

# Auswirkungsanalyse

für die geplante

## Erweiterung einer Lidl-Filiale in Werl, Unnaer Straße 43-45

□

erstellt im Auftrag der

**Stadt Werl**

**Fachbereich III (Planen, Bauen, Umwelt)**

Projektbearbeitung:

Oliver Ohm

Hamburg, im April 2011

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise.....	4
1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung .....	4
1.2 Methodische Vorgehensweise.....	5
2 Standortseitige Aspekte.....	6
2.1 Makrostandort Werl.....	6
2.2 Mikro-Standort und Projektskizze .....	7
3 Marktseitige Aspekte .....	9
3.1 Wettbewerbssituation .....	9
3.2 Einzugsgebiet und Nachfragevolumen .....	9
3.3 Zentrale Versorgungsbereiche / Nahversorgungsschwerpunkte.....	12
4 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen .....	14
4.1 Umsatzerwartung des Planvorhabens.....	14
4.2 Wettbewerbswirkung des Planvorhaben.....	17
4.3 Bewertung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung.....	19
4.4 Bewertung des Planvorhabens nach den Kriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche.....	20
5 Fazit.....	22

## Verzeichnis der Abbildungen

Abb. 1: Mikrostandort und Projektskizze	8
Abb. 2: Einzugsgebiet und Wettbewerbssituation (Auswahl)	11

## Verzeichnis der Tabellen

Tab. 1: relevante Wettbewerber in Werl	9
Tab. 2: Relevantes Nachfragevolumen (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren) im Einzugsgebiet	12
Tab. 3: Umsatzerwartung des Planvorhabens	16
Tab. 4: Marktanteile des Planvorhabens im Einzugsgebiet und Umsatzherkunft (Segment Nahversorgung)	18
Tab. 5: Erwartete Umsatzumverteilung zu Lasten anderer Standorte	19

## **1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise**

### **1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung**

Die Lidl GmbH & Co. KG (Unna) plant, die Bestandsfiliale auf dem Grundstück Unnaer Straße in Werl zu erweitern. Der Filialstandort weist heute eine Verkaufsfläche von knapp unter 800 m<sup>2</sup> auf und soll auf 1.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Da bei einer avisierten Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters von 1.050 qm eine Bruttogeschossfläche von über 1.200 qm anzunehmen ist, fällt das Vorhaben unter die Regelung von § 11 Abs. 3 Baunutzungsordnung (BauNVO).

Für die bauleitplanerische Begleitung und in Vorbereitung auf den Genehmigungsprozess des Planvorhabens wird eine vertiefende Verträglichkeitsanalyse des Planvorhabens erforderlich.

Das Gutachten soll aufzeigen, ob im Falle der Projektrealisierung städtebauliche nachteilige Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, bzw. auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Werl oder in den Nachbarkommunen zu erwarten sind.

Zudem ist die Planung auf ihre Übereinstimmung mit dem „Strukturgutachten Einzelhandel“ der Stadt Werl aus dem Jahr 2005 sowie mit den im Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche formulierten „Qualitätsstandards“ zu überprüfen.

Das Vorhaben wurde in vergleichbarer Form bereits im Jahr 2007 durch die BBE Unternehmensberatung gutachterlich untersucht. Bei der Beurteilung des aktuellen Vorhabens wird von Seiten der BBE Handelsberatung auf das durch die BBE Unternehmensberatung erstellte Gutachten zurückgegriffen. Die vorliegenden Erkenntnisse aus dieser Untersuchung werden inhaltlich an die aktuellen Rahmendaten (Angebots- und Nachfragesituation, Rechtsprechung) entsprechend angepasst. Darüber hinaus wurden in der 12. KW 2011 umfangreiche Vor-Ort-Erhebungen durchgeführt.

## 1.2 Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Analyse basiert auf umfassenden Recherchen der Gutachter in der Stadt Werl, und hier insbesondere auf den relevanten Wettbewerbsstrukturen innerhalb des definierten Einzugsgebietes des Planvorhabens, die durch das Planvorhaben berührt werden können.<sup>1</sup>

Im Einzelnen sind folgende Erhebungs-, Analyse- und Datengrundlagen zu nennen:

- Vor-Ort-Recherchen zur Standortsituation und zu den Lagebeziehungen des Mikro-Standortes,
- Erhebung aller relevanten Anbieter in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel (NuG) sowie Drogeriewaren; berücksichtigt wurden alle Anbieter, die diese Sortimente als Hauptsortiment führen sowie Anbieter, bei denen sie nicht vorübergehend im Randsortiment geführt werden,
- aktuelle Daten der BBE Handelsberatung, z.B. einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben,
- relevante sekundärstatistische Daten sowie die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Projektunterlagen,
- Erfahrungswerte der BBE Handelsberatung GmbH aus ähnlich gelagerten Untersuchungen.

Auch die vorliegenden gutachterlichen Aussagen und Daten aus dem „Strukturgutachten Einzelhandel“ (Jahr 2005) für die Stadt Werl, welches durch die BBE Unternehmensberatung erstellt wurde, sind im Rahmen der Untersuchung berücksichtigt worden.

---

<sup>1</sup> Durchführung der Vor-Ort-Recherchen in der 12. KW 2011

## 2 Standortseitige Aspekte

### 2.1 Makrostandort Werl

Die Stadt Werl (rd. 32.300 Einwohner)<sup>2</sup> befindet sich im nordrhein-westfälischen Landkreis Soest. Die nächstliegenden größeren Städte sind Unna (rd. 17 km) und Dortmund (rd. 30 km) im Westen und Soest (rd. 15 km) im Osten. In nördlicher Richtung liegt die Stadt Hamm (rd. 17 km), im Süden die Stadt Arnsberg mit ihren Zentren Neheim (rd. 15 km) und Arnsberg (rd. 22 km). Unmittelbar an Werl grenzt im Nordwesten die Gemeinde Bönen an, im Norden Welper, im Südwesten Wickede und im Südosten Ense.

