

# Kon- zept

03/2022

Einzelhandelskonzept für die Stadt Werl



# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Führer Stadtplaner GmbH**  
info@Stadt-handel.de  
www.Stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund  
Handelsregister-  
nummer HRB 33826  
Hauptsitz Dortmund

### Standort Dortmund

Hörder Hafensstraße 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

**Stadt Werl**  
**Abteilung Stadtplanung, Straßen  
und Umwelt**  
Hedwig-Dransfeld-Straße 23  
59457 Werl

---

## VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler**  
**Jens Nußbaum, M. A.**  
**Hannah Eschert, M. Sc.**  
Dortmund,  
17.03.2022

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.

Die Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner GmbH hat bei der Umsetzung des vorliegenden Projektes mit der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Hörder Hafensstraße 11, 44263 Dortmund) zusammengearbeitet. Mögliche Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind bei den Verfasserangaben mit dem Zusatz „GbR“ gekennzeichnet.

# Inhaltsverzeichnis

	<b>KAPITEL</b>	<b>SEITE</b>
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>6</b>
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	6
2.2	Raumordnerische Regelungen	7
<b>3</b>	<b>Methodik</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>15</b>
4.1	Trends im Einzelhandel	15
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	25
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	27
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	31
4.5	Städtebauliche Analyse	39
4.6	Nahversorgungsanalyse	45
4.7	Bewertung der Entwicklung seit 2005	52
4.8	Zwischenfazit	54
<b>5</b>	<b>Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>57</b>
5.1	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Werl	57
5.2	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven	58
<b>6</b>	<b>Einzelhandelskonzept für Werl</b>	<b>69</b>
6.1	Zentrenkonzept	69
6.2	Nahversorgungskonzept	85
6.3	Sonderstandortkonzept	100
6.4	Sortimentsliste	108
6.5	Steuerungsleitsätze	113
6.6	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	119
<b>7</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>124</b>

Die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Werl wird bereits seit dem Jahr 2005 durch die Vorgaben der Strukturuntersuchung Einzelhandel aktiv begleitet und gesteuert. Seitdem haben sich jedoch grundlegende Veränderungen auf unterschiedlichen Maßstabsebenen ergeben. Die dynamischen Entwicklungen des Einzelhandels in Werl, die nationalen und globalen einzelhandels- und stadtentwicklungsrelevanten Trends sowie die mit der Corona-Pandemie einhergehenden Auswirkungen auf den Einzelhandel und insbesondere die Innenstädte erfordern eine Fortschreibung und Überprüfung des Konzepts, um die aktuelle Bestandssituation zu erfassen, Entwicklungen der letzten Jahre beurteilen und den Einzelhandel in Werl zukunftsgerichtet entwickeln und steuern zu können. Dies stellt angesichts der intensiven Wettbewerbssituation um die Kaufkraft der Einwohner der Region eine große Herausforderung dar.

Insgesamt erfahren die Einzelhandelsstrukturen in Deutschland fortlaufende Veränderungen. Ersichtlich werden diese auf der Angebotsseite insbesondere durch eine zunehmende Filialisierung, eine Wettbewerbsintensivierung, einen stärkeren Fokus der Unternehmen zur Konzentration an leistungsfähigen Standorten (bspw. Fachmarkzentren, Einkaufszentren) sowie eine weiterhin steigende Bedeutung des Online-Handels. Gleichzeitig ist der Einzelhandel von Veränderungen auf der Nachfrageseite, vor allem von Veränderungen im Konsumverhalten hinsichtlich der Wahl des Einkaufsortes, den oftmals individuellen Ansprüchen der Kundschaft an Warenvielfalt, Präsentation und Preisgestaltung etc. sowie von Veränderungen durch den demografischen Wandel betroffen. Mit den Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen sind insbesondere in den historisch gewachsenen Innenstädten Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und die Attraktivität verbunden, welche sich in Werl u. a. in den bestehenden Leerständen, einer bedingt gegebenen Knochenstruktur mit dementsprechend eingeschränkter Funktionalität und rückläufigen Passantenfrequenzen zeigen.

