

Gut- achten

03/2025

**Auswirkungsanalyse für die geplante
Neuansiedlung eines LIDL-Marktes in Werl,
Langenwiedenweg 7**

Hier: Bewertung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
(Fokus auf Satz 4)

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB
33826, Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Lidl Vertriebs-GmbH & Co.KG
Weetfelder Str. 38
59199 Bönen

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. Björn Wickenfeld**

Dortmund, 04. März 2025

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	3
3	Standortbeschreibung	10
3.1	Makrostandort	10
3.2	Mikrostandort	11
4	Markt- und Standortanalyse	13
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungs-raumes	13
4.2	Angebotsanalyse	15
4.3	Nachfrageanalyse	17
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	19
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	23
5	Vorhabendaten	25
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	25
5.2	Umsatzprognose für das Planvorhaben (Marktanteilsmodell)	26
6	Einordnung und Bewertung des Planvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 (Fokus Satz 4 BauNVO)	32
6.1	1. Schritt: Prüfung städtebaulicher Besonderheiten des Planvorhabens	33
6.1.1	Gliederung und Größe der Kommune und ihrer Ortsteile	33
6.1.2	Sicherung der verbrauchernahen Versorgung (Nahversorgungsbedeutung)	35
6.1.3	Zwischenfazit	37
6.2	2. Schritt: Prüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen	38
6.2.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	38
6.2.2	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	39
6.3	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Werl 2022)	43
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	49
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

Die LIDL Vertriebs GmbH & Co KG plant die Neuansiedlung eines LIDL-Lebensmitteldiscounters mit 1.155 m² VKF in Werl am Langenwiesenweg 7. Es handelt sich dabei um die Nachnutzung eines ehemaligen REWE-Marktes, der sich mittlerweile an einen Standort An der Kleinbahn verlagert hat¹. Die Fa. LIDL sieht hier die Entwicklung einer neuen Immobilie durch Abriss/Neubau vor.

Das Planvorhaben wurde bereits im Jahr 2023 seitens Stadt + Handel hinsichtlich der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht und bewertet. Seitdem haben sich neue Entwicklungen und Veränderungen in Bezug auf die Angebots- und Nachfrageseite ergeben, so dass die bestehende Auswirkungsanalyse aus 02/2023 hinsichtlich ihrer Rahmenbedingungen nunmehr aktualisiert wird. Abweichend vom bisherigen Verfahren soll für das in Rede stehende Planvorhaben dabei das Vorliegen einer sog. „atypischen“ Fallgestaltung überprüft werden:

Es handelt sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben (> 800 m² VKF/ 1.200 m² BGF). Es wird somit die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Es ist demnach gutachterlich zu überprüfen, ob hinreichend Hinweise dafür vorliegen, dass die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vermuteten Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Hier sind insbesondere betriebliche und städtebauliche Besonderheiten wie die Lage, die Einwohnerzahl im Standortumfeld und die Sortimentsstruktur des Vorhabens zu beachten (vgl. auch Inhalte der AG Strukturwandel). Gemäß Empfehlung der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“, aufgegriffen durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes, können mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben aber dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil am Sortiment weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist. Dies greift auch der Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, auf (Anerkennung des Leitfadens als Orientierungshilfe durch die Entscheidung des VGH Baden-Württemberg 27.03.2019).

Eine Zulässigkeit des Planvorhabens wäre zu argumentieren, wenn Hinweise dafür vorliegen, dass mehr als nur unwesentliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Satz 4) für das Planvorhaben nicht vorliegen (sog. Atypik).

¹ Stadt + Handel hat dazu im November 2021 eine entsprechende Auswirkungsanalyse erstellt (*Auswirkungsanalyse für die geplante Entwicklung des Nahversorgungszentrums Nord in Werl (Verlagerung ALDI Nord und REWE; nachfolgend als **VG NVZ Nord 2021** bezeichnet)*). In diesem Zusammenhang wurde nach Abstimmung mit der Stadt Werl für den Alt-Standort des REWE-Marktes (Langenwiesenweg 7) aufgrund des bestehenden Baurechts eine mögliche Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt mit 1.200 m² GVKF berücksichtigt. Den Aussagen und Bewertungen dieser Analyse werden nachfolgend entsprechend Rechnung getragen.

Als Grundlage für das angestrebte Genehmigungsverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

1. Schritt: Prüfung städtebaulicher und/oder betrieblicher Besonderheiten des Vorhabens

- Gliederung und Größe der Kommune und ihrer Ortsteile,
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung.

2. Schritt: Prüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen (nur bei vorliegender atypischer Fallgestaltung)

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

Ergänzend findet eine Einordnung des Planvorhabens in die Vorgaben und Zielstellungen des EHK Werl 2022 statt.

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)² (= nahversorgungsrelevant gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Werl 2022³, S. 112) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Januar 2023 erhoben und im Februar 2025 geprüft bzw. plausibilisiert. Die Bestandsanalyse erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment;
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)⁴.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen in Werl (z. B. zentraler Versorgungsbereich) weichen aufgrund des zeitlichen Versatzes zwischen beiden Verkaufsflächenerhebungen sowie der dargestellten Erfassungsmethodik (nur strukturprägende Anbieter außerhalb ZVB, daher Worst Case) z. T. von den Angaben im EHK Werl 2022 (Bestandserhebung: 12/2020 bis 07/2021) ab.

² Nachfolgend zusammengefasst unter dem Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel**.

³ Stadt + Handel (2022): Einzelhandelskonzept für die Stadt Werl, Dortmund. Nachfolgend als **EHK Werl 2022** bezeichnet.

⁴ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Konzessionäre des untersuchungsrelevanten Hauptsortiments wurden, sofern diese eine Funktionseinheit mit dem strukturprägenden Betrieb bilden, mit in die Berechnung mitaufgenommen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁵. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Hinsichtlich des Planvorhabens wird die Umsatzprognose konkret anhand eines sortimentsspezifischen Marktanteilskonzepts (*=Marktanteilsmodell*) abgeleitet, sodass der spezifischen Ausgangssituation für die in Rede stehenden Planvorhaben Rechnung getragen wird. Der zu erwartende Marktanteil und der daraus resultierende Vorhabenumsatz bestimmen sich jeweils anhand der konkret zu analysierenden und zu bewertenden standortrelevanten und wettbewerbsrelevanten Rahmenbedingungen.

Umgang mit der Erweiterung des LIDL-Marktes

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁶. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch den bestehenden Markt möglicherweise bereits initiierte – Verschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2024 (Eigene Berechnungen) sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2024 und IT.NRW (Stand: 31.12.2023).

⁵ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

⁶ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Prüfung städtebaulicher Besonderheiten des Planvorhabens

Gemäß der Fachkommission Städtebau 2017, aufgegriffen durch ein Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg, sind mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben nicht zu erwarten, wenn die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich durch die Kaufkraftbindung des Planvorhabens nicht gefährdet wird. Eine städtebauliche Atypik liegt vor, wenn der Flächenanteil nicht mehr als 10 % nicht nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt, der Vorhabenstandort städtebaulich integriert ist und das Planvorhaben selbst der verbrauchernahen Versorgung dient. Eine betriebliche Atypik ist bei Lebensmittelmärkten i. d. R. nicht begründbar⁷. Erst wenn eine atypische Fallgestaltung vorliegt, sind die Auswirkungen im Einzelfall zu betrachten.

Zu prüfen ist folglich, ob gemäß § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO Anhaltspunkte dafür bestehen, dass diese Negativauswirkungen entgegen der Vermutungsregelung hinsichtlich:

Städtebaulicher Besonderheiten:

- der Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
- der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- des Warenangebotes des Betriebes (bei klassischen Lebensmittelmärkten i. d. R. nicht gegeben, daher hier nicht untersuchungsrelevant).

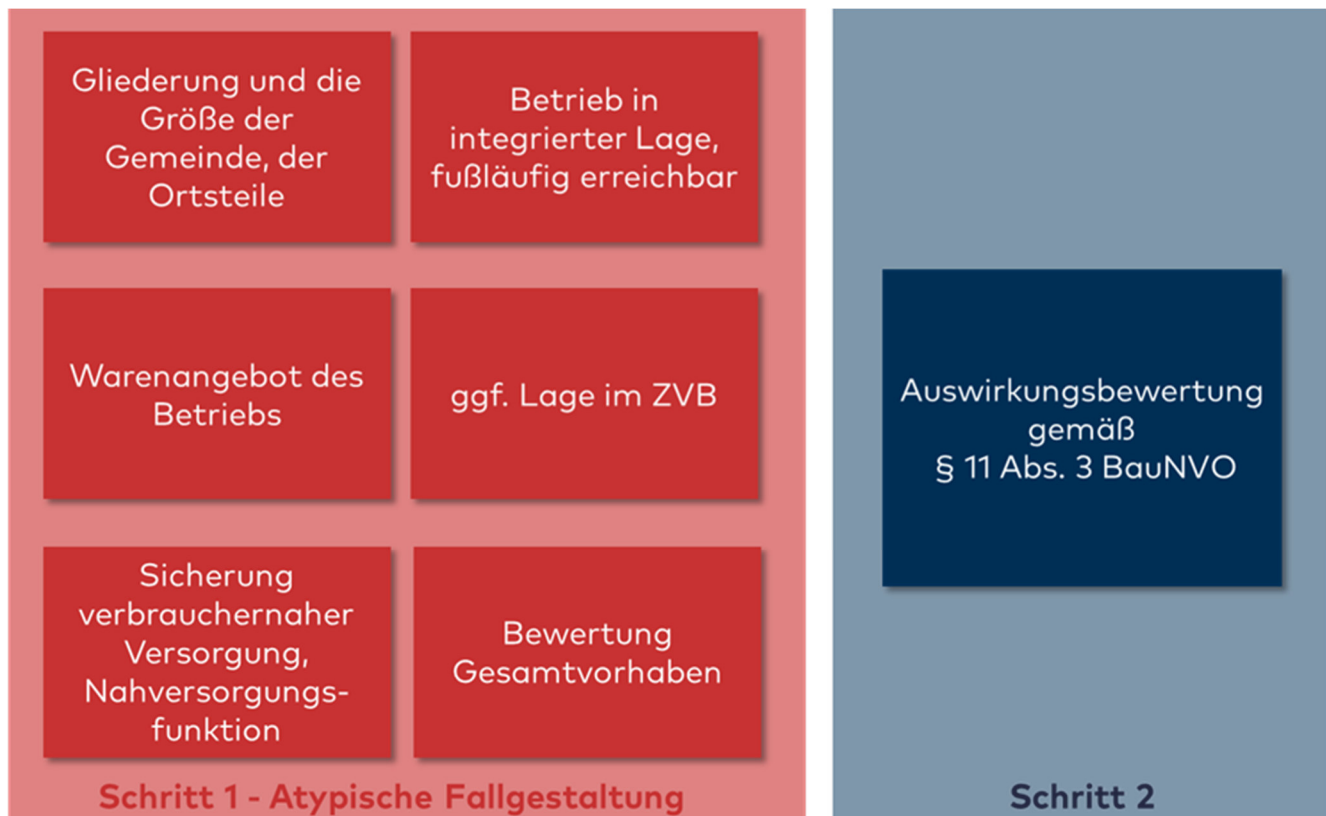
nicht zu befürchten sind.

Durch ein Urteil des OVG NRW aus dem Jahre 2013⁸ wurde die Vorgehensweise zur Prüfung einer möglicherweise vorliegenden Atypik nochmals deutlich umrissen:

⁷ Vgl. VGH Baden-Württemberg, 12.07.2006, 3 S 1726/05.

⁸ So insb. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 2. Dezember 2013 · Az. 2 A 1510/12.

Abbildung 1: Vorgehen Widerlegung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO



Quelle: Stadt + Handel auf Basis OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 2. Dezember 2013 · Az. 2 A 1510/12.

Die Vorstellungen des Ordnungsgebers des § 11 Absatz 3 BauNVO bezogen sich auf nicht integrierte, autokundenorientierte Standorte, die für die Wohnbevölkerung fußläufig schlecht oder nur mit dem Auto erreichbar sind und zudem die vorhandenen oder geplanten städtebaulich eingebundenen Einzelhandelsstandorte gefährden, darunter insb. die zentralen Versorgungsbereiche⁹.

Der Zusatz § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO zielt hingegen auf solche großflächige Einzelhandelsbetriebe ab, die nicht dem klassischen Bild des Einzelhandelsgroßbetriebes entsprechen, das dem § 11 Abs. 3 Satz 1-3 BauNVO zugrunde liegt. Hierzu gehören insbesondere großflächige Lebensmittelmärkte an integrierten Standorten, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass keine gravierend städtebaulich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Einen wesentlichen Indikator stellt die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung auch bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche dar¹⁰.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht

⁹ Vgl. dazu u.a. Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB und BauNVO, Rdn. 80 und 81 zu § 11 BauNVO, sowie Urteil des BVerwG vom 3.2.1984 – 4 C 54.80.

¹⁰ Vgl. dazu Janning (2014), S. 7.

ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall¹¹ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer

¹¹ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Kenngößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um eine Neuansiedlung (durch Abriss/Neubau) handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer vollkommenden Marktreife des realisierten Planvorhabens ist frühestens Ende 2028 zu rechnen. Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile).

Bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens (Ende 2028) ist gemäß der Prognose seitens IT.NRW eine leicht negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.3).