Über die Bundesautobahn A 445 mit den Anschlussstellen Werl-Zentrum (im Westen) und Werl-Nord (im Nordwesten) bzw. über das südwestlich der Kernstadt gelegene Kreuz Werl (A 44, A 445) ist die Stadt Werl an das Fernstraßennetz angebunden. Parallel zur A44 verläuft die Bundesstraße B1. Diese verbindet die Stadt Unna über Werl-Büderich mit der Kernstadt Werl und im weiteren Verlauf in östlicher Richtung mit Werl-Westönnen/Mawicke und der Kreisstadt Soest. Parallel zur Autobahn A445 verläuft in südöstlicher Richtung vom Stadtzentrum Werl ausgehend die Bundesstraße B516 über Ense nach Arnsberg. Zudem verläuft nördlich des Stadtgebietes die Bundesautobahn A 2, die das Ruhrgebiet mit Ostwestfalen-Lippe und Hannover verbindet. Aus dieser Richtung ist Werl über die Bundesstraße 63 zu erreichen.

Der Anschluss in die Innenstadt von Werl erfolgt vor allem über die südlich um die Kernstadt geführte Bundesstraße B1 und die an sie angebotenen Radialen Unnaer Straße und Wickeder Straße bzw. aus nordwestlicher Richtung über die in Verlängerung der Bundesstraße B63 verlaufende Hammer Straße. Innerhalb der Kernstadt erfolgt die Erschließung über ein Ringstraßensystem aus Salinenring, St. Georg-Straße/Hellweg, Hedwig-Dransfeld-Straße, Bahnhofstraße.

Hinsichtlich der zentralörtlichen Funktion ist die Stadt Werl im Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum ausgewiesen und grenzt östlich unmittelbar an die Ballungsrandzone des östlichen Ruhrgebietes, der die benachbarten Städte/Gemeinden Hamm, Bönen und Unna noch zuzurechnen sind. Die Städte Soest, Hamm, Unna, Menden und Arnsberg sind ebenfalls als Mittelzentren ausgewiesen. Welper, Ense, Wickede und Bönen hingegen sind lediglich Grundzentren. Nächstgelegenes Oberzentrum ist die Stadt Dortmund im Westen.

---

<sup>2</sup> Quelle: Stadt Werl, Einwohner ohne Insassen JVA

## 2.2 Mikro-Standort und Projektskizze

Der Standort des Planvorhabens liegt im Südwesten der Kernstadt Werl, in rd. 1 km Distanz zum zentralen Versorgungsbereich, an der Einmündung der Lindenallee auf die Unnaer Straße. Das Umfeld ist hauptsächlich von Wohnbebauung geprägt, dabei handelt es sich v. a. im Bereich südlich und südwestlich des Standortes fast ausschließlich um mehrgeschossige Wohnanlagen.

Westlich schließt sich ein gewerblich genutztes Gebäude an, nördlich der Unnaer Straße befindet sich die Pfarrkirche St. Norbert mit Kindergarten. Südlich findet sich zudem ein Schulgelände (Norbertschule).

Hinsichtlich der räumlichen Lage ist der vorhandene LIDL-Standort als städtebaulich integriert zu bezeichnen. Der Standort erfüllt hier, ebenso wie der rd. 300 Meter stadteinwärts gelegene Supermarkt EDEKA-Markt, die Nahversorgungsfunktion für das südwestliche Kernstadtgebiet.

LIDL-Filiale Unnaer Straße mit Parkplatz (Bestand)



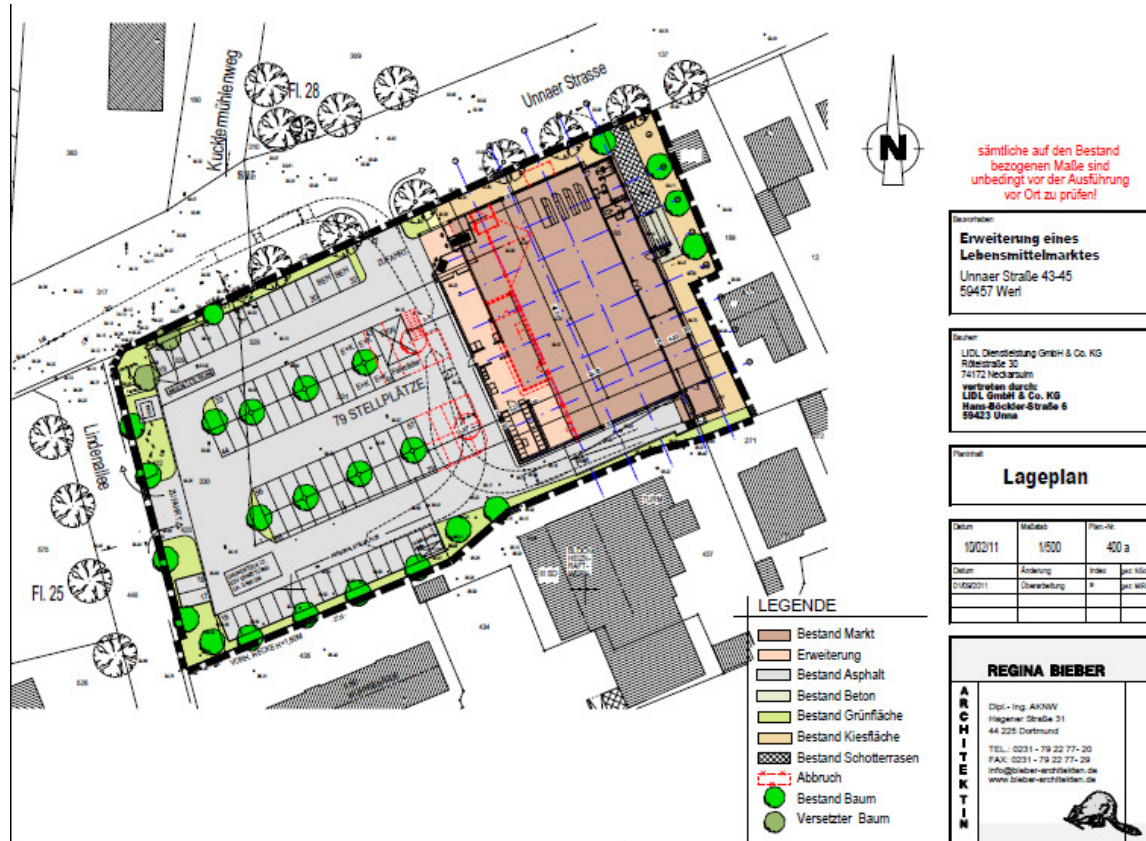
angrenzende Nutzungen (Wohnbebauung / Dienstleistungen)



