Bewertung hinsichtlich der Landesplanung</p>	<ul style="list-style-type: none"> /// Bei der Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind auch die Vorgaben des Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) vom 13. Juli 2013 zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Vorhaben entspricht Ziel 1, da es in einem regionalplanerisch ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich liegt. ▪ Das Vorhaben liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, welches für derartige Vorhaben vorgesehen ist. Das Vorhaben entspricht damit nicht Ziel 2. ▪ Das Vorhaben entspricht dem Beeinträchtigungsverbot in Ziel 3 bezüglich der zentralen Versorgungsbereiche in Warstein (und damit auch im Umland, da wettbewerbliche Auswirkungen in der Regel mit zunehmender Entfernung abnehmen). Die Größenordnung der Auswirkungen wird ein wettbewerbsübliches Maß nicht überschreiten. ▪ Die Grundsätze 4 und 6 sowie das Ziel 5 sind für das Vorhaben nicht von Relevanz, da es sich um ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment handelt. ▪ Zur Bewertung des Ziels 7 ist zu prüfen, ob der Markt sich geringfügig / marktadäquat erweitert. Zur Klärung dieser Frage wird eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg empfohlen. ▪ Ziel 8 besagt, dass Agglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken ist. Da es sich bereits heute um den dominierenden Einkaufsstandort in der Stadt Warstein handelt, empfiehlt das Einzelhandelskonzept eine Festschreibung auf den Bestand für diesen Standort bei den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, wie dies die Stadt Warstein mit dem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan auch anstrebt. ▪ Grundsatz 9 ist hier nicht von Belang, da das vorliegende Gutachten als Grundlage für die Abwägung und Entscheidungsfindung im Bauleitplanverfahren und nicht bei der Aufstellung oder Änderung von Regionalplänen dient. ▪ Zur Frage, ob Ziel 10 eingehalten wird, ist auf die vorangegangenen Ziele und Grundsätze zu verweisen.
<p>Fazit</p>	<ul style="list-style-type: none"> /// Unabhängig von der Frage, auf welcher planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage das Erweiterungsvorhaben zu bewerten ist, hält die GMA das Beeinträchtigungsverbot für erfüllt, wobei sich die von der GMA ermittelten Umverteilungsquoten in auf dem Niveau der prognostizierten Auswirkungen durch Stadt+Han-

Aldi Suttrop, Alte Kreisstraße

del (ca. 4 % im ZVB Innenstadt Warstein) bewegen. Mit dem Gutachten von Junker und Kruse ist ein direkter Vergleich nicht möglich, da Junker und Kruse eine Summationsbetrachtung der Erweiterungsvorhaben von Aldi und Lidl vorgenommen hat (gesamte Höhe der Umverteilungswirkungen: 10 %).

- /// Eine (geringfügige) Erweiterung kann begründbar sein, wobei eventuelle Flächenansprüche weiterer Anbieter im Standortumfeld (v. a. Lidl), welche aufgrund ähnlicher Standortrahmenbedingungen und Zugehörigkeit zur Sonderlage „Hüttengelände / Alte Kreisstraße“ (s. Kapitel V., 3.3) gleich behandelt werden sollten, zu berücksichtigen sind. Vor diesem Hintergrund sieht die GMA die Grenze für eine Erweiterung, bei der die Verträglichkeit (Einhaltung von Ziel 2 bzw. 3 LEP NRW) gegenüber der Innenstadt Warstein (v. a. Netto) gegeben ist, bei 250 m² bis 300 m² VK je Einzelbetrieb (Aldi, Lidl), d. h. bis maximal 1.100 m² Verkaufsfläche je Einzelbetrieb. In diesem Fall wird die Umverteilungsquote gegenüber der Warsteiner Innenstadt 6 % nicht überschreiten.
- /// Die Frage, ob es sich bei einer Erweiterung um 250 – 300 m² noch um eine „geringfügige / marktadäquate“ Erweiterung nach Ziel 7 LEP NRW handelt, ist durch die Genehmigungsbehörde zu klären, da es an eindeutigen Vorgaben mangelt. Hier wird eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg empfohlen.
- /// Da es sich bereits heute um den dominierenden Einkaufsstandort in der Stadt Warstein handelt, wird eine Festschreibung auf den Bestand für diesen Standort bei den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zugunsten einer maßvollen Nahversorgung auch in den anderen Stadtteilen und zum Schutz der Warsteiner Innenstadt empfohlen. Die Stadt Warstein hat hierzu einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss bereits gefasst.