Die Ableitung der sortimentsspezifischen Nachfrageentwicklung zum Prognosejahr 2028 erfolgt anhand einer Auswertung der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche auf Basis der sortimentsspezifischen Kaufkraftentwicklungen der vergangenen 10 Jahre (IfH 2014 - 2024) sowie unter Berücksichtigung der Entwicklung des Onlineanteils in den jeweiligen Branchen und der Ableitung einer Prognose auf Basis des HDE Online-Monitors 2017 - 2024. Dabei wurden die in den letzten Jahren einhergehenden Impulse und Einflüsse auf die Ausprägung der Branchenzahlen (bspw. COVID-19, Inflation, Wirtschaftskrise) berücksichtigt und i. S. eines Worst Case-Ansatzes möglichst nachteilig für die jeweilige Branche ausgelegt.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird auf dieser Basis eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2028 prognostiziert (+ 3,2 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Online-Anteile prognostiziert.

Im Zuge der mit der hohen Inflationsrate verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- Die in den vergangenen und auch zukünftigen Monaten (noch) hohe Inflationsrate wirkt sich negativ auf die Umsätze aus, da die Verbraucher durch die steigenden Preise die Ausgaben zunehmend sorgfältiger planen und auch auf günstigere Produkte ausweichen. Gleichzeitig steigen im Zuge des erhöhten Preisniveaus auch die Verbrauchsausgaben im Handel.
- Weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Online-Monitor 2024) und logistische Herausforderungen (Kühlkette (Nahrungs- und Genussmittel), Mindestbestellwert, Verfügbarkeiten).

Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel der letzten Jahre angesichts der wesentlichen Auswirkungen der Inflation/Preissteigerung weiterhin anhält, ist derzeit noch nicht abschließend

abzusehen. Angesichts dessen wird im Sinne des Worst Case-Ansatzes auf eine Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung verzichtet und lediglich die Bevölkerungsentwicklung der Nachfrageentwicklung zugrunde gelegt.

Zudem werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt¹². Dabei werden konkrete, planungsrechtlich abgesicherte Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einbezogen wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

¹² Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

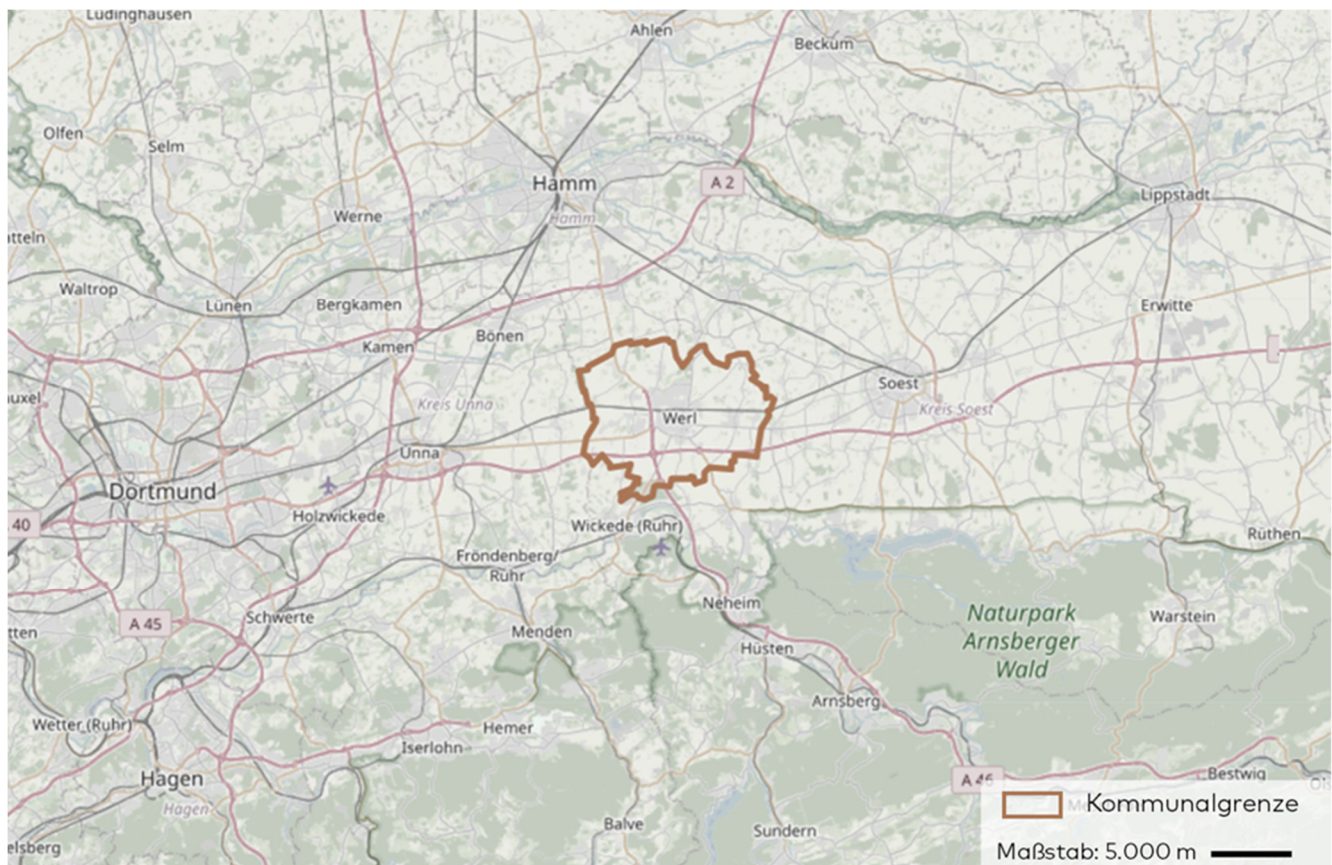
3

Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die Stadt Werl befindet sich in zentraler Lage des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und nimmt die Funktion eines Mittelzentrums ein. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Dortmund in rd. 30 km westlicher Entfernung sowie Hagen in rd. 35 km südwestlicher Entfernung. In Richtung Osten befindet sich das Mittelzentrum Soest (in rd. 15 km Entfernung), rd. 17 km westlich befindet sich das Mittelzentrum Unna.

Abbildung 2: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Werl ist über die Bundesautobahn A 445 direkt bzw. über das südwestlich der Kernstadt gelegene Kreuz Werl (A 44, A 445) mit dem PKW zu erreichen. Nördlich des Stadtgebietes verläuft zusätzlich die Bundesautobahn A 2, die das Ruhrgebiet mit Ostwestfalen-Lippe und Hannover verbindet. Werl ist aus dieser Richtung über die Anschlussstelle Hamm (Rhynern) und die Bundesstraße 63 zu erreichen. Die in Ost-West-Richtung parallel zur A 44 verlaufende Bundesstraße 1 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 A 445 verläuft in südöstlicher Richtung vom Stadtzentrum Werl ausgehend die Bundesstraße 516 über Ense nach Arnsberg. Schließlich ist die nördlich an Werl angrenzende Gemeinde Welver über die L 795 angebunden.

Die Stadt Werl liegt des Weiteren an der in Ost-West-Richtung verlaufenden Bahnstrecke Dortmund – Unna – Werl – Soest und ist entsprechend an den Regionalverkehr der Deutschen Bahn angebunden.

In der Stadt Werl leben insgesamt 30.938 Einwohner¹³ die sich auf neun Ortsteile aufteilen. Den Siedlungsschwerpunkt bildet dabei der Kernort, wo sich auch das in Rede stehende Planvorhaben befindet.

3.2 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Werler Kernstadt, nordwestlich des Bahnhofs Werl bzw. nördlich der Bahngleise. Das unmittelbare Umfeld des Vorhabenstandortes ist vorrangig durch Wohnbebauung geprägt. Insbesondere in Richtung Nordosten und Süden wird der Standort von weitreichenden Siedlungsgebieten umgeben. In nördlicher und westlicher Richtung (im Randbereich des Kernortes) sind zudem gewerbliche Nutzungen verortet. Querungsmöglichkeiten der Bahngleise befinden sich unmittelbar am Langenwiesenweg/Grafenstraße sowie der nahegelegenen Hammer Straße, sodass diese nur bedingt als städtebauliche Barriere wirken.

Die Erreichbarkeit mittels motorisierten Individualverkehrs (MIV) ist über den Langenwiesenweg im Osten und die Brandisstraße im Westen gegeben. Insbesondere der Langenwiesenweg verbindet die Siedlungsgebiete im Norden mit dem Planvorhaben und sichert gleichermaßen eine gute Erreichbarkeit für die Siedlungsgebiete südlich der Bahngleise ab. Der Vorhabenstandort verfügt (so wie auch schon der ehemalige REWE-Markt) auch perspektivisch über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

Abbildung 3: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

¹³ Quelle: IT.NRW (Stand: 31.12.2023)

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt unmittelbar über die Bushaltestelle Petrischule. Über die Buslinie 522 wird an dieser Haltestelle ein Anschluss an den Bahnhof Werl sowie das weitere Stadtgebiet von Werl geboten. Gleichmaßen liegt der Werler Bahnhof (inkl. angeschlossenen Busbahnhof) in rd. 300 m südöstlicher Distanz zum Planvorhaben und bietet weitere intra- und interkommunale Anschlussmöglichkeiten. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist somit als gut zu bezeichnen.

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich (ZVB Nahversorgungszentrum An der Kleinbahn) befindet sich in rd. 150 m Entfernung östlich des Vorhabenstandortes. Zudem befindet sich der ZVB Innenstadtzentrum Werl rd. 400 m südlich des Vorhabenstandortes. Die nächstgelegenen Wettbewerber sind die im o.g. NVZ verorteten Lebensmittelanbieter REWE und ALDI Nord sowie der Spezialanbieter (Sonderpostenmarkt) Lemmi im ZVB Innenstadtzentrum Werl in rd. 600 m südwestlich des Vorhabenstandortes.

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen des Einzugsgebietes sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES

Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet (Zone 1)** des Vorhabens, in dem mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen ist, umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und des siedlungsräumlichen Umfeldes im Wesentlichen die in einer fußläufigen Erreichbarkeit von 1.000 m gelegenen Siedlungsbereiche. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die südlich verlaufende Bahntrasse u. a. im Bereich Hammer Straße und Langenwiedenweg/Grafenstraße gut zu überqueren ist, wodurch eine Anbindung der weiter südlich gelegenen Wohngebiete an den Vorhabenstandort gegeben ist. In Richtung Norden und Nordosten erfolgt eine leichte Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes über die 1.000 m fußläufige Entfernung hinaus. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass dem Planvorhaben als einer der nächstgelegenen Lebensmittelmärkte im Verbund mit dem ZVB NVZ An der Kleinbahn perspektivisch eine faktische Versorgungsfunktion für diese Siedlungsbereiche zuzuschreiben ist. Begrenzt wird das Kerneinzugsgebiet im Süden

und Südwesten durch die bestehenden Wettbewerber im ZVB NZ Wulf-Hefe sowie den systemeigenen LIDL-Markt im Bereich Unnaer Straße. Eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebiets ist darüber hinaus aufgrund des Endes des zusammenhängenden Siedlungsraumes sowie zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Neben dem Planvorhaben sind im Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens ergänzend die Anbieter REWE und ALDI Nord im ZVB NVZ An der Kleinbahn (s. Kapitel 4.2) verortet, welche ebenfalls eine entsprechende Versorgungsfunktion für das abgegrenzte Kerneinzugsgebiet des LIDL-Marktes (sowie darüber hinaus) übernehmen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet (Zone 2)**, in dem mit einer deutlich geringeren Marktdurchdringung des Planvorhabens als im Kerngebiet auszugehen ist, umfasst darüber hinaus die nordöstlich zum Vorhabenstandort gelegenen Siedlungsgebiete der Ortsteile Budberg, Hilbeck und Sönnern, die aktuell über keine eigenen nennenswerten Nahversorgungsstrukturen verfügen und verkehrlich gut an den Vorhabenstandort angebunden sind (u. a. über die B 63, Antoniusstraße und Hammer Straße). Zudem sind die östlich gelegenen Siedlungsgebiete der Kernstadt als erweitertes Einzugsgebiet des Planvorhabens anzunehmen. Die westlich gelegenen Siedlungsgebiete werden insbesondere durch den systemeigenen LIDL-Markt im Verbund mit dem EDEKA-Markt an der Unnaer Straße versorgt, sodass hier eine Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes nicht plausibel ist. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes ist zudem aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen sowie angesichts der bestehenden Wettbewerbsstrukturen (insb. im NVZ An der Kleinbahn und im NZ Wulf-Hefe) nicht zu erwarten.