Quelle: BBE Handelsberatung

Die Erschließung des (erweiterten) Lebensmittel-Discountmarktes soll über die Unnaer Straße und über die Lindenallee erfolgen, der Lieferverkehr kann unmittelbar von der Unnaer Straße aus an der Gebäuderückseite abgewickelt werden. Die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist bereits jetzt von beiden Erschließungsstraßen sichergestellt. Dem Vorhaben zugeordnet ist eine Parkplatzanlage mit 79 Pkw-Stellplätzen.

Abb. 1: Mikrostandort und Projektskizze



Quelle: Architektin Regina Bieber AKNW

Im Zuge der Planungen soll der vorhandene Gebäudekörper an der Eingangsseite in westlicher Richtung durch einen Vorbau erweitert werden, der Eingangsbereich also in westlicher Richtung vorgelagert werden. Diese Maßnahme dürfte durch die Kunden nach erfolgter Realisierung von außen wie auch von innen kaum wahrgenommen werden.

### 3 Marktseitige Aspekte

#### 3.1 Wettbewerbssituation

Außer dem zu erweiternden Lidl-Discounter befinden sich in der Werler Kernstadt zahlreiche wettbewerbsrelevante Anbieter mit Sortimentsschwerpunkt auf Nahrungs- und Genussmitteln bzw. Drogeriewaren.

Für die hier relevanten Sortimentsgruppen handelt es sich im Wesentlichen um folgende Anbieter:

**Tab. 1: relevante Wettbewerber in Werl**

Anbieter	Standort (Straße)	Betriebsform
Kaufland	Soester Straße	Verbrauchermarkt
REWE	Langenwiedenberg	Supermarkt
Edeka	Unnaer Straße	Supermarkt
Aldi	Belgische Straße	Discounter
Netto	Neuer Markt	Discounter
Penny	Soester Straße	Discounter
Aldi	Steinerstraße	Discounter
Lemmi	Siederstraße	Discounter

Quelle: eigene Erhebungen

Darüber hinaus gibt es in der Werler Innenstadt mehrere Anbieter mit Schwerpunkt auf Drogeriewaren (dm, Ihr Platz, Schlecker) sowie zahlreiche kleinere Anbieter mit Schwerpunkt auf Nahrungs- und Genussmitteln, darunter Ladenhandwerksbetriebe (Bäcker, Fleischer).

Die Versorgungssituation in Werl kann zusammenfassend als sehr gut bezeichnet werden.

#### 3.2 Einzugsgebiet und Nachfragevolumen

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,

- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand<sup>3</sup>,
- die Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- die zentralörtliche Funktion des Stadtteils.

Im Falle des Planvorhabens ist von besonderer Bedeutung, dass es sich bei der geplanten Erweiterung des LIDL-Standortes um ein Filialkonzept handelt, das im näheren Umfeld bislang nicht vertreten ist. Die nächstgelegenen LIDL-Filialen befinden sich in Ense, Bönen, Soest und Arnsberg-Neheim, jeweils rd. 10-15 km entfernt.