4.2 Bewertung der möglichen Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Möhnetal

Drogeriemarkt im Möhnetal

<p>Nahversorgungs- lage Möhnetal (Sichtigvor / Mülheim)</p>	<ul style="list-style-type: none"> /// grundsätzlich ausreichende Flächenverfügbarkeit für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes /// dann nahezu vollständige Grundversorgung mit Vollsortimenter, 1 – 2 Lebensmitteldiscountern und Drogeriemarkt ///
<p>Nebenzentrum Belecke</p>	<ul style="list-style-type: none"> /// Potenzialfläche bietet in Abhängigkeit von der akquirierbaren Grundfläche Möglichkeiten zur Ansiedlung <u>eines</u> weiteren Frequenzbringers (Lebensmitteldiscounter <u>oder</u> Drogeriemarkt) /// Möglichkeiten zur Erhöhung der Grundfrequenz am Rand des Ortskerns /// ...mit der Folge einer Belebung des übrigen Nebenzentrums Belecke (positive städtebauliche Effekte) /// dann verbesserte Grundversorgung in der Ortschaft Belecke (bislang mittel- bis großflächig: nur Vollsortimenter) ///

5. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.⁵⁰ Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- /// Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in der Stadt Warstein branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert.

5.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

5.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Warstein

Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt sollten keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen gelten. Das heißt, dass sowohl großflächige⁵¹ Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind, wobei eine Beeinträchtigung der Nahversorgungsstrukturen in den Ortschaften zu vermeiden ist. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier grundsätzlich zulässig. Ihre Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sollte nicht Teil der Warsteiner Ansiedlungspolitik sein. Vorhandene Flächenpotenziale sollten in erster Linie Betrieben mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Innenstadt eine frequenzerzeugende Wirkung haben. Eine aktive Bauleitplanung für den bewerteten Entwicklungsstandort ist zu empfehlen.

50 Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

51 großflächiger Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche

5.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Ortszentrum Belecke

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nebenzentrums Belecke soll der Angebotschwerpunkt bei möglichen Neuansiedlungen oder Erweiterungen ebenfalls bei Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten liegen. Großflächige Betriebe (ab 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevantem Einzelhandel sind unter Berücksichtigung der Vorrangstellung des Hauptzentrums im Nebenzentrum Belecke zwar grundsätzlich möglich, aber nicht anzustreben. Hier sollten vorhandene Flächenpotenziale dazu genutzt werden, ggf. einen weiteren großflächigen Betrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Lebensmitteldiscounter) anzusiedeln, damit der übrige zentrale Versorgungsbereich von der Magnetfunktion dieses Anbieters profitieren kann. Auch die Realisierung von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist aus städtebaulichen Gründen im Nahversorgungszentrum nicht zu empfehlen.

5.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

5.2.1 Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, sollten an den bestehenden Standorten mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Alte Kreisstraße, Belecker Landstraße) die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) planungsrechtlich (künftig) ausgeschlossen werden. An diesen Standorten sollten Neuansiedlungen künftig nur noch von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich sein, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz. Zur Sicherung des Standortes und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist den bestehenden Betrieben eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Diese Erweiterungen sind auf ein geringfügiges Maß⁵² zu begrenzen. Mögliche Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall im Hinblick auf die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit zu untersuchen. Im Zuge der Überplanung dieser Standorte sind jedoch verbindliche Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.

⁵²

Der Umfang einer geringfügigen Erweiterung stellt keine allgemeingültige Größenordnung dar, sondern ist aus der Untersuchung des konkreten Einzelfalls abzuleiten. Im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung ist zunächst zu bewerten, ob infolge eines Erweiterungsvorhabens wesentliche Beeinträchtigungen bestehender zentraler Versorgungsbereiche oder von Betrieben der Nahversorgung in den Wohngebieten zu erwarten sind und ob sich das Vorhaben im Verhältnis angemessen darstellt. In diesem Zusammenhang gilt es auch darzustellen, ob sich die Standortqualität und damit die Marktbedeutung des zur Erweiterung vorgesehenen Einzelhandelsbetriebes nennenswert verbessern könnten. Dies ist im Rahmen einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsanalyse nachzuweisen, siehe Ausführungen zur Alten Kreisstraße im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes in Kapitel 4.