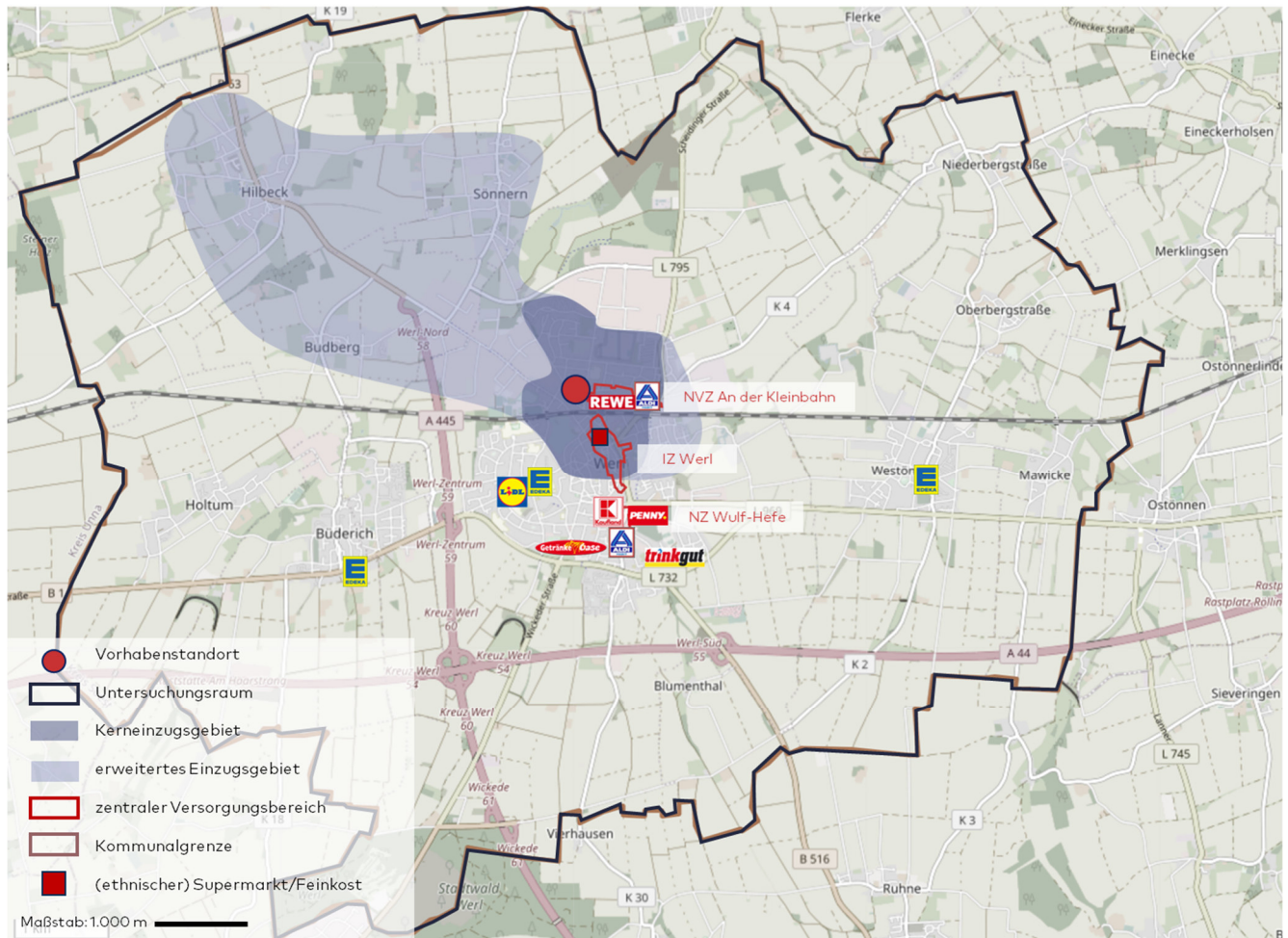
Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich an den oben abgeleiteten Einzugsgebieten des Planvorhabens. Der Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Der Untersuchungsraum des Planvorhabens umfasst das gesamte Stadtgebiet von Werl. Ein darüber hinaus gehender Untersuchungsraum ist aus fachlicher Sicht angesichts der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich, der schwerpunktmäßigen Ausrichtung des Vorhabens auf die Nahversorgung der nördlichen Siedlungsbereiche der Stadt Werl sowie zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte und das Einzugsgebiet des avisierten LIDL-Marktes dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet und Untersuchungsraum des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Bestandsdaten: Stadt + Handel 01/2023 und Aktualisierung 02/2025; ZVB-Abgrenzung: EHK Werl 2022; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Im Untersuchungsraum befinden sich insgesamt drei zentrale Versorgungsbereiche (ZVB Innenstadtzentrum Werl, Nebenzentrum Wulf-Hefe und Nahversorgungszentrum An der Kleinbahn).

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe – insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts – führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Stadt + Handel sind zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Auswirkungsanalyse keine

konkreten, planungsrechtlich abgesicherten Marktveränderungen im Untersuchungsraum (= Stadt Werl) bekannt¹⁴.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind vier Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 700 m² und rd. 1.300 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 1.000 m². Des Weiteren sind vier Lebensmittelsupermärkte zwischen rd. 500 m² und 1.900 m² im Untersuchungsraum vertreten, welche über eine durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.220 m² verfügen.

Der Verbrauchermarkt Kaufland in offeriert auf einer Gesamtverkaufsfläche von über 2.500 m² ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot.

Zusätzlich wird das lebensmittelbezogene Angebot durch zwei Getränkemärkte (stand-alone) sowie einen Spezialanbieter (Lemmi-Markt) arrondiert.

Sechs der insgesamt zwölf vorgenannten strukturprägenden Lebensmittelanbieter sind innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt. Demnach wird die Versorgung sowohl durch Anbieter innerhalb als auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in Werl mit rd. 0,38 m² VKF NuG/EW als leicht unterdurchschnittlich einzustufen¹⁵. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass auch die discountierte Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum (= Stadt Werl) mit rd. 0,13 m² je Einwohner derzeit als deutlich unterdurchschnittlich¹⁶ einzuordnen ist. Das Planvorhaben kann somit zur Optimierung der Nahversorgungsausstattung in Werl beitragen.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

¹⁴ Die Verlagerung des REWE-Marktes (zuvor Langenwiedenweg 7) sowie des ALDI Nord-Marktes (zuvor Belgische Straße 2) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ sowie die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Werl-Büderich sind mittlerweile erfolgt und werden entsprechend in der Bestandssituation berücksichtigt.

¹⁵ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2024; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

¹⁶ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,16 m² VKF NuG/EW, Quelle: ebd.

Tabelle 1: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Werl	ZVB Innenstadtzentrum (Lemmi-Markt)	900	5,1
	ZVB NZ Wulf-Hefe (Kaufland, ALDI Nord, Penny)	3.700	29,1
	ZVB NVZ An der Kleinbahn (REWE, ALDI Nord)	2.600	14,6
	sonstige Lagen (3x EDEKA, 2x Getränkemarkt, LIDL)	5.300	26,9
sonstige Fachgeschäfte nicht erhoben*		-	2,7
GESAMT**		12.400	78,4

Quelle: Bestandsdaten: Stadt + Handel 01/2023 und Aktualisierung 02/2025; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Hahn Gruppe 2024; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Plausibilisierung von Umsätzen aus Fachgeschäften bzw. Betrieben mit rudimentären Randsortiment (< 300 m² VKF), die aufgrund der Erhebungsmethodik nicht erfasst wurden;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die vorstehende Tabelle zeigt, dass Angebotsschwerpunkte im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowohl innerhalb als auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auszumachen sind. Das in Bezug auf die Verkaufsfläche umfassendste Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet sich im ZVB NZ Wulf-Hefe, wo neben dem Verbrauchermarkt Kaufland die beiden Lebensmitteldiscounter ALDI Nord und Penny agieren. Im Kontext der Verlagerung des REWE-Marktes (zuvor Langenwiesenweg 7) sowie des ALDI Nord-Marktes (zuvor Belgische Straße 2) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ besteht auch im ZVB NVZ An der Kleinbahn ein nennenswertes lebensmittelbezogenes Angebot. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche handelt es sich überwiegend um solitäre Nahversorgungsstandorte, denen eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche bzw. dezentralen Stadtteile von Werl (Büderich und Westönnen) zukommt.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Im Untersuchungsraum (= Stadt Werl) wird eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 94 erreicht (IfH 2024), womit das Kaufkraftniveau rd. 6 % unterhalb des Bundesdurchschnittswertes (= 100) liegt.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen dar.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2023)	Kaufkraft NuG Sortiment in Mio. Euro
Werl	30.938	89,9

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2024; Einwohnerzahlen: IT.NRW (Stand: 31.12.2023); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Die Zentralität¹⁷ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in Werl somit aktuell rd. 87 % (inkl. der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche). In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass angesichts der bestehenden Kaufkraftabflüsse und angesichts der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung gewisse Potenziale zur Kaufkraftrückbindung (bei entsprechender Angebotsattraktivierung wie im Zuge des Planvorhabens projiziert) gegeben sind. Dies gilt u. a. auch durch die räumliche Nähe des Planvorhabens zu den Siedlungsgebieten Budberg, Hilbeck und Sönnern, wo derzeit keine eigenen strukturprägenden Nahversorgungsstrukturen bestehen (auch perspektivisch erscheint die Ansiedlung eines standardisierten Lebensmittelmarktes in diesen Siedlungsbereichen angesichts der jeweils eingeschränkten Mantelbevölkerung absehbar nicht realistisch).

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Im Folgenden wird die Nachfragesituation für Ende 2028 abgebildet. Wie in Kapitel 2 dargestellt findet dabei die Einwohnerentwicklung im Untersuchungsraum im Kontext der dynamischen Wirkungsanalyse Berücksichtigung. Dagegen wird die positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bis Ende 2028 im Sinne einer Worst Case-Betrachtung nicht mit in die vorliegende Untersuchung eingestellt.

Nach der Bevölkerungsprognose seitens IT.NRW wird für die Stadt Werl bis Ende 2028 eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert.

Tabelle 3: Bevölkerung im Untersuchungsraum (inkl. Prognose 2028)

Kommune	Bevölkerung (Stand 31.12.2023)	Bevölkerung (Prognose 2028)	Bevölkerungsentwicklung in %
Werl	30.938	30.610	- 1,1

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: IT.NRW 2024; Bevölkerungsstand/-vorausberechnung (Stichtag: 01.01.2024/01.01.2029).

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2.1) findet diese Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung. Die Prognose wirkt sich dabei auf das Planvorhaben sowie die Bestandsstrukturen gleichermaßen aus.

¹⁷ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes (= Stadt Werl).

Für die städtebaulich-funktionalen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Werl 2022 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebaulich-funktionale Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 4: Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Werl

Lage	
Verortung	zentrale innerhalb der Kernstadt von Werl
Distanz zum Vorhaben	rd. 0,8 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Überwiegend kleinteiliger Besatz, ergänzt durch großflächige Angebotsformate. Der Angebotsschwerpunkt liegt im mittelfristigen Bedarfsbereich, ergänzt durch Angebote der kurz- und langfristigen Bedarfsstufe. Im Bereich der Grundversorgung bestehen innerhalb des ZVB mit Ausnahme des Sonderpostenmarktes Lemmi Markt gegenwärtig keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Mit Kaufland und Penny im Bereich des Nebenzentrums Wulf-Hefe sind zwei strukturprägende Lebensmittelanbieter in räumlicher Nähe zum Zentrum verortet. Der Fachmarktstandort ist gemäß EHK Werl 2022 aufgrund der Trennwirkung durch die Steinerstraße/ Soester Straße jedoch nicht dem ZVB zuzuordnen. Arrondiert wird das Einzelhandelsangebot durch eine Vielzahl an Komplementärnutzungen.
relevante Magnetbetriebe	Lemmi Markt
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Für den MIV besteht eine sehr gute überregionale und regionale Erreichbarkeit des ZVB (u. a. über die A 44, B 1 sowie mehrere Landesstraßen). Darüber hinaus führen mehrere Zufahrtsstraßen zur Innenstadt (u. a. Soester Straße, Unnaer Straße, Hammer Straße). Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt u. a. über die Bushaltepunkte „Melsterstraße“, „Markt“ und „Johanneskirche“. Der nördlich an die Innenstadt angrenzende Bahnhof Werl bietet zudem Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Die Fußgängerzone ist vorrangig durch eine durchgängige Bebauung und kleinteiligen Einzelhandelsbesatz gekennzeichnet. Stadtbildprägende Elemente konzentrieren sich maßgeblich auf den zentral gelegenen Marktplatz (u. a. Wallfahrtsbasilika). Abseits der zentralen Innenstadt findet sich eher eine aufgelockerte Struktur wieder. Das städtebauliche Erscheinungsbild sowie die Aufenthaltsqualität stellt sich nach Teilräumen sehr unterschiedlich dar. Die Straßen Steinergraben/Neuergraben wirken als Trennung zwischen der südlichen Fußgängerzone und dem Nebenzentrum Wulf-Hefe
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Der ZVB kann die ihm zugedachte mittelzentrale Versorgungsfunktion angesichts der vorhandenen Angebotsstrukturen und des Wettbewerbsumfeldes nicht vollumfänglich erfüllen; demnach aktuell in erster Linie eher gesamtstädtische Versorgungsfunktion.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	Funktion ● Nahrungs- und Genussmittel ● sonstiger kurzfristiger Bedarf ● mittelfristiger Bedarf ● langfristiger Bedarf ● Zentrenergänzende Funktion ○ Leerstand Betriebsgrößenstruktur in m² ○ unter 100 m² ○ 100 - 399 m² ○ 400 - 799 m² ○ 800 - 1.499 m² ○ 1.500 - 2.499 m² ○ 2.500 - 4.999 m² ○ ab 5.000 m² Zentren- und Standortabgrenzungen ▬ ZVB-Abgrenzung gemäß Strukturuntersuchung Einzelhandel 2005 ▬ ZVB-Abgrenzung EHK 2021 ■ Hauptlage ■ Nebenlage ■ Ergänzungsbereich 100 m 

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Werl 2022, S. 77; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Nebenzentrum Wulf-Hefe