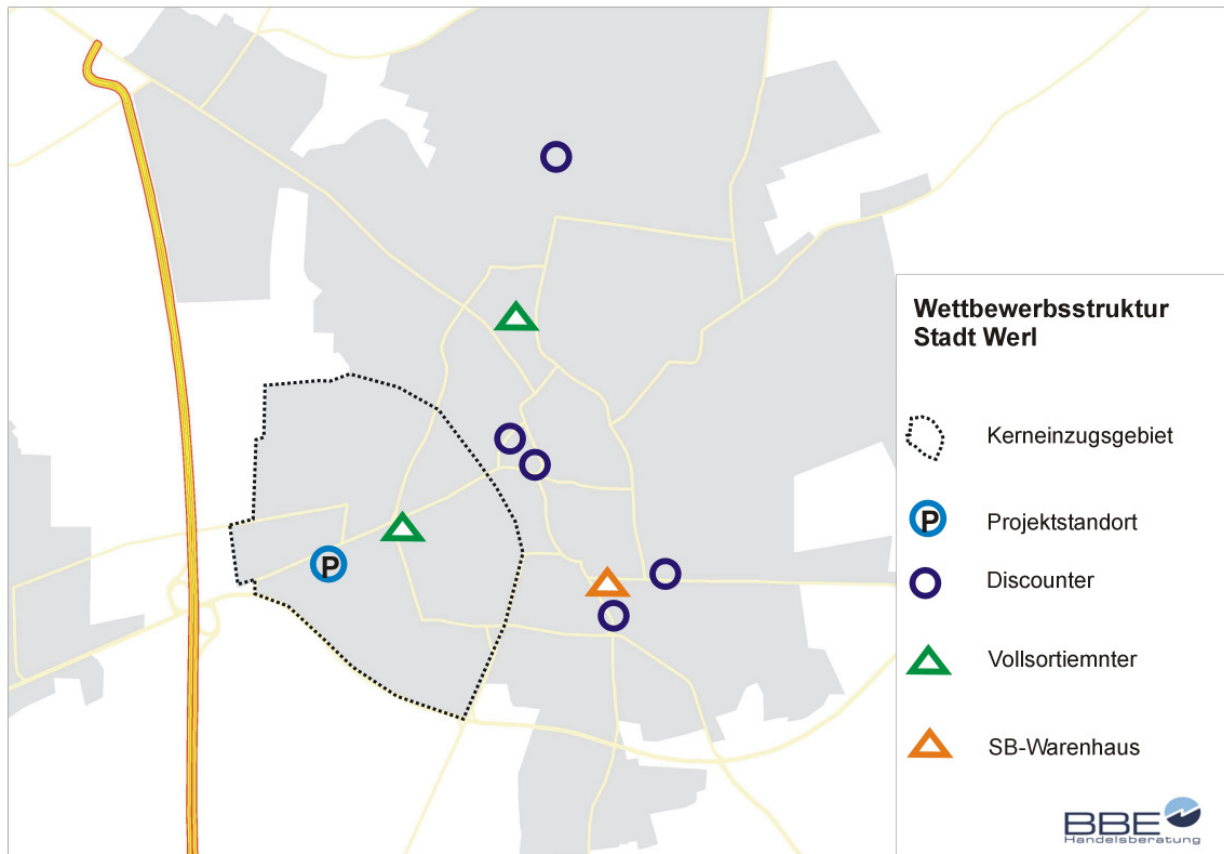
Der Einzugsbereich des Standortes wird nicht nur durch die Siedlungsstruktur und die Verkehrsanbindung beeinflusst, sondern auch sehr wesentlich durch die Ausstrahlung von Wettbewerbern der gleichen Vertriebsform (Lebensmittel-Discountmarkt) begrenzt.

Zum Einzugsgebiet im engeren Sinne dürfen demnach v. a. die angrenzenden Wohngebiete der südwestlichen Werler Kernstadt gezählt werden.

Für die in diesem Raum lebenden Einwohner (rd. 6.100) ist das Planvorhaben grundsätzlich auch fußläufig erreichbar. Hinzu kommen mit deutlicher Einschränkung die weiter entfernten Teile der Kernstadt von Werl (rd. 15.500 Ew.) sowie die Stadtteile Büderich, Holtum und Budberg mit insgesamt rd. 4.700 Einwohnern.

---

<sup>3</sup> Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Dem zu Folge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des langfristigen Bedarfsbereichs (z.B. Möbelsortiment).

**Abb. 2: Einzugsgebiet und Wettbewerbssituation (Auswahl)**

Quelle: eigene Darstellung

Das für das Planvorhaben zur Verfügung stehende Nachfragevolumen<sup>4</sup> ergibt sich aus der Multiplikation

- der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet mit
- den sortimentsspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben,
- gewichtet mit der sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer.

Auf Basis dieser Datengrundlagen errechnet sich für den zur Erweiterung anstehenden Discount-Markt im engeren Einzugsbereich ein Nachfragevolumen für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren in Höhe von rd. 13 Mio. EUR. Weitere

<sup>4</sup> Das angegebene Nachfragevolumen bezieht sich ausschließlich auf das Nahrungs- und Genussmittelsortiment inkl. Bäcker und Metzger sowie Drogeriewaren. Pro-Kopf-Ausgabebeträge für das Non-Food-Sortiment sind hierin nicht enthalten.

rd. 43 Mio. EUR ergeben sich zusätzlich in der restlichen Kernstadt bzw. in den Ortsteilen Bänderich, Holtum und Budberg.

**Tab. 2: Relevantes Nachfragevolumen (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren) im Einzugsgebiet**

Teilraum	Einwohner	Kaufkraftpotential in Mio. Euro		
		NuG	Drogerie	Summe
Südwestliche Kernstadt Werl (siehe Karte)	6.131	11,8	1,1	13,0
<b>Kerneinzugsgebiet</b>	<b>6.131</b>	<b>11,8</b>	<b>1,1</b>	<b>13,0</b>
sonstige Kernstadt Werl	15.535	30,0	2,9	32,9
Bänderich	3.072	5,9	0,6	6,5
Holtum	1.088	2,1	0,2	2,3
Budberg	586	1,1	0,1	1,2
<b>Erweiterte Einzugsgebiet</b>	<b>20.281</b>	<b>39,1</b>	<b>3,8</b>	<b>42,9</b>
<b>Einzugsgebiet (gesamt)</b>	<b>26.412</b>	<b>51,0</b>	<b>4,9</b>	<b>55,9</b>

Quelle: Stadt Werl, eigene Berechnungen

### 3.3 Zentrale Versorgungsbereiche / Nahversorgungsschwerpunkte

Für mögliche negative Auswirkungen der hier betrachteten Erweiterungsplanung kommt es nicht auf die in einem administrativen Teilraum vorhandenen Angebotsstrukturen und die entsprechenden Umsatzerwartungen an. Vielmehr gilt es, die Dimension und Funktion möglicherweise betroffener zentraler Versorgungsbereiche, Nahversorgungsschwerpunkte oder sonstiger Standorte der Nahversorgung zu betrachten.