5.2.2 Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)

Diese Lagen sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind im Warsteiner Stadtgebiet auch bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe und Industriebetriebe bereitzustellen, weshalb ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist.

Ausnahme: Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser

- /// in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- /// die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und
- /// das Warenangebot aus eigener Herstellung oder in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Handwerksleistung steht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung der Stadt Warstein zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.⁵³

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten **Randsortimente** bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes

⁵³ Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, ist bei Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zu empfehlen. **Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben** (ab 800 m² VK) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente⁵⁴ auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m² VK anzuregen. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Auch dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in der Stadt Warstein führen.

5.2.3 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete) und Nahversorgungslagen (keine zentralen Versorgungsbereiche)

Bei den siedlungsräumlich integrierten Lagen und Nahversorgungslagen (Allagen, Hirschberg, Sichtigor, Suttrop Kreisstraße und Warstein St.-Pöler-Straße) handelt es sich um Standorte, die keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind. Insbesondere **Nahversorgungslagen** weisen häufig bereits Zentrumsansätze auf und übernehmen Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohnquartiere und Ortschaften, wenngleich die Gesamtausstattung nicht zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs ausreicht. Zu den **siedlungsräumlich integrierten Lagen** zählen alle wohnortnahen Lagen wie Streulagen des Einzelhandels. Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können hier zulässig sein, sofern sie eine Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 aufweisen und keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 hervorrufen oder die Ausnahmeregelungen gemäß Ziel 2 LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel erfüllen.⁵⁵

Selbstverständlich genießen alle vorhandenen Betriebe Bestandsschutz. Um eine Aushöhlung des Einzelhandelskonzeptes zu verhindern, wird empfohlen, bestehende oder neue Standorte, die städtebaulich nicht erwünscht sind, im vorliegenden Sinne zu überplanen. Neuansiedlungen oder Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollten nur an den ausgewiesenen Nahversorgungslagen erfolgen.

In diesem Zusammenhang sind zunächst die Voraussetzungen für eine **städtebauliche Atypik** zu prüfen, d. h. ob das Vorhaben überwiegend der Versorgung des jeweiligen Nahbereichs dient und ob der Standort städtebaulich oder wohnsiedlungsräumlich integriert ist, da diese Kriterien für

⁵⁴ Lt. OVG Münster sind als Randsortimente solche Waren zu betrachten, die ein Kernsortiment lediglich ergänzen und eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft zu den Waren des Kernsortiments haben. Gleichzeitig muss das Angebot des Randsortiments in seinem Umfang (Verkaufsfläche) und in seiner Gewichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet sein (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 26.01.2000, 7 B 2023/99).

⁵⁵ vgl. zur bauplanungsrechtlichen Prüffolge: OVG NRW, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12

die Annahme einer städtebaulichen Atypik und damit für die Widerlegung der Regelvermutung wichtig sind. Sodann geht es vor allem um die Fragen, ob das Vorhaben „zentrenverträglich“ und „versorgungsstrukturell verträglich“ ist, also zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung an anderer Stelle nicht wesentlich beeinträchtigt. Die für den Atypik-Nachweis zugrunde zu legenden Prüfkriterien sind im Anhang dargestellt.

Die Ansiedlung von **kleinflächigem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel** soll an sonstigen wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche grundsätzlich möglich sein, da hier i. d. R. keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen. Dies bezieht sich in erster Linie auf kleinteilige Angebote wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. Demgegenüber können mittelflächige Fachmarktangebote wie z. B. Drogeriemarkt, Textilfachmarkt, Sonderpostenmarkt oder eine Agglomeration aus mehreren Fachmärkten durchaus negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche hervorrufen. Aus diesem Grund sollte hier der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.⁵⁶ Dies gilt insbesondere für die Ansiedlung von nicht großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Warstein und Belecke.

Großflächige Ansiedlungsvorhaben im zentrenrelevanten Sortimentsbereich sind auszuschließen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auf die Sonderlagen zu lenken.