Lage	
Verortung	zentrale innerhalb der Kernstadt von Werl
Distanz zum Vorhaben	rd. 1,7 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	wohntegrierte Lage mit Bezug zur Wohnbebauung in westlicher und nordöstlicher Richtung
Einzelhandelsstruktur	○ ○ ●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Zentrum ist vorwiegend durch Angebote aus der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel geprägt, dabei insbesondere durch die strukturprägenden Lebensmittelmärkte Kaufland, ALDI Nord und Penny. Das Angebot des Lebensmittelvollsortimenters sowie der beiden Lebensmitteldiscounter wird durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie weitere kleinteilige Fachgeschäfte im Bereich der Grundversorgung arrondiert, wonach ein gutes lebensmittelbezogenes Nahversorgungsangebot im Nebenzentrum besteht. Über das Nahversorgungsangebot hinaus ist im ZVB ein arrondierendes Angebot aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich (u. a. Bekleidung und Schuhe) gegeben. Der standortspezifische Einzelhandel wird zudem durch einige zentrenergänzenden Funktionen ergänzt.
relevante Magnetbetriebe	Kaufland, ALDI Nord, Penny
Verkehrliche Anbindung	○ ● ●
MIV & ÖPNV	Der ZVB ist mit dem MIV über die die Soester Straße (L 795) sowie weitere diverse Zufahrtsstraßen erreichbar. Es sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden (Parkhaus, betriebseigene Parkplätze). Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Johanneskirche“ im naheliegenden ZVB Innenstadtzentrum sowie über weitere Haltestellen im näheren Standortumfeld.
Städtebauliche Struktur	● ● ○
Struktur & Erscheinungsbild	Das Nebenzentrum grenzt südlich an das Innenstadtzentrum an und hat die Struktur eines klassischen Fachmarktstandortes. Es sind überwiegend großflächige Betriebe vorzufinden, welche durch kleinteilige Nutzungen ergänzt werden. Der Standort ist überwiegend auf Autokunden ausgerichtet, was die Vielzahl an Parkflächen für den MIV unterstreicht. Im nördlichen Teil des ZVB besteht eine starke Einzelhandelskonzentration, welche in südliche Richtung abnimmt. Der Erweiterungsbereich setzt sich aus drei nicht zusammenhängenden Teilbereichen zusammen, welche durch die Wulf-Hefe-Straße getrennt werden. Insgesamt geringe Aufenthaltsqualität und wenige Verweilmöglichkeiten.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Werl. Diese wird angesichts des vorhandenen Angebots erfüllt.
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	
Funktion ● Nahrungs- und Genussmittel ● sonstiger kurzfristiger Bedarf ● mittelfristiger Bedarf ● langfristiger Bedarf ● Zentrenergänzende Funktion ○ Leerstand Betriebsgrößenstruktur in m² ○ unter 100 m² ○ 100 - 399 m² ○ 400 - 799 m² ○ 800 - 1.499 m² ○ 1.500 - 2.499 m² ○ 2.500 - 4.999 m² ○ ab 5.000 m² Zentren- und Standortabgrenzung □ ZVB-Abgrenzung gemäß Strukturuntersuchung Einzelhandel 2005 □ ZVB-Abgrenzung EHK 2021 	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Werl 2022, S. 43-44; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum An der Kleinbahn

Lage	
Verortung	zentralen Lage innerhalb der Kernstadt von Werl nördlich des Bahnhofes
Distanz zum Vorhaben	rd. 0,2 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	wohntegrierte Lage mit Bezug zur Wohnbebauung, im Süden grenzt eine Bahntrasse an
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das Nahversorgungszentrum nimmt aufgrund der fehlenden Flächenpotenziale im ZVB Innenstadtzentrum eine versorgungsstrukturelle Ergänzungsfunktion im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein. Die Angebotsstruktur im ZVB wird insbesondere durch die beiden strukturprägenden Lebensmittelanbieter ALDI Nord und REWE (inkl. Bäcker) geprägt, die sich nach ihrer Verlagerung an den Standort vollumfänglich marktgängig präsentieren. Durch das Bestehen eines Lebensmitteldiscounters und Lebensmittelsupermarktes besteht im ZVB ein guter Angebotsmix im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Das zentrenergänzende Angebot jenseits des Einzelhandels ist aktuell deutlich eingeschränkt.
relevante Magnetbetriebe	REWE, ALDI Nord
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der ZVB ist mit dem MIV über die die Straßen Langenwiedenweg und An der Bundesbahn mit unmittelbarer Anbindung an die L 795 erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den südlich gelegenen Bahnhof Werl. Ergänzend bietet die Bushaltestelle Petrischule einen Anschluss an den ÖPNV.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Das Nahversorgungszentrum stellt sich als modernes, jedoch funktional geprägtes Zentrum mit bandartiger Struktur zwischen den Straßen An der Kleinbahn und An der Bundesbahn dar. Angesichts des hohen Versiegelungsgrades sowie der Gestaltung des öffentlichen Raumes insgesamt deutlich eingeschränkte Aufenthalts- bzw. Verweilqualitäten innerhalb des ZVB.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die nördlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt und die nördlich abgesetzten Ortsteile. Diese wird angesichts des vorhandenen Angebots erfüllt.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Werl 2022, S. 83-84; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der Atypik sowie der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Der **Vorhabenstandort** befindet sich im Kernort der Stadt Werl. Die nächstgelegenen zentrale Versorgungsbereich befinden sich in rd. 150 m Entfernung östlich (ZVB NVZ An der Kleinbahn) sowie rd. 400 m südlich des Vorhabenstandortes (ZVB Innenstadtzentrum Werl).
- Die den Standort umgebende **städtebauliche Struktur** ist vorrangig durch Wohnbebauung geprägt. Insbesondere in Richtung Nordosten und Süden wird der Standort von weitreichenden Siedlungsgebieten umgeben. In nördlicher und westlicher Richtung (im Randbereich des Kernortes) sind zudem gewerbliche Nutzungen verortet. Querungsmöglichkeiten der Bahngleise befinden sich unmittelbar am Langenwiesenweg/Grafenstraße sowie der nahegelegenen Hammer Straße, sodass diese nur bedingt als städtebauliche Barriere wirken. Dem Vorhabenstandort ist insgesamt ein **räumlich-funktionaler Bezug zur Wohnbebauung** zu attestieren.
- Die **verkehrliche Anbindung** ist über den Langenwiesenweg im Osten und die Brandisstraße im Westen gegeben. Insbesondere der Langenwiesenweg verbindet die Siedlungsgebiete im Norden mit dem Planvorhaben und sichert gleichermaßen eine gute Erreichbarkeit für die Siedlungsgebiete südlich der Bahngleise ab. Der Vorhabenstandort verfügt perspektivisch über betriebseigene Parkplätze (Nutzung REWE-Markt). Eine Anbindung an den ÖPNV besteht über den südlich gelegenen Bahnhof Werl und die dortigen Bushaltepunkte sowie die in nahegelegene Bushaltestelle Petrischule. Der Planstandort profitiert somit von einer guten verkehrlichen Anbindung und gut einsehbaren Lage am Langenwiesenweg. Von einer besonderen Lagegunst ist angesichts der eingeschränkten Kopplungsvorteile am Vorhabenstandort jedoch nicht auszugehen.
- Die mittlerweile in den ZVB NVZ An der Kleinbahn verlagerten Märkte REWE und ALDI-Nord stellen die **nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter** (rd. 200 m östliche Entfernung) dar. Der o.g. ZVB ist gleichzeitig der **nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich** (s. Kapitel 4.1).
- Die Stadt Werl weist mit rd. 94 (IfH 2024) eine **unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer** auf, die sich mindernd auf die Leistungsfähigkeit des Planvorhabens als auch der Wettbewerber auswirkt.
- Die **Zentralität** in Werl beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 87 %. Dieser Wert korreliert mit der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Stadtgebiet (rd. 0,38 m² VKF NuG/EW) (s. Kapitel 4.3). In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass aktuell Kaufkraft aus Werl abfließt und demnach gewisse **Rückbindungspotenziale** gegeben sind. Gleichzeitig gilt es zu würdigen, dass insbesondere mit den modern aufgestellten Lebensmittelmärkten im ZVB NVZ An

der Kleinbahn, die dem Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens zuzuordnen sind, ein **nennenswerter Wettbewerb** für den avisierten LIDL-Markt besteht. Dies wirkt sich ebenfalls dampfend auf die Umsatzleistung des Planvorhabens aus.

- In Werl ist bis Ende 2028 insgesamt mit einer **leicht negativen Kaufkraftentwicklung** („minus“ rd. 1,1 % bzw. „minus“ 0,8 Mio. Euro) zu rechnen (s. Kapitel 4.3). Demnach sind im Kontext der Bevölkerungsentwicklung keine positiven Impulse auf die Kaufkraftentwicklung zu erwarten.
- Im Hinblick auf die **möglichen Auswirkungen** ist relevant: sechs der zwölf strukturprägenden Wettbewerber in Werl sind in zentralen Versorgungsbereichen verortet. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmitteldiscounter im Untersuchungsraum ergeben werden. Dabei ist insbesondere für den betreibergleichen LIDL (Unnaer Straße) sowie für den nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter ALDI Nord (NVZ An der Kleinbahn) mit nennenswerten Umsatzumverteilungen zu rechnen.

5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 7: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF in m ²
LIDL		
Nahrungs- und Genussmittel	80	923
Drogeriewaren	10	116
sonstige Sortimente	10	116
GESAMT	100	1.155

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Auftraggebers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Märkte nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2025.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.155 m². Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** ist die Verkaufsfläche mit insgesamt 923 m² projektiert.

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 116 m² erreicht. Die sonstigen Sortimente werden in Summe ebenfalls auf 116 m² Verkaufsfläche angeboten. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht. Im Kontext der sonstigen Sortimente ist zudem festzuhalten, dass diese gemäß EHK Werl 2022 auch als nahversorgungsrelevant ausgewiesene Sortimente (hier: Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, (Schnitt)-Blumen, Tiernahrung sowie Zeitungen/Zeitschriften) umfassen. Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente des Planvorhabens weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) im Sortiment Drogeriewaren sowie in den sonstigen Sortimenten.

5.2 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN (MARKTANTEILSMODELL)

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die zu erwartende Flächenproduktivität des Planvorhabens abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers LIDL beträgt nach dem Hahn Retail Estate Report 2024/2025 (Datenstand: 2023) rd. 10.100 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 935 m². Im Jahr 2023 konnte der Discounter „seinen Umsatz [...] um 11,3 Prozent steigern erreichte damit das höchste Umsatzwachstum unter den betrachteten Vertriebs-schienen“ (vgl. Hahn-Report 2024/2025; S. 41). Die Fa. LIDL betreibt – wie schon in den vergangenen Jahren – eine kontinuierliche, deutlich auf Flächenerweiterungen ausgelegte Expansionspolitik. Prozessoptimierungen, Konzeptanpassungen als auch die Inflation führen neben der Expansionspolitik zu deutlich gestiegenen Umsätzen. Unter anderem bedingt durch die vergleichsweise hohe Inflation und der im Hahn Report verhältnismäßig geringen Annahme zur Verkaufsflächenerhöhung ist nach Angaben der Fa. LIDL im Geschäftsjahr 2023 von einer davon abweichenden durchschnittlichen Flächenproduktivität auszugehen.

Diese liegt nach Angaben der Fa. LIDL im Geschäftsjahr 2023/2024 bei rd. 9.613 Euro/m² VKF für den reinen Verkaufsraum (ohne Windfang/Leergutannahme) (testierter Wert seitens der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft RSM Ebner & Stolz GmbH & Co. KG).

Unter zusätzlicher Berücksichtigung von Windfang und Leergutannahme ergibt sich im vorliegenden Fall eine adjustierte, durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 9.400 Euro/m² VKF (eigene Berechnungen Stadt + Handel). Damit erhöht sich die testierte Flächenproduktivität – wie auch im Hahn Retail Estate Report 2024/2025 – im Vergleich zum Vorjahreswert deutlich (vormals: 8.180 Euro/m² VKF).

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Planvorhabens LIDL ableiten.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Die Stadt Werl weist ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 94; vgl. IfH 2024). Das bedeutet, die Kaufkraft liegt rd. 6 % unter dem bundesdeutschen Durchschnitt.
- Im Zusammenhang mit der Einwohnerentwicklung ergibt sich für den Untersuchungsraum bis zum Jahr 2028 eine leicht negative Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um „minus“ rd. 1,1 %.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist als leicht unterdurchschnittlich (rd. 0,38 m² VKF NuG/EW) einzustufen. Dabei gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Anbieter REWE und ALDI Nord im ZVB NVZ An der Kleinbahn im Kern-einzugsgebiet des Vorhabens befinden und gleichermaßen die nächstgele-

genen attraktiven und angebotsstarken Wettbewerbsstrukturen darstellen. Beide Lebensmittelbetriebe sind hinsichtlich ihrer Verkaufsflächen größer dimensioniert als das Planvorhaben LIDL und profitieren an ihrem Verbundstandort von nennenswerten Kopplungsvorteilen sowie einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit und Einsehbarkeit. Für das Planvorhaben besteht demnach im Einzugsgebiet perspektivisch ein ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld.

Im Hinblick auf die angebots- und nachfrageseitigen Faktoren ist ein Absinken der Flächenproduktivität des Planvorhabens im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers LIDL anzunehmen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort weist eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf. In diesem Kontext ist relativierend zu berücksichtigen, dass eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss den grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten entsprechen.
- Der Standort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches in siedlungsstrukturell integrierter Lage und weist deutlich untergeordnete Kopplungseffekte auf. Von einer besonderen Lagegunst ist angesichts der eingeschränkten Kopplungsvorteile am LIDL-Standort somit nicht auszugehen.
- Die in Ost-West-Richtung verlaufenden Bahngleise südlich des Vorhabens entfalten eine gewisse (jedoch nicht wesentliche) Barrierewirkung (nahegelegene Querungsmöglichkeiten).
- Das Planvorhaben verfügt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.155 m² über eine für LIDL überdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung i. H. v. rd. 24 % (Durchschnittswert des Betreibers rd. 935 m² VKF). In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben eine für den Betreiber LIDL unterdurchschnittliche Flächenproduktivität erreichen wird.

Anhand der standortspezifischen Rahmenbedingungen ist insgesamt ein negatives Abweichen von der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers LIDL zu begründen.