In Anbetracht des zuvor abgegrenzten Einzugsgebietes könnten insbesondere der Nahversorgungsstandort Innenstadt Werl (incl. Wulfhefe) sowie der Nahversorgungsschwerpunkt Edeka Unnaer Straße von möglichen Auswirkungen betroffen sein. Auswirkungen auf angrenzende Kommunen (insbes. Unna, Bönen, Wickede) sind aufgrund der relativ großen Distanz nicht messbar und demzufolge auszuschließen. Eine vom Betreiber LIDL im Jahr 2006 durchgeführte Erhebung der Kundenwohnorte der bereits bestehenden Filiale konnte nachweisen, dass nur rd. 4 % der Kunden

aus anderen Orten als Werl stammten. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Wert nur unwesentlich verändert haben dürfte.

Weiterhin ist festzustellen, dass der im Westen gelegene Stadtteil Büberich nicht über einen ausgeprägten Nahversorgungsschwerpunkt verfügt. Dort gibt es in zentraler Lage lediglich einen kleinen Lebensmittelmarkt („Nah und gut“).

## 4 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

### 4.1 Umsatzerwartung des Planvorhabens

Die Einschätzung der erwarteten Mehrumsätze des Planvorhabens bildet die Voraussetzung für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Für die bestehende Lidl-Filiale in der Unnaer Straße 43-45 ist aus Gutachtersicht auf Grund der beschriebenen Wettbewerbssituation von einem derzeitigen Gesamtumsatz von rd. 4,8 Mio. Euro p.a. auszugehen. Dabei ist im Sinne einer worst-case-Betrachtung eine über dem Bundesdurchschnitt liegende Flächenleistung zugrunde gelegt worden<sup>5</sup>. Dieser Umsatz teilt sich zu rd. 4,3 Mio. Euro auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente und zu rd. 0,5 Mio. Euro auf die Nonfood-Sortimente auf. Da es sich hierbei vornehmlich um die wöchentlich wechselnden Aktionswaren des Lidl-Marktes handelt, ist die Zuordnung der Flächen und Umsätze auf einzelne Warengruppen nur bedingt möglich.

Durch die Verkaufsflächenerweiterung wird die Umsatzleistung aus Sicht der Gutachter nur unterdurchschnittlich ansteigen. Dafür spricht eine Reihe von Indikatoren, die im Zusammenhang mit den Marktentwicklungen der letzten Jahre anzuführen sind. Die Entwicklungen im Marktsegment der Lebensmitteldiscounter lassen sich zusammenfassend folgendermaßen darstellen:

Innerhalb des Marktsegments Lebensmitteldiscountmarkt ist ein intensiver Wettbewerb der Vertriebskonzepte zu verzeichnen. Im Zuge dessen haben die Betreiber ihr Sortiment in den letzten Jahren deutlich ausgeweitet. Nach eigener Schätzung hat Lidl ursprünglich etwa 1.100, nunmehr aber deutlich über 2.000 Artikel im Standard-Sortiment. Neu hinzu gekommenen sind u. a. Bio-Artikel, Tiefkühlware und Frischfleisch, deutlich vergrößert wurde das Obst und Gemüseangebot.

Veränderungen sind auch im Ladenbau festzustellen. Wurde früher insbesondere die "Schnelldreher-Ware" auf Paletten im Ladenraum angeboten, werden nunmehr viele Waren in Einzelstücken oder kleinen Displays in Warenregalen angeboten. Bei gleicher Artikelzahl ergibt sich dadurch ein deutlich höherer Flächenbedarf.

---

<sup>5</sup> Lt. EHI Retail Institute, Köln, liegen die durchschnittlichen Flächenleistungen bei LIDL bei rd. 5.300 €/m<sup>2</sup> (Quelle: handelsdaten.de, 2010)

Standard wurde bei den Lebensmitteldiscountmärkten die rollstuhlgerechte Dimensionierung der Verkehrsflächen. Dadurch werden Gangbreiten von mindestens 170 cm erforderlich, während die Querschnitte früher auf 130 cm konzipiert wurden.

Schließlich wurde durch die Einführung des Einwegpfands die Einrichtung von Pfandrücknahmesystemen erforderlich. Diese Funktionsflächen nehmen ca. 10 - 40 m<sup>2</sup> ein und sind bauplanungsrechtlich als Bestandteil der Verkaufsfläche zu betrachten.

Zusammengefasst erklärt sich aus

- der stärkeren Sortimentstiefe
- der Veränderung im Ladenbau
- dem erhöhten Platzbedarf für Frische- und Bio-Waren, Kühltruhen und Kühltheken sowie
- der Notwendigkeit zur Einrichtung von Pfandrücknahme-Stationen

ein spürbarer Größensprung des Vertriebskonzeptes von Lebensmitteldiscountmärkten.

Aus absatzwirtschaftlicher Sicht ist dabei von besonderer Relevanz, dass das veränderte Filialkonzept zu einem Rückgang in der Flächenproduktivität führte, so dass der Flächenzuwachs - sei es durch Erweiterung einer Bestandsimmobilie oder die Verlagerung inkl. Verkaufsflächenvergrößerung - vertriebsseitig nicht in einem deutlich höheren Filialumsatz überführt werden konnte.