Abbildung 31: Übersicht Steuerungsempfehlungen

Ansiedlung in ... mit ...		Hauptzentrum Innenstadt Warstein	Neben- zentrum Ortszentrum Belecke	Nahversor- gungslagen	Sonder- lagen	sonstige Lagen	
						siedlungs- räumlich integrierte Lagen	siedlungs- räumlich nicht integrierte Lagen
nahversorgungs- relevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✓	ⓘ	✗	ⓘ	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✗	ⓘ	✗
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	ⓘ	✗	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	ⓘ	✗	ⓘ	✗
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✗	✗	✗	✓	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	✓	✗

✓ Ansiedlung möglich bzw. städtebaulich zu empfehlen / ⓘ Einzelfallprüfung erforderlich bzw. zu empfehlen
 ✗ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen / * großflächiger Einzelhandel ab 800 m² VK / ** Ausnahme: Annexhandel / GMA-Empfehlungen 2016

⁵⁶ In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass bestimmte Baugebiete nach BauNVO klein- und mittelflächige Betriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² VK zulassen, sodass auch hier eine planungsrechtliche Steuerung erschwert ist.

6. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten wurde in Abstimmung mit der Stadt Warstein erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser so genannten informellen Planung herzustellen, sollten folgende Punkte beachtet werden:

- **Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch den Rat der Stadt Warstein** als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:

- **Städtebauliche Ziele der Stadt Warstein für die Einzelhandelsentwicklung**
- **Festlegung der Zentren- und Standortstruktur**
- **Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche**
- **Warsteiner Sortimentsliste**
- **Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung**

- **Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung**

Es sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das auf der Grundlage dieses Gutachtens erstellte Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch den Rat beschlossen worden ist.

- **Ansprache von Investoren und Handelsunternehmen**

Die vorliegende Untersuchung sollte aktiv genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt anzusprechen. Das Einzelhandelskonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungsdefizite und Entwicklungspotenziale im Warsteiner Einzelhandel und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit. Dies gilt umso mehr, da ohne einen Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der Innenstadt Warstein, des Ortskerns Beleck und der Nahversorgungslagen eine Entwicklung aus Investoren- bzw. Händler-sicht mit höherem Risiko infolge sonst möglicher Wettbewerbsansiedlungen an dezentralen, autokundenorientierten Lagen verbunden wäre.

/ Aktive Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes im Rahmen eines Stadtmarketing

Ein ganzheitliches, gemeinschaftlich angelegtes Stadtmarketing-Projekt bietet die Möglichkeit, die Entwicklung der Stadt Warstein unter einem individuellen Leitbild und durch abzuleitende Strategien und Maßnahmen voranzutreiben und die Stadt Warstein als Wohn-, Wirtschafts- / Einzelhandels- sowie touristischer Standort gezielter zu vermarkten. In ein solches Stadtmarketing fließen auch die Empfehlungen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes ein.

Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Warstein zu verstehen, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das i. d. R. mittelfristig (etwa 5 – 7 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

Verzeichnisse

	Seite
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Untersuchungsaufbau	8
Abbildung 2: Wesentliche Einflussfaktoren der Handelsentwicklung	13
Abbildung 3: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes (brutto) in Mrd. € in Deutschland (ohne KFZ, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken)	14
Abbildung 4: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2000 – 2015	14
Abbildung 5: Entwicklung der Onlineumsätze in Deutschland	16
Abbildung 6: Anteil Online-Handel am Umsatz einzelner Branchen	17
Abbildung 7: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers	19
Abbildung 8: Zufriedenheit mit der Geschäftsentwicklung	31
Abbildung 9: Regelung der Altersnachfolge	32
Abbildung 10: Kundenanteile an den Befragungsstandorten nach Herkunftsort	34
Abbildung 11: Einkaufshäufigkeit in der Stadt Warstein	42
Abbildung 12: Gründe für einen Einkauf in Warstein (Telefonbefragung)	43
Abbildung 13: Gründe gegen einen Einkauf in Warstein (Telefonbefragung)	44
Abbildung 14: Einkaufsorientierung bei Waren des kurzfristigen Bedarfs	47
Abbildung 15: Einkaufsorientierung bei Waren des mittelfristigen Bedarfs	49
Abbildung 16: Einkaufsorientierung bei Waren des langfristigen Bedarfs	51
Abbildung 17: Verkehrsmittelwahl (Telefonbefragung)	52
Abbildung 18: Bewertung der Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt Warstein	53
Abbildung 19: Bewertung der Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten im Ortszentrum Belecke	54
Abbildung 20: Verkaufsflächenbestand in m ² nach Ortschaften	60
Abbildung 21: Entwicklung der Verkaufsflächen in m ² nach Branchen	61
Abbildung 22: Entwicklung der Verkaufsflächen in m ² nach Standortlagen	62
Abbildung 23: Kaufkraftströme in der Stadt Warstein	66
Abbildung 24: Kaufkraftströme in der Stadt Warstein in Mio. € und Kaufkraftbindungsquote in %	68