Ableitung Flächenproduktivität

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der LIDL-Markt nach Realisierung eine für den Betreiber unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von **8.000 Euro/m² VKF pro Jahr** erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von **8.300 Euro/m² VKF pro Jahr** angenommen.

Marktanteilsmodell

Im Folgenden werden die vorstehenden Annahmen und Ableitungen per **Marktanteilsmodell** plausibilisiert.

Der zu erwartende Marktanteil eines Planvorhabens in einem definierten Gebiet und der daraus resultierende potenzielle Vorhabenumsatz bestimmen sich anhand der für das Standortumfeld konkret zu bestimmenden und zu bewertenden Rahmenbedingungen. Die grundsätzlichen Rahmenbedingungen wurden im vorherigen Kapitel benannt (s. Kapitel 5.2). Des Weiteren sind folgende wettbewerbsrelevante Rahmenbedingungen für die Ermittlung der Marktanteile im Einzugsgebiet von Relevanz:

- Die Entfernung der jeweiligen Wettbewerbsstrukturen zum Vorhabenstandort;
- Die Standortattraktivität des Vorhabenstandortes (in Relation zum Wettbewerb);
- Die Systemähnlichkeit der projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen zum Planvorhaben;
- Das sortimentsspezifische Kaufkraftpotenzial in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes.

Nachfolgend werden die erzielbaren Marktanteile des Planvorhabens in den einzelnen Bereichen des Einzugsgebiets (s. Kapitel 4.1) sowie die von dem Planvorhaben zu erwartenden Umsätze im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel für die Prognose 2028 hergeleitet.

Tabelle 8: Marktanteile und Umsatzprognose im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel des Planvorhabens nach Zonen (Prognose 2028)

Einzugsgebiet	Einwohner (2028)	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatzanteil in %	Umsatz in Mio. Euro*
Zone I (= Kerneinzugsgebiet)	7.965	23,2	22	68	5,0
Zone II (= erweitertes Einzugsgebiet)	4.380	12,7	12	22	1,6
Zonen gesamt	12.345	35,9	-	90	6,6
Steuerzufluss i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes				10	0,8

Umsatz inkl. Streuumsatz

7,4

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2024; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis Straßenabschnittpunkte GfK 2024 und IT.NRW 2024: Bevölkerungsstand/-vorausberechnung (Stichtag: 01.01.2024/01.01.2029); Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Annahmen ergibt sich für das Planvorhaben somit eine auf das Hauptsortiment **Nahrungs- und Genussmittel** bezogene Umsatzprognose von **rd. 7,4 Mio. Euro pro Jahr**.

Bezogen auf die avisierte Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von 923 m² (bei 1.155 m² Gesamtverkaufsfläche) ergibt sich für das Planvorhaben LIDL somit eine ableitbare Flächenproduktivität von **rd. 8.000 Euro/m² VKF**.

Die Vorgehensweise entspricht dabei dem Moderate Case-Ansatz.

Erläuterung des Marktanteilsmodells

Hinsichtlich der Methodik ist auf die Studie „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten. Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalyse. Ein Ratgeber für Kommunen, Einzelhandel, Gutachter, Projektentwickler, Behörden und Rechtsprechung“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. aus Juli 2020 zu verweisen (gif 2020). „Bei der Marktanteilmethode werden für ein Planvorhaben Marktanteile geschätzt, die es in einzelnen Zonen seines Einzugsgebietes voraussichtlich erzielen kann, d. h. Anteile, die das Vorhaben voraussichtlich an der in diesen Zonen vorhandenen Kaufkraft an sich ziehen kann (auch als Kaufkraftbindungsquoten bezeichnet), woraus sich sein Umsatz ableiten lässt.“ (vgl. gif 2020, S. 143). Dabei wird in qualitative Basismodelle und modellhafte Herleitungen unterschieden. Ein qualitatives Basismodell kann bspw. „auf den Branchenkenntnissen des Gutachters“ fußen (vgl. gif 2020, S. 144).

„Wesentlich für die Methode ist auch, dass das gesamte Einzugsgebiet in Zonen einer abgestuften Kundenanbindungs- bzw. Abschöpfungsintensität unterteilt wird, [...]. Für jede Zone wird abgeschätzt, welche Kaufkraftabschöpfung realistisch erscheint. Der sich so ergebende Umsatz für das Objekt wird [mit] Benchmarks zur Flächenproduktivität verglichen, wobei dies der Kontrolle und Plausibilisierung dient.“ (vgl. gif 2020, S. 145, eigene Hervorhebung).

„Die Richtigkeit der Marktanteile kann nur indirekt überprüft werden. Nach Eröffnung eines Einzelhandelsvorhabens kann überprüft werden, inwieweit die mit den zugrunde gelegten Marktanteilen abgeleiteten Umsätze auch tatsächlich realisiert wurden. Entsprechendes gilt für die in den einzelnen Zonen erzielten Umsätze.“ (vgl. gif 2020, S. 147).

Eine weitere Möglichkeit stellt die modellhafte Herleitung der Marktanteile dar.

$$MA_i = KA_i * V_i * E_i * S_i * LFB^{18}$$

Die Überprüfung des Marktanteils mittels der vorstehend erläuterten Methode wird nachfolgend für das Planvorhaben LIDL durchgeführt.

Tabelle 9: Modellhafte Herleitung der Marktanteile für das Planvorhaben LIDL

Zone	MA	KA	V	E	S	LFB
Zone I	22 %	90 %	24 %	90 %	100 %	112 %
Zone II	12 %		24 %	61 %	80 %	
„Streuzufluss“			10 %			

E: max. Distanz bis zum Rand von Zone II: rd. 5,5 km, KA: Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2024.

Die modellhafte Herleitung der Marktanteile fungiert als Berechnungsgrundlage für die in Tabelle 8 ermittelten Marktanteile. Dabei wurden durch eine Kalibrierung des Modells seitens Stadt + Handel die Wettbewerbsfaktoren wie bspw. die

¹⁸ MA_i = Marktanteil des Planvorhabens in der Zone i; KA_i = Marktanteil, der grundsätzlich im Gesamtmarkt auf den jeweiligen Betriebstyp entfällt (hier: LM-Vollsortimenter); V_i = Verkaufsflächenrelation: Anteil der VKF des Planvorhabens an der VKF aller Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in Zone i; E_i = Größe, mit der die mittlere Entfernung von Kunden in Zone i zum Planvorhaben abgebildet wird; S_i = Verkehrsanbindung und Sichtbarkeit des Planvorhabens für Kunden aus Zone i im Vergleich zu den relevanten Wettbewerbern; LFB = Leistungsfähigkeit des Betreibers des Planvorhabens im Vergleich zu einem durchschnittlichen Betreiber.

Attraktivität und Erreichbarkeit der vorhandenen Wettbewerber oder deren Betriebstypen sowie konkrete Ausrichtung berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wird ersichtlich, dass sich das Modell für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit den vorstehenden Ergebnissen in Tabelle 9 deckt, wodurch die getroffenen Annahmen gestützt werden.

Die seitens Stadt + Handel gewählte Abschätzung der Flächenproduktivität entspricht der modellhaften Ermittlung der Marktanteile.

Für die weiteren Randsortimente des Planvorhabens, die sich dem Hauptsortiment deutlich unterordnen (s. Kapitel 5.1) und i. d. R. im Zuge des Versorgungseinkaufes mitbezogen werden, wird analog dazu die gleiche Umsatzherkunft sowie die oben abgeleitete Flächenproduktivität angenommen.

Zusammenfassung

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Umsätze.

Tabelle 10: Flächenproduktivität und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro
LIDL		
Nahrungs- und Genussmittel	8.000 - 8.300	7,4 - 7,7
Drogeriewaren		0,9 - 1,0
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		0,9 - 1,0
GESAMT*	-	9,2 - 9,6

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2024); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 9,6 Mio. Euro prognostiziert (Worst Case). In diesem Kontext ist festzuhalten, dass im Sinne einer möglichst negativen Auslegung des Planvorhabens in Summe ein für den Betreiber überdurchschnittlicher Umsatz prognostiziert wurde. Der durchschnittliche Umsatz eines LIDL-Marktes liegt bei rd. 9,4 Mio. Euro¹⁹.

Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 7,7 Mio. Euro abgenommen.

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 1,0 Mio. Euro prognostiziert. Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls max. rd. 1,0 Mio. Euro des Gesamtumsatzes.

¹⁹ Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Hahn Retail Estate Report 2024/2025.

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

Einordnung und Bewertung des Planvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 (Fokus Satz 4 BauNVO)

Das Planvorhaben überschreitet mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.155 m² die Grenze der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Die BauNVO geht daher grundsätzlich von mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO aus („Vermutungsregelung“).

Gemäß Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, können mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben aber dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil am Sortiment weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist:

„Im Hinblick auf die besondere Bedeutung des Lebensmitteleinzelhandels für die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sind von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in größeren Gemeinden und Ortsteilen auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche aufgrund einer Einzelfallprüfung dann nicht zwingend negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr anzunehmen, wenn

- der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 v. H. der Verkaufsfläche beträgt und*
- der Standort verbrauchernah, hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist“* (vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (2017), S.9).

Die Vorstellungen des Ordnungsgebers des § 11 Absatz 3 BauNVO bezogen sich auf nicht integrierte, autokundenorientierte Standorte, die für die Wohnbevölkerung fußläufig schlecht oder nur mit dem Auto erreichbar sind und zudem die vorhandenen oder geplanten städtebaulich eingebundenen Einzelhandelsstandorte gefährden, darunter insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche.²⁰ Der Zusatz § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO zielt hingegen auf großflächige Lebensmittelmärkte an integrierten Standorten, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass keine gravierend städtebaulich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Einen wesentlichen Indikator stellt die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung auch bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche dar.²¹

²⁰ Vgl. dazu u.a. Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB und BauNVO, RdNr. 80 und 81 zu § 11 BauNVO, sowie Urteil des BVerwG vom 3.2.1984 - 4 C 54.80.

²¹ Vgl. dazu Janning (2014), S. 7.

6.1 1. SCHRITT: PRÜFUNG STÄDTEBAULICHER BESONDERHEITEN DES PLANVORHABENS

6.1.1 Gliederung und Größe der Kommune und ihrer Ortsteile

Der Planstandort ist in die umgebende Wohnbebauung eingebettet und als integriert zu bezeichnen (s. Kapitel 3.2). Folglich besteht ein starker Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen und der Standort ist fußläufig gut erreichbar (insbesondere auch durch die Quermöglichkeiten der Bahngleise im direkten Umfeld).

Der avisierte LIDL-Markt verfügt zum Prognosejahr 2028 über eine nennenswerte Mantelbevölkerung von 7.965 Einwohnern²² im relevanten siedlungsräumlichen Umfeld (= Kerneinzugsgebiet, s. Kapitel 4.1). Über die B 63, Antoniusstraße und Hammer Straße besteht eine sehr gute verkehrliche Anbindung an die peripheren Ortsteile Budberg, Hilbeck und Sönnern. Diese verfügen aktuell über keine eigenen nennenswerten Nahversorgungsstrukturen, wonach das Planvorhaben im Verbund mit dem NVZ An der Kleinbahn einen der nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmarkt für diese Siedlungsbereiche darstellt. Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt unmittelbar über die Bushaltestelle Petrischule, wo in regelmäßigen Abständen die Buslinie 522 verkehrt und einen Anschluss an den Bahnhof Werl sowie das weitere Stadtgebiet gewährleistet. Zudem liegt der Werler Bahnhof (inkl. angeschlossenem Busbahnhof) in fußläufiger Entfernung (rd. 300 m) zum Vorhabenstandort. Die ÖPNV-Anbindung ist somit als gut zu bewerten.

Bei dem Planvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment handelt es sich um eine Neuansiedlung durch Nachnutzung eines ehemaligen REWE-Marktes. Der Vorhabenstandort war in seiner Historie somit bereits durch den strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandel mit entsprechenden Verkehrsaufkommen geprägt. Das Planvorhaben ist, wie im Marktanteilsmodell ermittelt wurde (s. Kapitel 5.2), überwiegend auf die Bevölkerung des wohnortnahen Bereichs und somit verbrauchernah ausgerichtet (rd. 70 % des Vorhabenumsatzes im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel wird aus dem situativen Nahbereich (= Zone 1) generiert). Der zu erwartende zusätzliche gebietsfremde Verkehr dürfte daher aufgrund der vorstehenden Aspekte gering ausfallen. Zudem bestehen mit REWE und ALDI Nord im NVZ An der Kleinbahn gegenwärtig zwei strukturprägende Lebensmittelanbieter in direkter Nähe zum Planvorhaben, die eine Mitversorgungsfunktion für das Kerneinzugsgebiet des geplanten LIDL-Marktes (sowie darüber hinaus) übernehmen und demnach bereits eine verkehrliche Frequentierung im Standortumfeld auslösen. Aufgrund der räumlichen Nähe des Planvorhabens zum ZVB NVZ An der Kleinbahn ist von gewissen Kopplungseffekten im Rahmen des Versorgungseinkaufes auszugehen. Gleichzeitig ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen insbesondere für das NVZ An der Kleinbahn als nächstgelegenen Wettbewerbsstandort (s. Kapitel 6.2.1). Angesichts dessen sind keine wesentlichen Kundenumorientierungen zu erwarten. In der Zusammenführung der vorstehenden Aspekte ist das durch das Vorhaben induzierte Verkehrsaufkommen als verträglich zu bewerten.

²² Eigene Berechnungen auf Basis Straßenabschnittspunkte GfK 2024 und IT.NRW 2024: Bevölkerungsstand/-vorausberechnung (Stichtag: 01.01.2024/01.01.2029).