Im konkreten Fall ist davon auszugehen, dass

- die geplante Erweiterung von etwa 260 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in erster Linie der Optimierung interner Logistikafläufe sowie Verbesserung der Warenpräsentation und nicht der Verbreiterung des Sortiments dient.
- die Standortqualität gleich bleibt und keine bedeutende Verbesserung der Wettbewerbssituation gegenüber den relevanten discountorientierten Anbietern im Stadtgebiet (insbesondere Penny und Aldi) erreichen dürfte.
- im Zuge der Erweiterungsmaßnahme eine äußerlich kaum wahr zu nehmende, bauliche Veränderung stattfinden wird.

Unter der Berücksichtigung der genannten Faktoren und angesichts der bestehenden Angebots- und Wettbewerbsstrukturen innerhalb und außerhalb des Einzugsgebietes ist aus Gutachtersicht nicht davon auszugehen, dass die Verkaufsflächenerweiterung um ca. 260 m<sup>2</sup> zu einer deutlich

stärkeren Marktdurchdringung führen wird. Es handelt sich vielmehr um eine Sicherung der Standortpräsenz, in Folge der Optimierung der internen Logistikabläufe.

Insofern wird der zu erwartende Umsatzzuwachs infolge der Vergrößerung auf rd. 5,6 Mio. Euro prognostiziert (Worst-Case-Betrachtung, die Flächenleistung liegt bei dieser Betrachtung mit 5.600 €/m<sup>2</sup> immer noch erkennbar über dem Bundesdurchschnitt). Davon entfallen voraussichtlich bis zu 5,0 Mio. Euro auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (4,5 Mio. Euro) und Drogeriewaren (0,6 Mio. Euro) sowie rd. 0,6 Mio. Euro auf die sonstigen Sortimente (Aktionswaren).

**Tab. 3: Umsatzerwartung des Planvorhabens**

Sortimente	Umsatzerwartung in Mio. €		
	Lidl (vorher)	Lidl (nacher)	Veränderung in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	3,8	4,5	0,6
Drogeriewaren	0,5	0,6	0,1
<b>Nahversorgungs- relevante Sorti- mente</b>	<b>4,3</b>	<b>5,0</b>	<b>0,7</b>
Sonstige Non- Food Artikel	0,5	0,6	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>4,8</b>	<b>5,6</b>	<b>0,8</b>

Quelle: eigene Berechnungen

Die Aktionswaren werden im wöchentlichen Turnus ausgetauscht und sind unterschiedlichen, auch zentrenrelevanten, Warengruppen zuzuschreiben. Auf einzelne Segmente können die Umsätze daher nicht aufgeschlüsselt werden. Die insgesamt potenziell zu erwartenden Mehrumsätze (tendenziell weniger als 0,1 Mio. €) bewegen sich zudem in einer Größenordnung, die im Sinne einer Umsatzumverteilung keine messbaren Auswirkungen zu Lasten zentrenprägender Angebotsstrukturen nach sich ziehen kann. Vor dem Hintergrund der Umsatzprognose wird der Focus in der weiteren Analyse somit auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente gelegt.

## 4.2 Wettbewerbswirkung des Planvorhaben

Nach der geplanten Erweiterung wird der LIDL-Standort mit einer Verkaufsfläche von 1.050m<sup>2</sup> als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen sein.

Wie bereits zuvor dargestellt, soll für die Bewertung möglicher negativer Auswirkungen der „Worst-Case“ angenommen werden, in dem das Vorhaben einen Gesamtumsatz von rd. 5,6 Mio. € erreichen könnte. Demnach könnte rein theoretisch ein zusätzlicher Umsatz von rd. 0,8 Mio. € generiert werden – davon rd. 0,7 Mio.€ bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Dabei wäre unterstellt, dass die Raumleistung bei zunehmender Gesamtgröße leicht sinkt, der Umsatz also nicht im gleichen Maß zunimmt wie die Verkaufsfläche. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung liegen die zugrunde gelegten Flächenleistungen des erweiterten Lidl-Marktes mit rd. 5.600 €/m<sup>2</sup> über dem Bundesdurchschnitt (5.300 €/m<sup>2</sup>).

Nach der durchgeführten Analyse ist zu erwarten, dass knapp die Hälfte des Umsatzes aus dem Kerneinzugsgebiet (südwestliche Werler Kernstadt) stammen wird, etwas weniger aus den angrenzenden Bereichen (restliche Kernstadt Werl, Buderlich, Holtum, Budberg) und lediglich rd. 5 % aus dem weiteren Einzugsgebiet.

Die erwarteten Marktanteile (Anteile der durch das Planvorhaben gebundenen Kaufkraft bzw. „Kaufkraftbindungsquoten“) werden im Kerneinzugsgebiet für das nahversorgungsrelevante Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) bei rd. 20% liegen.

In den angrenzenden Bereichen (Erweitertes Einzugsgebiet) wird bezogen auf das vorhandene Kaufkraftpotenzial nur eine deutlich niedrigere Bindung erzielt. So dürfte in den Ortsteilen Buderlich, Holtum und Budberg und der sonstigen Kernstadt die Quote im nahversorgungsrelevanten Segment voraussichtlich bei rd. 5 % liegen.