Abbildung 25: Relative Verkaufsflächenausstattung der Stadt Warstein im Vergleich mit umliegenden Mittelzentren (Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner)	69
Abbildung 26: Einzelhandelszentralität der Stadt Warstein	70
Abbildung 27: Ziele und Bausteine des Einzelhandelskonzeptes	84
Abbildung 28: Verteilung der Sortimente in der Stadt Warstein nach Lagekategorien	88
Abbildung 29: Zentren- und Standortkonzept Stadt Warstein	92
Abbildung 30: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche	96
Abbildung 31: Übersicht Steuerungsempfehlungen	132
Abbildung 32: Prüfschema zur Beurteilung von großflächigen Lebensmittelmärkten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Warstein	140

Kartenverzeichnis

Karte 1: Lage der Stadt Warstein und zentralörtliche Funktion	28
Karte 2: Einzugsbereich der Warsteiner Innenstadt	39
Karte 3: Einzugsbereich des Belecker Ortszentrums	39
Karte 4: Einzugsbereich des Versorgungsstandortes Hüttengelände / Alte Kreisstraße	40
Karte 5: Einzugsbereich des Versorgungsstandortes in Sichtigvor	40
Karte 6: Einkaufsorientierung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Warstein	47
Karte 7: Einkaufsorientierung im übrigen kurzfristigen Bedarfsbereich in der Stadt Warstein	48
Karte 8: Einkaufsorientierung im mittelfristigen Bedarfsbereich in der Stadt Warstein	50
Karte 9: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Warstein	64
Karte 10: Nahversorgungsstrukturen (fußläufige 10 min-Radien) (Entwurf)	74
Karte 11: Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Warstein	93
Karte 12: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Warstein (Hauptzentrum)	99
Karte 13: Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Ortszentrum Belecke	109

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: GMA-Branchensystematik	10
-----------------------------------	----

Tabelle 2:	Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)	18
Tabelle 3:	Strukturmerkmale der befragten Betriebe	30
Tabelle 4:	Verteilung der befragten Personen auf die Befragungsstandorte	33
Tabelle 5:	Kundendichte – Innenstadt Warstein	35
Tabelle 6:	Kundendichte – Ortszentrum Belecke	36
Tabelle 7:	Kundendichte – Hüttengelände / Alte Kreisstraße	37
Tabelle 8:	Kundendichte – Sichtigvor	38
Tabelle 9:	Personenmerkmale der befragten Verbraucher	41
Tabelle 10:	Gründe für den Einkauf in der Stadt Warstein (Telefonbefragung)	43
Tabelle 11:	Gründe gegen einen Einkauf in der Stadt Warstein (Telefonbefragung)	45
Tabelle 12:	Verbesserungsvorschläge für den Einkaufsstandort Stadt Warstein (Haushalts- und Onlinebefragung)	55
Tabelle 13:	Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Warstein)	58
Tabelle 14:	Einzelhandelsbestand nach Ortschaften	59
Tabelle 15:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Warsteiner Einzelhandels in Mio. €	65
Tabelle 16:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt Warstein (Prognose)	78
 Übersichtenverzeichnis		
Übersicht 1:	Strukturdaten der Stadt Warstein	27
Übersicht 2:	Wesentliche Träger der Nahversorgung und Einordnung der Nahversorgungsfunktion (i. S. der fußläufigen Erreichbarkeit)	72
Übersicht 3:	Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Warstein	75
Übersicht 4:	Branchenbezogene Entwicklungspotenziale (Stadt Warstein)	79
Übersicht 5:	Warsteiner Sortimentsliste (zusammenfassende Darstellung)	89
Übersicht 6:	Zentreneinstufung in der Stadt Warstein	96
Übersicht 7:	Gliederung und Struktur des Hauptzentrums Innenstadt Warstein	106
Übersicht 8:	Prüfung der Ausnahmeregelung in Ziel 2 bei Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (sofern eine Atypik nicht vorliegt)	141