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Mit dem NVZ An der Kleinbahn (ALDI Nord, REWE) befindet sich der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich in rd. 150 m östlicher Entfernung. Darüber hinaus befindet sich der Spezialanbieter Lemmi im ZVB Innenstadtzentrum Werl rd. 600 m südwestlich des Vorhabenstandortes. Innerhalb des Kerneinzugsgebietes des Planvorhabens sind darüber hinaus keine weiteren strukturprägenden Wettbewerber im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verortet (s. Kapitel 4.1). Sowohl die lebensmittelbezogene Verkaufsflächenausstattung insgesamt als auch die discountierte Verkaufsflächenausstattung in der Stadt Werl (= Untersuchungsraum) ist derzeit als unterdurchschnittlich einzuordnen (s. Kapitel 4.2). Weiterhin ist anzumerken, dass das Planvorhaben den einzigen LIDL-Lebensmitteldiscounter im nördlichen Bereich der Kernstadt von Werl darstellen würde und somit die bestehende Angebotsstruktur in den ZVB NVZ An der Kleinbahn und Innenstadtzentrum Werl betreiber- und angebotsseitig sinnvoll ergänzt. Das Planvorhaben kann somit zur Optimierung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungsausstattung in Werl beitragen. Zusätzlich gilt es zu würdigen, dass die bedeutsame Rolle des Vorhabenstandortes für die räumliche Nahversorgung im Zuge der Nachnutzung des ehem. REWE-Standortes durch LIDL nicht verloren gehen würde. Auch wenn sich die standortspezifische Versorgungsfunktion durch die Etablierung des NVZ An der Kleinbahn geschmälert hat, nimmt der Vorhabenstandort insbesondere für die Einwohner im Bereich der Innenstadt wie auch im Norden und Nordwesten von Werl (inkl. der abgesetzten Stadtteile Hilbeck, Budberg und Sönnern) weiterhin eine wesentliche räumliche Versorgungsfunktion ein. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben durch Abriss/Neubau der ehem. REWE-Immobilie einer etwaigen perspektivischen Leerstandsproblematik bzw. der Etablierung von etwaigen Mindernutzungen zuvor kommt und insgesamt zur städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Aufwertung des gesamten Standortbereiches nördlich des Bahnhofs beitragen kann.

Hinweise für eine atypische Fallgestaltung

- Städtebaulich integrierter Standort mit 7.965 Einwohnern im wohnortnahen Bereich (Prognose 2028);
- Das Kerneinzugsgebiet umfasst zusammenhängende Siedlungsbereiche (gute fußläufige Erreichbarkeit);
- Gute Anbindung an das Netz des ÖPNV;
- Ausrichtung auf die verbrauchernahe Versorgung;
- Das Planvorhaben dient der Optimierung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung und übernimmt eine versorgungsstrukturelle Ergänzungsfunktion zu den bestehenden Angeboten im nördlichen Bereich der Kernstadt von Werl;
- Das Verkehrsaufkommen wird sich aufgrund der bereits bestehenden Prägung des unmittelbaren Standortumfeldes durch den strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandel (ZVB NVZ An der Kleinbahn), dem nachweislichen Bezug zum zu versorgenden Raum (Umsatzherkunft) sowie der guten ÖPNV-Anbindung nicht wesentlich erhöhen bzw. umleiten.

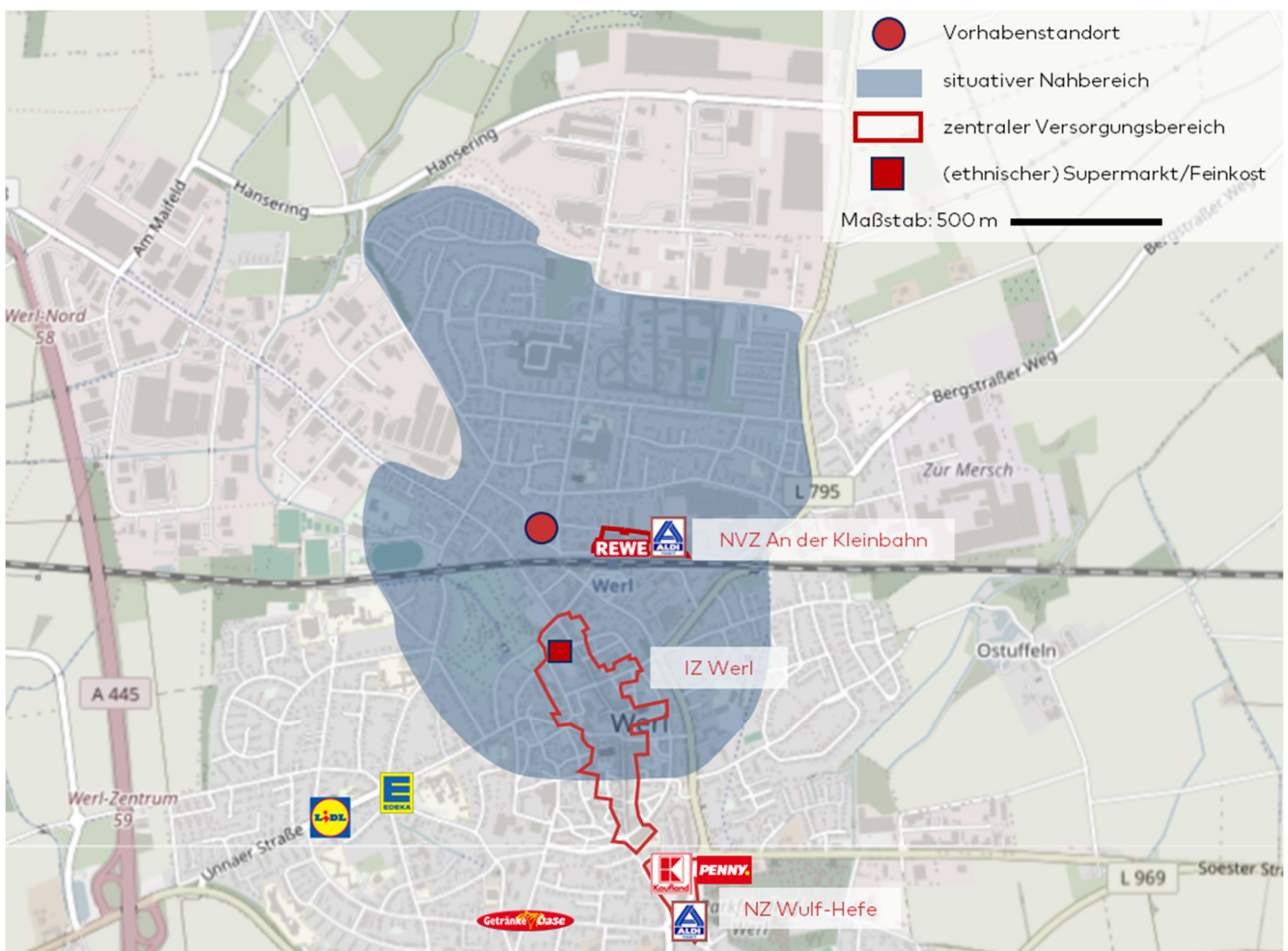


6.1.2 Sicherung der verbrauchernahen Versorgung (Nahversorgungsbedeutung)

Im Folgenden wird geprüft, inwieweit das Planvorhaben zu einer Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und demnach unter Nahversorgungsgesichtspunkten wesentliche Grundvoraussetzungen einer integrierten und verträglichen Nahversorgungsentwicklung erfüllt (gewisse Mantelbevölkerung im zu versorgenden Bereich). Hierfür wird der situative Nahbereich des Planvorhabens abgegrenzt und die vorhabenbezogene Kaufkraftabschöpfung in diesem Bereich ermittelt.

Im situativen **Nahbereich** leben rd. 7.965 Einwohner (Prognose 2028)²³. Der Nahbereich des Planvorhabens entspricht dem im Kapitel 4.1 abgeleiteten Kerneinzugsgebiet (= Zone 1) des geplanten LIDL-Marktes ist. In diesem Bereich ist ein Kaufkraftpotenzial (NuG) i. H. v. rd. 23,2 Mio. Euro gegeben (Ende 2028).

Abbildung 5: Situativer Nahbereich des Planvorhabens LIDL



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

²³ Eigene Berechnungen auf Basis Straßenabschnittspunkte GfK 2024 und IT.NRW 2024: Bevölkerungsstand/-vorausberechnung (Stichtag: 01.01.2024/01.01.2029).

Gemäß Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ ist bei einer Abschöpfungsquote bis zu einem Schwellenwert von 35 % grundsätzlich von einer Ausrichtung auf die wohnortnahe Versorgung auszugehen, in der Praxis finden jedoch auch häufig Werte von bis zu 50 % Anwendung²⁴.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum ZVB NVZ An der Kleinbahn und der damit einhergehenden deutlichen Überschneidung der fußläufigen, situativen Nahbereiche ist für das Planvorhaben eine Kaufkraftabschöpfung i. H. v. 35 % im Nahbereich aus fachgutachterlicher Sicht als angemessen zu bewerten. Dies entspricht auch den im EHK Werl 2022 benannten Prüfkriterien für die standortgerechte Dimensionierung von Nahversorgungsvorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (vgl. S. 98f.).

In der nachfolgenden Tabelle wird die im standortbezogenen Nahbereich vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel dem sortimentspezifischen Umsatz des Planvorhabens gegenübergestellt (s. Kapitel 5.2). Die Kaufkraftabschöpfung zeigt auf, welcher Anteil der vorhandenen Kaufkraft durch das Planvorhaben rechnerisch gebunden wird.

Tabelle 11: **Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) im situativen Nahbereich**

Parameter	situativer Nahbereich
Einwohner (Prognose 2028)	7.965
Kaufkraft (NuG) in Mio. Euro	23,2
max. Umsatz Planvorhaben (NuG) in Mio. Euro (Worst Case)	7,8
max. rechnerische Kaufkraftabschöpfung	34 %

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IfH 2024; Umsatzprognose: s. Kapitel 5.2; Einwohner: eigene Berechnungen auf Basis Straßenabschnittspunkte GfK 2024 und IT.NRW 2024; Bevölkerungsstand/-vorausberechnung (Stichtag: 01.01.2024/01.01.2029); Werte gerundet.

Die obenstehende Tabelle zeigt auf, dass das Planvorhaben in seinem definierten situativen Nahbereich max. 34 % (= Worst Case) der zur Verfügung stehenden sortimentspezifischen Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel abschöpft.

Das mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.155 m² projektierte Planvorhaben dient somit in angemessener Weise der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung, da die Kaufkraftabschöpfung auch im Worst Case-Ansatz unter dem oben benannten Schwellenwert von 35 % liegt.

²⁴ Auch gemäß Urteil vom 25.01.2010 (OVG NRW – 7 D 97/09.NE) „ist nicht zu beanstanden, dass von einem relativ weiten Einzugsbereich, der den gesamten Ortsteil [...] und sogar den Ortsteil [...] umfasst, ausgegangen sowie bezogen auf den Ortsteil [...] eine verhältnismäßig hohe Kaufkraftabschöpfung von 40 bis 60 v.H. und bezogen auf den Ortsteil [...] eine Kaufkraftbindung von etwa 20 v.H. prognostiziert wird.“

Hinweise für eine atypische Fallgestaltung

- Bei dem Vorhaben handelt es sich eindeutig um einen Betrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt;
- Angemessene Kaufkraftbindungsquote im situativen Nahbereich (= Zone 1) von max. max. 34 %;
- rd. 70 % des lebensmittelbezogenen Umsatzes wird im situativen Nahbereich (= Zone 1) generiert, somit eindeutige Ausrichtung auf die verbrauchernahe Versorgung;
- dem Planvorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.155 m² ist ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung sowie eine überwiegende Ausrichtung auf die wohnortnahe Versorgung zu attestieren.



6.1.3 Zwischenfazit

Hinweise für eine atypische Fallgestaltung

- Großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment, bei dem der Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente bei unter 10 % liegt;
- Städtebaulich integrierter Standort mit starkem Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen (hohe Mantelbevölkerung im wohnortnahen Bereich) und guter fußläufiger Erreichbarkeit;
- Das Verkehrsaufkommen wird sich nicht wesentlich erhöhen bzw. umleiten;
- Das Planvorhaben dient mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.155 m² nachweislich der verbrauchernahen Versorgung (rd. 70 % des lebensmittelbezogenen Umsatzes wird im situativen Nahbereich generiert; zudem angemessene Kaufkraftbindungsquote im situativen Nahbereich von max. 34 %);
- Das Vorhaben ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nach Art, Umfang und Lage als funktions- und bedarfsgerecht und auf die örtliche Gliederung und Größe der Kommune und ihre Ortsteile ausgerichtet zu bewerten. Durch das Vorhaben wird das Nahversorgungsangebot in Werl weiter qualifiziert.



Es werden demnach die wesentlichen, in der Rechtsprechung benannten, Hinweise für eine atypische Fallgestaltung erfüllt.

Es folgt im 2. Schritt die Überprüfung, ob mit dem Planvorhaben negative Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO verbunden sind.

6.2 2. SCHRITT: PRÜFUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN UND STÄDTEBAULICHEN AUSWIRKUNGEN

6.2.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der insgesamt leicht negativen Entwicklung des sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens geringfügig verstärkt. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2028 (siehe Kapitel 2).