**Tab. 4: Marktanteile des Planvorhabens im Einzugsgebiet und Umsatzherkunft (Segment Nahversorgung)**

Kundenherkunft	Erwartete Kundenanteile	Erwartete Umsatzanteile	Kaufkraftpotenzial	Erwartete Kaufkraftbindung
	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %
Kerneinzugsgebiet	50,0%	2,5	13,0	19,4%
Erweitertes Einzugsgebiet	45,0%	2,3	42,9	5,3%
sonstige	5,0%	0,3	--	--
<b>Gesamt</b>	<b>100,0%</b>	<b>5,0</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

Quelle: eigene Berechnungen

Das vom Planvorhaben im „Worst-Case“ im Falle der Erweiterung neu gebundene Kaufkraftvolumen wird dabei nicht zusätzlich „generiert“ sondern zu Lasten anderer Anbieter umverteilt. Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen, kann aber für die Genehmigungsfähigkeit des Planvorhabens eine Rolle spielen, wenn dadurch negative Auswirkungen i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Eine besondere Bedeutung kommt dabei sowohl der Innenstadt Werl als zentralem Versorgungsbereich als auch der Nahversorgungssituation in der südwestlichen Kernstadt zu.

Abgesehen von dem Verbrauchermarkt KAUF LAND am Südrand des zentralen Versorgungsbereiches sind die wesentlichen Wettbewerber in der Innenstadt die Discounter NETTO (Neuer Markt) und LEMMI (Siederstraße). Eine Gefährdung dieser Anbieter und damit eine mögliche Verschlechterung der Nahversorgung in der Innenstadt infolge der Erweiterung des LIDL-Standortes erscheint selbst unter „Worst-Case“-Annahmen unwahrscheinlich. Diese Erkenntnis gilt erst recht für Drogeriewaren, wo es bei den wesentlichen Anbietern (DM, IHR PLATZ, SCHLECKER) kaum zu überhaupt spürbaren Umsatzeinbußen kommen dürfte.

Als unmittelbarer „Nachbar“ im weitgehend deckungsgleichen Einzugsgebiet kann für den EDEKA-Supermarkt an der Unnaer Straße von zwar spürbaren, jedoch nicht existenzgefährdenden Auswirkungen ausgegangen werden.

Ein Teil der zumindest theoretisch zu erwartenden Mehrumsätze käme auch durch Umverteilung zu Lasten von Standorten zustande, die mangels städtebaulicher Integration und weitgehend fehlender Eignung zur wohnungsnahen Versorgung nicht „schutzbedürftig“ sind. Hierzu zählt insbesondere der Standort Belgische Straße (ALDI).

**Tab. 5: Erwartete Umsatzumverteilung zu Lasten anderer Standorte**

Standortbereich	Umsatz Nahversorgung	Umverteilung	
		in Mio. €	in %
zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	35,3	max.0,2	2%
Nahversorgungsschwerpunkt Werl West	4,7	max.0,2	4%
Büderich	0,7	< 0,1	< 1 %
sonstige Nahversorgungsschwerpunkte in Werl	8,8	max.0,1	1%
sonstige Standorte in Werl (insbes.Solitärstandorte)	16,6	max.0,1	< 1%
<b>Summe</b>	<b>66,1</b>	<b>max. 0,6</b>	<b>1 - 2 %</b>
sonstige Standorte außerhalb		< 0,1	
<b>Summe</b>		<b>rd. 0,7</b>	

Quelle: eigene Erhebungen / Berechnungen

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass durch die geplante Erweiterung keiner der bestehenden Wettbewerber im betrachteten Raum von Umsatzverlusten betroffen sein dürfte, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit in Frage stellen. Die Umverteilungsquoten liegen durchweg in Größenordnungen marktüblicher Wettbewerbsschwankungen zwischen 1 und maximal 4 %.

#### **4.3 Bewertung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung**

Negative Auswirkungen auf die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches oder auf die Nahversorgung wären dann zu erwarten, wenn in Folge der Erweiterung bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe, denen für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs eine

hohe Bedeutung zukommt, in ihrem Bestand gefährdet würden oder die angestrebte Ansiedlung eines der Nahversorgung dienenden Betriebes erschwert oder unmöglich gemacht wird. Diese negativen Auswirkungen sind insbesondere unter dem Aspekt der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu ermitteln.

Die BBE Handelsberatung vertritt vor dem Hintergrund der Analyseergebnisse die Einschätzung, dass durch die geplante Erweiterung des bereits vorhandenen LIDL-Standortes selbst unter der Annahme des (voraussichtlich nicht eintretenden) „Worst Case“ keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Werler Innenstadt bzw. weitere explizit untersuchte Nahversorgungsstandorte zu erwarten sind.

Auch zu Lasten der Nachbarkommunen sind keine Auswirkungen zu erwarten, weder auf zentrale Versorgungsbereiche, noch zu Lasten der wohnortnahen Versorgung der dort lebenden Bevölkerung.

#### **4.4 Bewertung des Planvorhabens nach den Kriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche**

Ihre wesentliche Prägung erfährt die Einzelhandelsstruktur der Stadt Werl zunächst durch die Siedlungsstruktur, deren Hauptmerkmal die städtebaulich kompakte historische Innenstadt und die unmittelbar daran anschließende weitere Kernstadt mit insgesamt rund zwei Dritteln der gesamten Werler Bevölkerung ist. Der zentrale Versorgungsbereich in der Innenstadt erstreckt sich zwischen dem Bahnhof im Norden und dem Standort KAUFLAND im Süden entlang der Achse Bahnhofstraße - Walburgisstraße – Steinerstraße. Verdichteter Einzelhandelsbesatz findet sich vor allem in dem als Fußgängerzone ausgewiesenen mittleren Bereich.

Weitere projektrelevante Einzelhandelsschwerpunkte stellen in Werl mehrere Solitärstandorte mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt dar.