VI. Anhang

Folgende Kriterien sind für den Nachweis einer Atypik zu prüfen und kumulativ zu erfüllen:⁵⁷

Stufe 1:

- /// **Planvorhaben:** Mindestens 90 % der Verkaufsfläche des Marktes ist für nahversorgungsrelevante Sortimente vorgesehen.
- /// **Standort:** Das Planvorhaben weist
 - eine Lage innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB),
 - innerhalb des ASB eine städtebaulich oder siedlungsstrukturell integrierte Lage,
 - eine Anbindung an den ÖPNV,
 - einen zu versorgenden Nahbereich (Radius von etwa 700 – 1.000 m um den Planstandort) auf.

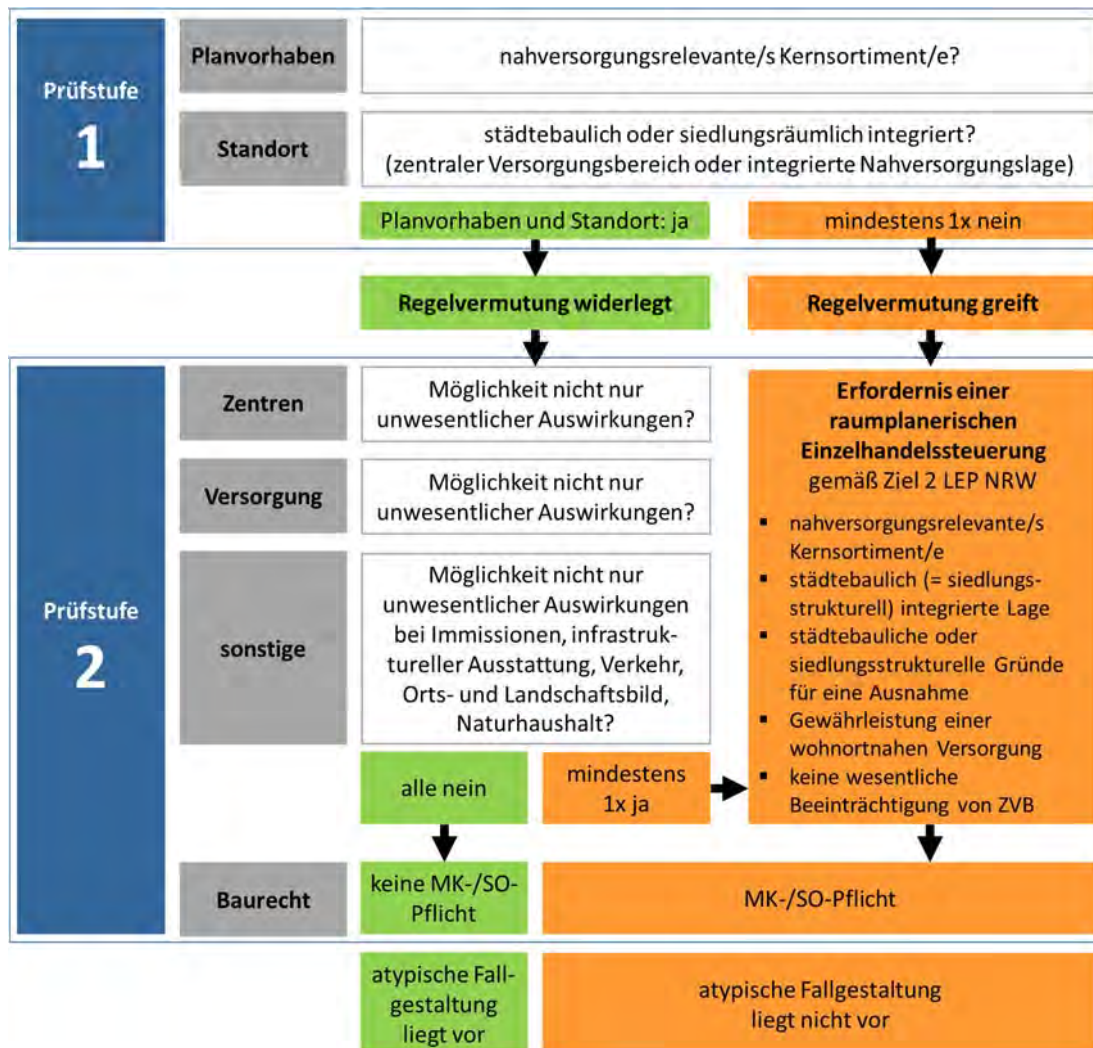
Sind diese Kriterien erfüllt, erfolgt die weitergehende Prüfung der **Auswirkungen des Planvorhabens** in einer **Stufe 2:**