Im Zuge der Verlagerung des REWE-Marktes vom Vorhabenstandort am Langenwiedenweg 7 in den neuen ZVB NVZ An der Kleinbahn verbleibt ein rechnerisch „freies“ Nachnutzungspotenzial für die in Rede stehende Nachnutzung des REWE-Standortes i. H. v. rd. 2,4 Mio. Euro (vgl. Ausführungen im VG NVZ Nord 2021). Es ist davon auszugehen, dass der neu hinzutretende LIDL-Markt dieses „freie“ Kaufkraftpotenzial bei Markteintritt vollständig binden kann und nur die darüber hinaus generierten Mehrumsätze umverteilungsrelevant für die weiteren Wettbewerber werden. Dieser Faktor wird nachfolgend entsprechend berücksichtigt.

Zudem führen Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe (v. a. aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und Einsehbarkeit des Vorhabenstandorts) zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 12: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Werl	ZVB Innenstadtzentrum (Lemmi-Markt)	5,1	0,1	3
	ZVB NZ Wulf-Hefe (Kaufland, ALDI Nord, Penny)	28,7	0,5	2
	ZVB NVZ An der Kleinbahn (REWE, ALDI Nord)	14,4	2,0	14
	sonstige Lagen* (3x EDEKA, 2x Getränkemarkt, LIDL)	26,6	1,9	7
	sonstige Strukturen im Untersuchungsraum**	2,7	-	-
Zwischensumme***		77,4	4,5	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz	„Streuumsatz“ i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes	0,8		
	Anteilige Umsatzmitnahme (nach Umverteilung gemäß VG NVZ Nord) des ehem. REWE-Standortes	2,4		
GESAMT*** (Worst Case)		-	7,7	-

Quelle: Bestandsdaten: Stadt + Handel 01/2023 und Aktualisierung 02/2025; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Hahn Gruppe 2024 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** Plausibilisierung von Umsätzen aus Fachgeschäften bzw. Betrieben mit rudimentären Randsortiment (< 300 m² VKF), die aufgrund der Erhebungsmethodik nicht erfasst wurden; *** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Umsatzumverteilung von max. rd. 7,7 Mio. Euro, davon rd. 4,5 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.2.2 Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Lagen in der Stadt Werl (= Untersuchungsraum) werden im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 3 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB induziert. Angesichts der monetär sowie prozentual als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

- Dies begründet sich dadurch, dass neben dem discountorientierten Sonderpostenfachmarkt Lemmi-Markt keine nennenswerten Bestandsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im ZVB Innenstadtzentrum angesiedelt sind. Der Sonderpostenmarkt weist im Vergleich zu klassischen Lebensmittelmärkten eine sehr spezialisierte und eingeschränkte und somit zum Planvorhaben weitestgehend differente

Angebotsstruktur auf, sodass der Kundenstamm/Einkaufsgrund im Vergleich zu klassischen Lebensmittelmärkten abweicht.

- Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadtzentrum** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NZ Wulf-Hefe

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 2 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB induziert. Angesichts der monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

- Diese tangieren insbesondere den Verbrauchermarkt Kaufland sowie die Lebensmitteldiscounter Penny und ALDI Nord.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die genannten Anbieter profitieren von nennenswerten Kopplungsvorteilen und einer vergleichsweise hohen Strahlkraft (insbesondere der Kaufland-Markt) sowie einer hohen Mantelbevölkerung im Süden der Werler Kernstadt. Die Betriebe werden die als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen daher absehbar verkraften können.
- Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Vorhabeninduzierte städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Wulf-Hefe** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ An der Kleinbahn

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 2,0 Mio. Euro bzw. max. 14 % auf den ZVB NVZ An der Kleinbahn induziert.

- Diese verteilen sich auf die beiden Lebensmittelanbieter ALDI Nord und REWE, wobei vorrangig der Lebensmitteldiscounter ALDI Nord aufgrund seines systemgleichen Betriebstyps von nennenswerten Umsatzumverteilungen tangiert wird.
- ALDI Nord und REWE stellen die zum Planvorhaben nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte dar und übernehmen zukünftig neben der Versorgung der umliegenden Wohngebiete einen wesentlichen Beitrag zur (Mit-)Versorgung der Wohnsiedlungsbereiche im Norden und Nordwesten von Werl (auch für die vom Kernort abgesetzte Ortsteile). Es sind somit wesentliche Einzugsgebietsüberschneidungen festzustellen.

- Durch die in Rede stehende Nachnutzung des ehem. REWE-Marktes durch LIDL wird ein rechnerisch deutlich höherer Umsatz am Vorhabenstandort generiert, als im Zuge des VG NVZ Nord 2021 für wirtschaftlich tragfähig bewertet wurde („freies“ Potenzial von 2,4 Mio. Euro).

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind jedoch nicht zu erwarten:

- Sowohl REWE als auch ALDI Nord profitieren nach ihrer Ansiedlung (durch Verlagerung) von einem modernen Erscheinungsbild, einer vollumfänglich marktgängigen Verkaufsflächendimensionierung und den untereinander gegebenen Kopplungsvorteilen, was mit einer bedeutsamen Versorgungsfunktion, Attraktivität und Strahlkraft einhergeht.
- Sowohl ALDI Nord als auch REWE nehmen im Verbund einen wichtigen Baustein in der Nahversorgungsstruktur für den nördlichen und nordöstlichen Stadtbereich von Werl ein und verfügen über eine entsprechend hohe Mantelbevölkerung.
- Die beiden Betriebe profitieren, wie auch die weiteren Anbieter in Werl, von einer deutlich gestiegenen Nachfragebasis (im Zuge positiver Kaufkraftentwicklungen der vergangenen Jahre). Dies ist auch bei der Bewertung der aktuell „freien“ Kaufkraft in Werl relevant: gegenüber dem VG NVZ Nord 2022 besteht aktuell ein um rd. 12,9 Mio. Euro gesteigertes Nachfragepotenzial (entspricht einer Steigerung um rd. 17 %).²⁵ Der Vorhabenumsatz von max. 7,7 Mio. Euro (NuG) kann somit (rein rechnerisch) bereits vollständig durch die Kaufkraftentwicklung der vergangenen Jahre getragen werden, sodass die vorhabenbedingten Auswirkungen für die Bestandsbetriebe zu relativieren sind.
- Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen (hier: Bäcker), welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Vorhabeninduzierte städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ An der Kleinbahn** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Werl

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Werl, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzverteilungen i. H. v. max. rd. 1,9 Mio. Euro bzw. max. 7 %.

- Diese werden vorrangig den nächstgelegenen betriebsgleichen LIDL-Markt in der Unnaer Straße tangieren. Darüber hinaus erfährt auch der nahegelegene EDEKA-Markt in der Breite Straße gewisse Umsatzumverteilungen.

²⁵ Entspricht einer Steigerung um 17 %; eigene Berechnungen auf Basis IfH 2021 und IfH 2024.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- LIDL und Edeka übernehmen aktuell wie perspektivisch einen wichtigen Baustein in der Nahversorgungsstruktur für den westlichen (Kern-)Stadtgebiet von Werl und verfügen über eine entsprechend hohe Mantelbevölkerung.
- Der LIDL-Markt profitiert von einer guten Erreichbarkeit über die Unnaer Straße und stellt für die westlichen Siedlungsgebiete Werls den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmitteldiscounter dar. Zudem profitiert der LIDL-Markt von gewissen Kaufkraftzuflüssen aufgrund der Nähe zum Mariannen-Hospital. Durch die geplante Ansiedlung eines weiteren LIDL-Marktes im Stadtgebiet von Werl gehen konsequenterweise Umsatzeinbußen für den bisher alleinigen Bestandsbetrieb einher (Marktsegmentierung), welche seitens der Fa. LIDL allerdings entsprechend in Kauf genommen werden. In der Zusammenführung der Argumente stellt eine vorhabeninduzierte Marktaufgabe für den LIDL-Markt trotz der prozentual wie monetär als hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungseffekte kein realistisches Szenario dar.
- Der EDEKA-Markt unterscheidet sich hinsichtlich seines Betriebstyps vom Planvorhaben LIDL. Angesichts der als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilung sind für den EDEKA-Markt keine vorhabenbedingten Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierungen oder Marktaufgaben) zu erwarten.
- Für die weiteren strukturprägenden Lebensmittelanbieter in den sonstigen Lagen von Werl sind vorhabeninduzierte Auswirkungen (Marktaufgaben oder Umstrukturierungen) angesichts der monetär sowie prozentual als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen (insb. bedingt durch die räumliche Entfernung aufgrund ihrer Lage in abgesetzten Ortsteilen) ebenfalls nicht zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Werl** in ihrem heutigen Bestand und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die integrierte Nahversorgung in Werl (= Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

6.3 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMEN-VORGABEN (EHK WERL 2022)

Im Folgenden wird die zu prüfende LIDL-Ansiedlung ergänzend in die prüfungsrelevanten konzeptionellen Bausteine gemäß EHK Werl 2022 eingeordnet.

Das EHK Werl 2022 formuliert die folgenden **übergeordneten Entwicklungszielstellungen**:

Abbildung 6: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Werl

1. Ziel Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel Stärkung und Weiterentwicklung der Zentren	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte
▪ Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion ▪ Erhöhung der Einkaufsqualität ▪ Berücksichtigung von absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven ▪ Sicherung der Einzelhandelszentralität	▪ Stärkung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ergänzung und Weiterentwicklung des Angebots sowie Etablierung leistungsfähiger Strukturen gemäß Versorgungsauftrag ▪ Profilierung der Innenstadt als attraktiver Besuchsort (siehe Potenzialanalyse der Fußgängerzone und angrenzende Bereiche) ▪ Vermeidung von Konkurrenzbeziehungen und negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum durch das Nebenzentrum	▪ Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen ▪ Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln ▪ nach Möglichkeit Gewährleistung der wohnortnahen Nahversorgung in den ländlich geprägten Ortsteilen ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermeiden	▪ sinnvolle Ergänzung der Zentren durch vorhandene Sonderstandorte für den großflächigen Einzelhandel ▪ Vermeidung städtebaulich negativer Wechselwirkungen zwischen den Sonderstandorten und der Zentren- und Nahversorgungsstruktur ▪ zentrenrelevante Randsortimente nur im begrenzten Umfang an ergänzenden Standorten zulässig ▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Quelle: EHK Werl 2022, S. 58.

Zudem werden folgende für das Planvorhaben relevante **Empfehlungen zur Nahversorgung** getroffen (S. 94f.):

- **Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche**
 - Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
 - Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
 - Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)
- **Ziel 2: Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln**
 - Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte
 - Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)
 - Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
 - Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen

Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben

- **Ziel 3: Neue Nahversorgungsstandorte müssen die konzeptionellen Kriterien erfüllen**

Das Planvorhaben befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Der in Rede stehende Standort wurde im Zuge der Fortschreibung des EHK aufgrund der vorgesehenen Verlagerung des aktuellen Bestandsbetriebs REWE nicht tiefergehend eingeordnet und bewertet. Für das in Rede stehende Vorhaben ist angesichts seiner Lage außerhalb eines ZVB das „*Prüfschema der standortgerechten Dimensionierung*“ anzuwenden:

Abbildung 7: Prüfschema zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung



Quelle: EHK Werl 2022; S. 96.

Im Hinblick auf das in Rede stehende Vorhaben ist folgendes festzustellen:

Prüfroutine 1: Nahversorgungsrelevantes Vorhaben

Das Planvorhaben weist ein Sortiment auf, das zu mindestens 90 % aus nahversorgungsrelevantem Angebot besteht (s. Kapitel 5.1). **Prüfroutine 1 wird somit erfüllt.**

Prüfroutine 2: Standorttyp

Für die Prüfroutine 2 erfolgt eine Bewertung des Standorttyps, wobei konzeptionell zwischen Nahversorgungsstandorten, sonstigen städtebaulich integrierten Lagen sowie städtebaulich nicht integrierten Lagen unterschieden wird.

Das Planvorhaben ist größtenteils durch Wohnbebauung umgeben und zeigt einen räumlich-funktionalen Bezug und gute fußläufige Erreichbarkeit zu der Wohnbebauung in den nördlich des Planvorhabens verorteten Siedlungsbereichen auf. Darüber hinaus ist perspektivisch eine Querungsmöglichkeit für Fußgänger

im Bereich des Bahnhofs vorgesehen, welche die Anbindung auch zu den südlicheren Siedlungsgebieten deutlich verbessert. In Zusammenführung dieser Argumente ist das Planvorhaben als städtebaulich integriert zu betrachten.

„Gegenüber einer städtebaulich integrierten Lage müssen für die Bewertung als Nahversorgungsstandort zusätzlich die weiteren Kriterien für die Ausweisung eines (besonderen) Nahversorgungsstandortes [...] überwiegend erfüllt sein“. (vgl. EHK Werl 2022, S. 97).

Im Hinblick auf die für Nahversorgungsstandorte formulierten Kriterien (vgl. EHK Werl 2022, S. 87) ist für das in Rede stehende Planvorhaben folgendes festzustellen:

Kriterium 1: Der Standort muss städtebaulich integriert sein

- Der Vorhabenstandort ist, wie bereits ausgeführt, als städtebaulich integriert zu bewerten (s. Kapitel 3.2).

Kriterium 1 für Nahversorgungsstandorte wird somit erfüllt.

Kriterium 2: Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein

- Der Standort hat mit der Bushaltestelle „Petrischule“ einen frequentierten Haltepunkt in unmittelbarer Nähe; im Süden befindet sich in rd. 300 m Entfernung der Werler Bahnhof (inkl. angeschlossenen Busbahnhof).

Kriterium 2 für Nahversorgungsstandorte wird somit erfüllt.

Kriterium 3: Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:

Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden. Daher sollen Nahversorgungsstandorte i. d. R. in mindestens 600 m fußläufiger Distanz zu strukturprägenden Lebensmittelmärkten und Potenzialflächen in zentralen Versorgungsbereichen liegen.