Die Werler Innenstadt wird im REHK als regional bedeutsamer zentraler Versorgungsbereich definiert. Das kommunale „Strukturgutachten Einzelhandel“ stuft darüber hinaus mehrere Standorte von Lebensmittelmärkten als Nahversorgungsschwerpunkte ein und weist ihnen entsprechende Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Nahbereich zu.

Die Stadt Werl hat sich mit einem entsprechenden Ratsbeschluss dem Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche angeschlossen und damit erklärt, die getroffenen Vereinbarungen bei Standortentscheidungen zu berücksichtigen.

Wesentlicher Punkt ist die Verpflichtung, für bestimmte Einzelhandelsvorhaben einen Nachweis zu erbringen, dass die Voraussetzungen für den „Regionalen Konsens“ erfüllt sind. Je nach Standort, Größe und Sortimentsschwerpunkt eines Vorhabens unterscheiden sich die für die Beurteilung relevanten Kriterien.

Für Planvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt ist es erst ab einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> - also bei Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern - erforderlich, die Voraussetzungen für den „Regionalen Konsens“ nachzuweisen. Für Supermärkte und Discounter soll aber ein gemeinsam entwickelter „Qualitätsstandard“ eingehalten werden.

Da es sich bei dem hier diskutierten Standort nicht um einen „zentralen Versorgungsbereich“ sondern um einen „sonstigen von der Kommune bestimmten Nahversorgungsschwerpunkt“ handelt, soll die „Tragfähigkeit“ nachgewiesen werden. Im Nahbereich des LIDL-Standortes leben rd. 6.100 Einwohner mit einer nahversorgungsrelevanten Kaufkraft von rd. 13 Mio. €. Soweit der erwartete Umsatz in diesem Sortimentsbereich rechnerisch nicht 35 % davon (rd. 4,6 Mio. €) überschreitet, ist dieses Kriterium erfüllt.

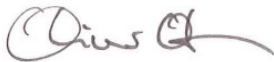
Im „Worst Case“ wären – wie zuvor dargestellt – theoretisch bis zu 5,0 Mio. € Umsatzerwartung möglich. Tragfähig wäre der erweiterte Standort dann, wenn ihm ein etwas größeres „zu versorgendes Gebiet“ zugestanden wird. Wird beispielsweise akzeptiert, dass die äußerst geringe Ausstattung der Ortsteile Buderich, Holtum und Budberg mit Verkaufseinrichtung zur Folge hat, dass deren Einwohner sich zumindest teilweise auch bei LIDL als dem – aus ihrer Sicht nächstgelegenen – Lebensmittelmarkt versorgen, lässt sich das für eine „Tragfähigkeit“ im Sinne des REHK erforderliche Nachfragepotenzial problemlos nachweisen.

## 5 Fazit

- (1) In Werl, Unnaer Straße/Lindenallee ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Discountmarktes LIDL auf eine Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup> geplant. Das Projektareal liegt integriert im südwestlichen Teil der Werler Kernstadt.
- (2) Aufgrund der Siedlungsstruktur und der Wettbewerbssituation umfasst das Einzugsgebiet des Marktes im engeren Sinne den auch fußläufig angebundenen Nahbereich (700-Meter-Radius) im Werler Südwesten.
- (3) In diesem Kerneinzugsgebiet leben rd. 6.100 Einwohner, die in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren über ein Nachfragevolumen von rd. 13 Mio. € verfügen. Der insgesamt betrachtete Untersuchungsraum kann als sehr gut versorgt eingestuft werden, aus den benachbarten peripheren Ortsteilen Buderich, Holtum und Budberg fließt jedoch infolge der weit unterdurchschnittlichen Ausstattung mit Verkaufsflächen Kaufkraft in andere Gebiete ab.
- (4) Nach der Umsatzprognose würde der erweiterte Discountmarkt im theoretischen „Worst Case“ einen jährlichen Umsatz von rd. 5,6 Mio. € erreichen. Davon entfielen der weit überwiegende Teil auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.
- (5) Den sich infolge der Erweiterung maximal ergebenden Mehrumsatz (rd. 0,7 Mio. €) würde das Planvorhaben weitgehend durch Umverteilung zu Lasten von Betrieben in der Nähe (EDEKA, Unnaer Straße) bzw. in der Werler Innenstadt („zentraler Versorgungsbereich“) bzw. sonstigen integrierten Nahversorgungsstandorten generieren.
- (6) Die Umsatzverlagerung zu Lasten bestehender Wettbewerber der relevanten Sortimentsgruppen in „schutzwürdigen“ Standorten i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO sowie in sonstigen Lagen würde aber keine Größenordnung erreichen, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe in Frage stellt.
- (7) Negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in Werl oder in Nachbarkommunen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind daher aus Sicht der Gutachter auch unter ausdrücklicher Würdigung der aktuellen Rechtsprechung auszuschließen.

- (8) Eine Übereinstimmung mit den Kriterien des REHK ist für die geplante Erweiterung gegeben, soweit die Ortsteile Büderich, Holtum und Budberg in die Tragfähigkeitsbetrachtung einbezogen werden.
- (9) Es kann demnach attestiert werden, dass anhand der zugrunde gelegten Prüfkriterien die geplante Erweiterung der Lidl-Filiale keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt von Werl oder auf die Nahversorgungsstrukturen in den Nachbarkommunen nach sich ziehen würde und sich das Planvorhaben hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen somit verträglich darstellt.

**BBE Handelsberatung GmbH**



i.V. Oliver Ohm  
Projektleiter

Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Untersuchung nur mit vorheriger Zustimmung der BBE Handelsberatung GmbH erlaubt.

---