- /// **Zentren und Versorgung:** Das Planvorhaben hat keine wesentlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Negativauswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Versorgung der Bevölkerung an anderer Stelle. Dies ist i. d. R. der Fall, wenn – von besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen abgesehen – der voraussichtliche Gesamtumsatz des Vorhabens maximal 35 % der relevanten, sortimentspezifischen Kaufkraft der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich (Radius von 700 bis maximal 1.000 m um den Planstandort) nicht übersteigt. Den Nachweis hat eine vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse zu erbringen.
- /// **Sonstige Auswirkungsbereiche nach § 11 Abs. 3 BauNVO:** Auch die Möglichkeit nicht nur unwesentlicher Auswirkungen bei Immissionen, infrastruktureller Ausstattung, Verkehr, Orts- und Landschaftsbild und den Naturhalt kann ausgeschlossen werden.

Sind alle diese Kriterien erfüllt, ist die Ausweisung eines Sondergebietes nicht erforderlich; das Planvorhaben kann dann z. B. auch in einem Mischgebiet angesiedelt werden.

⁵⁷ vgl. Einzelhandelserlass NRW

Abbildung 32: Prüfschema zur Beurteilung von großflächigen Lebensmittelmärkten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Warstein



MK = Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

SO = spezielles Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Quelle: GMA-Darstellung 2016

Wenn die Regelvermutung nicht widerlegt werden kann oder wenn die nach einer solchen Widerlegung zulässige konkrete Auswirkungsprognose negative Auswirkungen erwarten lässt, d. h. es sich also nicht um einen atypischen Fall handelt, ist das Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO einzuordnen. Die dann notwendige **Planung eines Kern- oder Sondergebietes** muss eine Prüfung gemäß Ziel 2 LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vornehmen und die Erfüllung der Voraussetzungen für eine Ausnahme nach diesem Ziel prüfen.

Voraussetzung für eine Ausnahme nach Ziel 2 ist jedoch ebenfalls, dass das Vorhaben tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dient, sich der Standort innerhalb eines regionalplanerisch ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiches befindet, er städtebaulich (=

siedlungsstrukturell) integriert ist⁵⁸ und keine städtebaulichen Negativauswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Im Einzelnen sind folgende Punkte zu prüfen:

Übersicht 8: Prüfung der Ausnahmeregelung in Ziel 2 bei Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (sofern eine Atypik nicht vorliegt)

Prüfkriterium	Prüfmaßstab
Voraussetzung: keine Atypik im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO	s. o. Nachweis (Erläuterung)
Lage in einem ASB (Ziel 1)?	Prüfung laut Regionalplan
Sortimentsstruktur: mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente < 10 % der Gesamtverkaufsfläche ✓ Prüfung lt. kommunaler Sortimentsliste
städtebaulich (= siedlungsstrukturell) integrierter Standort	<ul style="list-style-type: none"> ✓ direkte Wohngebietsanbindung in mindestens zwei Haupt-Himmelsrichtungen (Prüfung lt. Grundkarte), Einbeziehung möglicher geplanter Baugebiete
es liegen städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe für die Ansiedlung / Erweiterung vor	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ein Standort innerhalb des ZVB ist nicht vorhanden ✓ der Planstandort kann nicht in einen bestehenden ZVB integriert werden (durch Erweiterung des ZVB) oder aber... ✓ der nächstgelegene ZVB kann die Versorgung im Bezugsraum des Planstandortes nicht erfüllen
Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ausreichendes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich vorhanden (Begründung über kommunales Einzelhandelskonzept) und Anbindung an den ÖPNV ✓ begründete Nahversorgungsfunktion (Orientierungswert für Gesamtumsatz des Lebensmittelmarktes: 35 % der relevanten Kaufkraft im Nahbereich (Gehzeit von 10 Minuten bzw. 700 – 1.000 m, vgl. Einzelhandelserlass 2008)
keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen (Ziel 2 bzw. 3)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Begründung durch Auswirkungsanalyse