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Bei dem in Rede stehenden Vorhabenstandort handelt es sich um den ehem. Bestandsstandort eines REWE-Marktes, der mittlerweile in den neu ausgewiesenen ZVB NVZ An der Kleinbahn verlagert ist. Das Planvorhaben liegt in räumlicher Nähe zum ZVB (rd. 200 m Entfernung) und weist entsprechende Überschneidungen seines Einzugsgebietes mit dem NVZ An der Kleinbahn auf.

Ansesichts der räumlichen Nähe zum ZVB NVZ An der Kleinbahn ist die Regelannahme gemäß Kriterium 3 für Nahversorgungsstandorte (i. d. R. mindestens 600 m fußläufiger Distanz zu strukturprägenden Lebens-

**mittelmärkten und Potenzialflächen in zentralen Versorgungsbereichen)
durch das Planvorhaben als nicht erfüllt anzusehen.**

Dabei gilt es jedoch begünstigend für das Planvorhaben folgende Aspekte zu würdigen, wonach die Regelannahme bezogen auf die räumliche Distanz des avisierten LIDL-Marktes und dem ZVB NVZ An der Kleinbahn zu relativieren ist:

- Für den in Rede stehenden Standortbereich war eine lebensmittelbezogene Nachnutzung, wie hier nun konkret durch das Planvorhaben vorgesehen, bereits im Zuge der durch S+H erstellten Auswirkungsanalyse (VG NVZ Nord 2021) nicht auszuschließen, sodass der Umstand eines ggf. nahegelegenen Wettbewerbers bereits im Zuge der Vorhabenplanung des NVZ bekannt war und entsprechend bewertet wurde. Das Planvorhaben hat vorhabenbedingte Umsatzumverteilungseffekte insbesondere für den ZVB NVZ An der Kleinbahn zur Folge – diese werden jedoch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu Folge haben (s. Kapitel 6.2.2). Weiterhin ist anzumerken, dass das Planvorhaben den einzigen LIDL-Lebensmitteldiscounter im nördlichen Bereich der Kernstadt von Werl darstellen und somit die bestehende Angebotsstruktur im ZVB NVZ An der Kleinbahn betreiber- und angebotsseitig sinnvoll ergänzen würde.

Die vorgenannten Aspekte wirken positiv hinsichtlich der Bewertung des Planstandortes bzgl. Kriterium 3 für Nahversorgungsstandorte ein und werden im Sinne einer Positivargumentation entsprechend berücksichtigt.

Kriterium 4: Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen.

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- **Sicherung/Optimierung der räumlichen Nahversorgung:** Der Vorhabenstandort hat in seiner Historie bereits aktuell eine bedeutsame Rolle in der Nahversorgung des Werler Nordens eingenommen (Altstandort REWE). Die zuvor bedeutsame Rolle des Vorhabenstandortes für die räumliche Nahversorgung im Zuge der Nachnutzung des ehem. REWE-Standortes durch LIDL würde nicht verloren gehen. Auch wenn sich die standortspezifische Versorgungsfunktion durch die Etablierung des NVZ An der Kleinbahn geschmälert hat, nimmt der Vorhabenstandort insbesondere für die Einwohner im Bereich der Innenstadt wie auch im Norden und Nordwesten von Werl (inkl. der abgesetzten Stadtteile Hilbeck, Budberg und Sönnern) weiterhin eine wesentliche räumliche Versorgungsfunktion ein.
- **Sicherung/Optimierung der quantitativen Nahversorgung:** Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in Werl mit rd. 0,38 m² VKF NuG/EW als leicht unterdurchschnittlich einzustufen. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass auch die discountierte Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum (= Stadt Werl) mit rd. 0,13 m² je Einwohner derzeit als unterdurchschnittlich einzuordnen ist. Das Planvorhaben kann somit zur Optimierung der quantitativen Nahversorgungsausstattung in Werl beitragen. Bei Realisierung des Planvorhabens wird perspektivisch eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung i. H. v. rd. 0,41 m² VKF NuG/EW in Werl erreicht. Dieser Wert entspricht dem Bundesdurchschnitt und weist demnach auf kein Überangebot im

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Werl hin. Zudem kann das Planvorhaben dazu beitragen, derzeit abfließende Kaufkraft aus der Stadt Werl im gewissen Maße zurückzubinden (wenn auch nur geringfügig, da bereits ein Anbieter der Fa. LIDL vorhanden ist).

- **Sicherung/Optimierung der qualitativen Nahversorgung:** Das Planvorhaben trägt zu einer leichten Verbesserung im Hinblick auf das aktuell leicht unterausgestattete Lebensmitteldiscount-Segment bei. Perspektivisch wären sodann fünf Lebensmittelvollsortimenter und fünf Lebensmitteldiscounter in Werl verortet.
- Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben durch Abriss/Neubau der ehem. REWE-Immobilie einer etwaigen perspektivischen Leerstandsproblematik bzw. der Etablierung von etwaigen Mindernutzungen zuvor kommt und zur Aufwertung des gesamten Standortbereiches nördlich des Bahnhofs beitragen kann.

Kriterium 4 für Nahversorgungsstandorte wird somit im Wesentlichen erfüllt.

Angesichts der überwiegenden Positivbewertung der konzeptionellen Kriterien für Nahversorgungsstandorte wird das in Rede stehende Vorhaben nachfolgend im Sinne eines Nahversorgungsstandortes bewertet.

Prüfroutine 3: Standortgerechte Dimensionierung

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes soll aus dem situativen Nahbereich abgeschöpft werden können. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartungen einen gewissen Anteil der sortimentsspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird.

Nahversorgungsstandorte leisten einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgungssituation. Daher ist für Nahversorgungsstandorte i. d. R. eine Kaufkraftabschöpfung zwischen 35 und 50 % im situativen (wohnungsnahen) Nahbereiche anzusetzen.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum ZVB NVZ An der Kleinbahn und der damit einhergehenden deutlichen Überschneidung der fußläufigen, situativen Nahbereiche wird für das Planvorhaben eine Kaufkraftabschöpfung i. H. v. 35 % im Nahbereich aus fachgutachterlicher Sicht als angemessen zu bewerten.

Entsprechend der Ausführungen in Kapitel 6.1.2, wonach durch den geplanten LIDL-Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.155 m² im situativen Nahbereich ein Anteil der sortimentsspezifischen Kaufkraft (NuG) von max. rd. 34 % (Worst Case) rechnerisch gebunden wird, ist das Planvorhaben als standortgerecht dimensioniert im Sinne des Nahversorgungsprüfschemas gemäß EHK Werl 2022 einzuordnen.

Abschließend ist das Vorhaben hinsichtlich des relevanten Ansiedlungsleitsatzes des EHK Werl 2022 einzuordnen:

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.

*[...] Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können auch an **Nahversorgungsstandorten** Lebensmittelmärkte sekundär empfohlen werden. Dabei soll (gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot). Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten. [...] (vgl. EHK Werl 2022, S. 115).*

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort kann gemäß den Kriterien des EHK Werl 2022 als Nahversorgungsstandort bewertet werden.
- Das Planvorhaben ergänzt betreiber- und angebotsseitig sinnvoll das Angebot des ZVB NVZ An der Kleinbahn und trägt zu einer Verbesserung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung in Werl (dabei insbesondere in den nördlichen und nordwestlichen Siedlungsgebieten) bei.
- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst.

Das Planvorhaben ist aus fachlicher Sicht konform zum Ansiedlungsleitsatz II des EHK Werl 2022.

In der Zusammenführung der vorgenannten Aspekte entspricht das Planvorhaben der Intention des EHK Werl 2022.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Die LIDL Vertriebs GmbH & Co KG plant die Neuansiedlung eines LIDL-Lebensmitteldiscounters mit 1.155 m² VKF in Werl am Langenwiesenweg 7. Es handelt sich dabei um die Nachnutzung eines ehemaligen REWE-Marktes, der sich mittlerweile an einen Standort an der Kleinbahn verlagert hat. Die Fa. LIDL sieht hier die Entwicklung einer neuen Immobilie durch Abriss/Neubau vor.

Das Planvorhaben wurde bereits im Jahr 2023 seitens Stadt + Handel hinsichtlich der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht und bewertet. Seitdem haben sich neue Entwicklungen und Veränderungen in Bezug auf die Angebots- und Nachfrageseite ergeben, so dass die bestehende Auswirkungsanalyse aus 02/2023 hinsichtlich ihrer Rahmenbedingungen nunmehr aktualisiert wird. Abweichend vom bisherigen Verfahren wurde für das in Rede stehende Planvorhaben dabei das Vorliegen einer sog. „atypischen“ Fallgestaltung überprüft:

1. Schritt: Bewertung einer möglicherweise vorliegenden städtebaulichen Atypik gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Fokus Satz 4)

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsbewertung verdeutlicht, dass für das vorliegende Erweiterungsvorhaben eine atypische Fallgestaltung vorliegt:

- Großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment, bei dem der Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente bei unter 10 % liegt;
- Städtebaulich integrierter Standort mit starkem Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen (hohe Mantelbevölkerung von 7.965 Einwohnern im wohnortnahen Bereich) und guter fußläufiger Erreichbarkeit;
- Das Verkehrsaufkommen wird sich nicht wesentlich erhöhen bzw. umleiten;
- Das Planvorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.155 m² dient nachweislich der verbrauchernahen Versorgung (rd. 70 % des lebensmittelbezogenen Umsatzes wird im situativen Nahbereich generiert; zudem angemessene Kaufkraftbindungsquote im wohnortnahen Bereich von max. 34 %).
- Das Vorhaben ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nach Art, Umfang und Lage als funktions- und bedarfsgerecht und auf die örtliche Gliederung und Größe der Kommune und ihre Ortsteile ausgerichtet zu bewerten. Durch das Vorhaben wird das Nahversorgungsangebot in Werl weiter qualifiziert.

Die Prüfung belegt letztlich, dass die in § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen.

2. Schritt: Überprüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulich Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

- **Städtebaulich negative Auswirkungen** auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in Werl sind **nicht zu erwarten** (s. Kapitel 6.2).

Mit dem Planvorhaben gehen keine städtebaulich negativen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO einher. Somit kann die Vermutungsregel im vorliegenden Fall widerlegt werden.

Ergänzende Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Der Vorhabenstandort kann anhand der konzeptionellen Kriterien im Sinne eines Nahversorgungsstandortes bewertet werden.
- Das Planvorhaben ist konform zu dem Prüfschema der standortgerechten Dimensionierung des EHK Werl 2022 und dient in angemessener Weise der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung.
- Das Planvorhaben ergänzt betreiber- und angebotsseitig sinnvoll das Angebot des ZVB NVZ An der Kleinbahn und trägt zu einer Verbesserung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung in Werl bei.
- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst.

Das Planvorhaben entspricht aus fachlicher Sicht somit der Intention des EHK Werl 2022.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vorgehen Widerlegung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO	6
Abbildung 2:	Lage in der Region	10
Abbildung 3:	Mikrostandort des Planvorhabens	11
Abbildung 4:	Einzugsgebiet und Untersuchungsraum des Planvorhabens	15
Abbildung 5:	Situativer Nahbereich des Planvorhabens LIDL.....	35
Abbildung 6:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Werl.....	43
Abbildung 7:	Prüfschema zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung	44

—

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik).....	17
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen	18
Tabelle 3:	Bevölkerung im Untersuchungsraum (inkl. Prognose 2028).....	18
Tabelle 4:	Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Werl.....	20
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Nebenzentrum Wulf-Hefe	21
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum An der Kleinbahn	22
Tabelle 7:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	25
Tabelle 8:	Marktanteile und Umsatzprognose im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel des Planvorhabens nach Zonen (Prognose 2028)	28
Tabelle 9:	Modellhafte Herleitung der Marktanteile für das Planvorhaben LIDL	29
Tabelle 10:	Flächenproduktivität und Umsatzprognose des Vorhabens.....	30
Tabelle 11:	Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) im situativen Nahbereich	36
Tabelle 12:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	39

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

EHI (2024): EHI handelsdaten aktuell 2024, Köln.

Hahn Gruppe (2024): Hahn Retail Estate Report 2024/2025, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2024): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024, Köln.

SONSTIGE QUELLEN

Stadt + Handel (2022): Einzelhandelskonzept für die Stadt Werl, Dortmund.

Stadt + Handel (2021): Auswirkungsanalyse für die geplante Entwicklung des Nahversorgungszentrums Nord in Werl (Verlagerung ALDI Nord und REWE), Dortmund.

Homepage IT.NRW, www.it.nrw.de.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	NuG	Sortimentsbereich
B	Bundesstraße		Nahrungs- und
BauGB	Baugesetzbuch		Genussmittel
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NVZ	Nahversorgungszentrum
BGF	Bruttogeschossfläche	NZ.....	Nebenzentrum
bspw.	beispielsweise	ÖPNV	öffentlicher
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht		Personennahverkehr
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise	OZ	Ortszentrum
d. h.	das heißt	rd.	rund
EW	Einwohner	S.	Seite
gem.	gemäß	s.	siehe
ggf.	gegebenenfalls	s. o.	siehe oben
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	s. u.	siehe unten
i. d. R.	in der Regel	u. a.	unter anderem
inkl.	Inklusive	v. a.	vor allem
i. H. v.	in Höhe von	VG	Verwaltungsgericht
i. S.	im Sinne	vgl.	vergleiche
IZ	Innenstadtzentrum	v. H.	von Hundert
L	Landesstraße	VKF	Verkaufsfläche
m	Meter	ZVB	zentraler
m ²	Quadratmeter		Versorgungsbereich
max.	maximal	z. B.	zum Beispiel
Mio.	Millionen	z. T.	zum Teil

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund,

Handelsregisternummer HRB 33826,

Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43