GMA-Zusammenstellung 2016

Was unter „Nahbereich“ zu verstehen ist, kann im Einzelfall variieren. In der Regel ist darunter ein fußläufiger Radius von 700 – 1.000 m zu verstehen, der einer Gehzeit von ca. 10 Minuten entspricht. Der „Nahbereich“ kann jedoch in Abhängigkeit von siedlungsstrukturellen und zentralörtlichen Gegebenheiten, z. B. aufgrund räumlicher Zäsuren wie Bahntrassen, der großen räumlichen Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen o. ä., auch kleiner oder größer sein.

⁵⁸ Für Standorte mit Lage in einem Gewerbegebiet bzw. ohne Wohngebietsanschluss ist eine Prüfung gemäß Ziel 2 nicht anwendbar.

Unter Umständen kann der Nahbereich auf diese Weise auch in eine Himmelsrichtung kleiner als 700 m, in eine andere Himmelsrichtung größer als 1.000 m sein. Im Bereich Sichtigvor liegen für die dort vorhandenen Märkte z. B. siedlungsstrukturelle Besonderheiten vor, sodass aus Gutachtersicht der Nahbereich für den Standort Möhnestraße wie in Kapitel 3. dargestellt abzugrenzen ist.

Auch die **Kaufkraftabschöpfung von 35 %** im Nahbereich ist nicht als Obergrenze, sondern nur als erster grober Anhaltspunkt für die Annahme einer Nahversorgungsfunktion zu verstehen. Bei besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen kann die Kaufkraftabschöpfung auch höher sein. Die Einhaltung sonstiger Vorgaben, v. a. die des Beeinträchtigungsverbotes, bleibt hiervon unbenommen. Sofern nicht anders abgeleitet, wird jedoch eine Kaufkraftabschöpfung von 35 % aus dem Nahbereich empfohlen.

Die **verträgliche Größenordnung** für einen großflächigen Lebensmittelmarkt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Warstein und Belecke bemisst sich sodann wie folgt:

/// Einwohner im Nahbereich

x Kaufkraftpotenzial pro Kopf im projektrelevanten Kernsortiment
(bei Nahrungs- und Genussmitteln aktuell € 2.035)

x Kaufkraftniveau in der Stadt Warstein (x 0,999)

/// = Kaufkraftpotenzial im projektrelevanten Kernsortiment im Nahbereich

x 35 % Kaufkraft

/// = tragfähiges Umsatzpotenzial im projektrelevanten Kernsortiment

/ Anteil des projektrelevanten Kernsortiments am Gesamtumsatz (i. d. R. 80 – 90 %)

/// = tragfähiger Gesamtumsatz des Planvorhabens

/ durchschnittliche Flächenleistung Betriebstyps je m² VK

/// = tragfähige Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens.

Für den Betriebstyp „Supermarkt“ bzw. „Vollsortimenter“ kann dabei von einer durchschnittlichen Flächenleistung in Höhe von € 4.000 und für den Betriebstyp „Lebensmitteldiscounter“ in Höhe von € 6.000 ausgegangen werden.

Am Beispiel Sichtigvor würde sich für einen (erweiterten) Vollsortimenter somit folgende tragfähige Gesamtverkaufsfläche ergeben:

/// Einwohner im Nahbereich	6.572
x Kaufkraftpotenzial pro Kopf bei Nahrungs- und Genussmitteln	x € 2.035
x Kaufkraftniveau in der Stadt Warstein	x 0,999
/// = Kaufkraftpotenzial bei Nahrungs- und Genussmittel im Nahbereich	= 13,4 Mio. €
x 35 % Kaufkraft	x 0,35
/// = tragfähiges Umsatzpotenzial bei Nahrungs- und Genussmitteln	= 4,7 Mio. €
/ Anteil von Nahrungs- und Genussmitteln am Gesamtumsatz	/ 0,90
/// = tragfähiger Gesamtumsatz des Vollsortimenters	= 5,2 Mio. €
/ durchschnittliche Flächenleistung des Betriebstyps je m ² VK	/ € 4.000
/// = <u>tragfähige Gesamtverkaufsfläche eines (erweiterten)</u> <u>Vollsortimenters am Standort Sichtgvor, Möhnestraße</u>	= 1.300 m ² .