Die Corona-Pandemie nimmt seit März des Jahres 2020 in vielerlei Hinsicht Einfluss auf das alltägliche Leben. Auch der stationäre Einzelhandel war und ist immer noch durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich betroffen. Die mehrfachen Lockdown-Beschlüsse inkl. Ladenschließungen, die anschließend verhängten, an Inzidenzen gekoppelten Zugangsbeschränkungen sowie die damit einhergehenden veränderten Öffnungszeiten und -möglichkeiten, die Maskenpflicht und auch das Abwandern großer Teile der Kundschaft in den Online-Handel wirkten und wirken sich deutlich auf den stationären Einzelhandel aus und beschleunigen die in den Innenstädten bzw. Ortskerne schon vor der Pandemie zu erkennenden Tendenzen einer rückläufigen Einzelhandelsentwicklung. Auf der anderen Seite bieten sich durch die Corona-Pandemie auch Möglichkeiten zur Repositionierung der Innenstädte und für neue und innovative Betriebskonzepte.

Weiter sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die Stadt Werl hat in der Funktion als Mittelzentrum in Bezug auf den Einzelhandel vornehmlich die Versorgung für den qualifizierten Grundbedarf sowie darüber hinaus die Versorgung im mittelfristigen Bedarfsbereich für ihre Bürgerinnen und Bürger zu übernehmen. Die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Nahversorgungsangebotes zählt somit,



insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen, als eine der Zukunftsaufgaben von Werl.

Gleichzeitig gilt es, das gewachsene Innenstadtzentrum in seiner Funktion als städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte der Stadt zu sichern. Eine vertiefende Analyse und Konzeption des Innenstadtzentrums von Werl erfolgt in der gleichzeitig erarbeiteten Potenzialanalyse für die Fußgängerzone und daran angrenzende Bereiche. Die Potenzialanalyse setzt sich mit der Stadtstruktur, dem vorhandenen Angebot sowie den Nutzungsqualitäten auseinander und formuliert strategisch entwickelte Zielstellungen für die Weiterentwicklung und Profilierung der Werler Innenstadt. Damit wird eine proaktive, zukunftsgerichtete und strategische Positionierung angestrebt, bei dessen Umsetzung im weiteren Verlauf alle Akteure der Stadtgesellschaft gefragt sind.

Mit dem vorliegenden Konzept beabsichtigt die Stadt Werl darüber hinaus die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auf eine tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. gesamtstädtisch ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert. Insgesamt stehen im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Werl folgende Aspekte bzw. Themen im Betrachtungsfokus:

- Neufassung des ZVB Innenstadt auf Grundlage der Potenzialanalyse
- Umgang mit dem Wulf-Hefe-Quartier (Erweiterungsbereich Innenstadt nach Strukturuntersuchung Einzelhandel) im Verhältnis zur Innenstadt
- Neuordnung der Nahversorgung in der Kernstadt von Werl aufgrund von Verlagerungsabsichten der Betreiber (insb. Prüfung der Ausweisung eines Nahversorgungsstandorts)
- Verbesserung der Nahversorgung in den westlichen, von der Kernstadt abgesetzten Ortsteilen
- Sicherung der Nahversorgung in den östlich gelegenen Ortsteilen
- Überarbeitung der Sortimentsliste

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Werl zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürgerinnen und Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Werl Berücksichtigung finden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (zum Beispiel zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das gesamte Einzelhandelskonzept auch die **aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes**.<sup>1</sup> Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (zum Beispiel Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen lenken und nicht begrenzen sollen.

## 2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürgerinnen und Bürger sowie Besucherinnen und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Neben- oder Stadtteilzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz Zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung<sup>2</sup>. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung

<sup>1</sup> vergleiche Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

<sup>2</sup> Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.<sup>3</sup>

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

## 2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Werl wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

### Landesplanerische Vorgaben

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in der Beschlussfassung vom 06.08.2019 finden sich folgende Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Werl Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

- **[6.5-1 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels in allgemeinen Siedlungsbereichen:** „Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“
- **[6.5-2 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:** „Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.“

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

<sup>3</sup> Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

- **[6.5-3 Z] Beeinträchtigungsverbot:** „Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“
- **[6.5.4 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche:** „Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“
- **[6.5-5 Z] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente:** „Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“
- **[6.5-6 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente:** „Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.“
- **[6.5-7 Z] Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel:** „Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht,

wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“

- **[6.5-8 Z] Einzelhandelsagglomerationen:** „Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“
- **[6.5-9 G] Regionale Einzelhandelskonzepte:** „Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“
- **[6.5-10 Z] Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung:** „Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LEP NRW in der Beschlussfassung vom 06.08.2019 erarbeitet. Darüber hinaus ist der Einzelhandelserlass NRW in der Fassung vom 14.12.2021 in der kommunalen Planungspraxis zu berücksichtigen.

### Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Werl relevante regionale Raumordnungsplan Arnsberg – Räumlicher Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis in der Fassung vom März 2012 beinhaltet folgende regionalplanerische Ziele und Grundsätze bezüglich der einzelhandelsrelevanten Steuerungsinstrumente, die bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes zugrunde zu legen sind:

- **[2.3.2-10 G]** „Die Haupt- und Nebenzentren der Städte und Gemeinden, aber auch die Ortsmitten in kleineren Gemeindeteilen, sollen in ihrer Funktion geschützt sowie in ihrer Unverwechselbarkeit erhalten und gestärkt werden. Den Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten in diesen Zentren und in den zentralen Versorgungsbereichen kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.“
- **[2.3.2-11 G]** „Auf der Grundlage von kommunalen Einzelhandelskonzepten soll eine längerfristige Entwicklungsplanung erfolgen mit dem Ziel einer nachhaltigen Stärkung der Zentren. Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sollen nicht nur in Einzelhandels- und Zentrenkonzepten festgelegt sondern auch im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden. Die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung und Entwicklung

zentraler Versorgungsbereiche sollen von den Kommunen aktiv genutzt werden.“

- **[2.3.2-12(1) Z]** „Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Entwicklung von Kerngebieten sowie Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Die Absätze 2 und 3 bleiben unberührt.“
- **[2.3.2-12(2) Z]** „Abweichend von der Vorgabe des Abs. 1 können Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, wenn
  - der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches liegt und
  - der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente nicht mehr als maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr 2500 m<sup>2</sup> beträgt.“
- **[2.3.2-12(3) Z]** „Vorhandene Standorte können als Sondergebiete für Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, sofern es sich um eine Festschreibung des Bestandes handelt. Im Rahmen dieser Bestandsfestschreibung sind ausnahmsweise noch begrenzte Erweiterungen im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig.“
- **[2.3.2-13(1) Z]** „Standorte für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels haben in Art und Umfang der Funktion des zentralörtlichen Versorgungsbereichs, in dem sie geplant werden, zu entsprechen (Kongruenzgebot).“
- **[2.3.2-13(2) Z]** „Bei Vorhaben, die aufgrund ihrer Verkaufsflächengröße oder speziellen Angebote auch Kaufkraft für diese Sortimente aus benachbarten Kommunen abschöpfen, kann von dem Kongruenzgebot abgewichen werden, sofern die im Einzugsbereich des Vorhabens liegenden Gemeinden dieser Planung zustimmen. Wird bei dem angestrebten Gesamtumsatz des Vorhabens zu der dem Vorhaben zugeordneten Kaufkraft der Kommune (oder des Stadt-/Ortsteiles) das Verhältnis von 2 : 1 überschritten, ist eine Zustimmung des Regionalrates erforderlich.“
- **[2.3.2-12 G]** „Eine wohnungsnaher Versorgung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen soll in allen Kommunen dauerhaft gesichert werden. Eine ausreichende verbrauchernahe Versorgung soll auch bei langfristigen Bedarfsgütern durch entsprechende Angebote zumindest in den Mittelzentren sichergestellt werden.“
- **[2.3.2-13 G]** „Neben einem regelmäßigen interkommunalen Informationsaustausch und einer Abstimmung von einzelhandelsrelevanten Entwicklungen in der Region soll mittelfristig ein qualifiziertes regionales Einzelhandelskonzept auf der Grundlage eines entsprechenden Monitorings erstellt werden.“
- **[2.3.2-14 Z]** „Der Möbelstandort in Werl-Büderich ist innerhalb des dargestellten ASB für zweckgebundene Nutzungen mit der Zweckbindung Möbelhaus in seinem Bestand zu sichern. Eine Erweiterung ist lediglich für das Kernsortiment Möbel in stadt- und regionalverträglichem Umfang zulässig.“



Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Werl sind im vorliegenden Einzelhandelskonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

# 3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

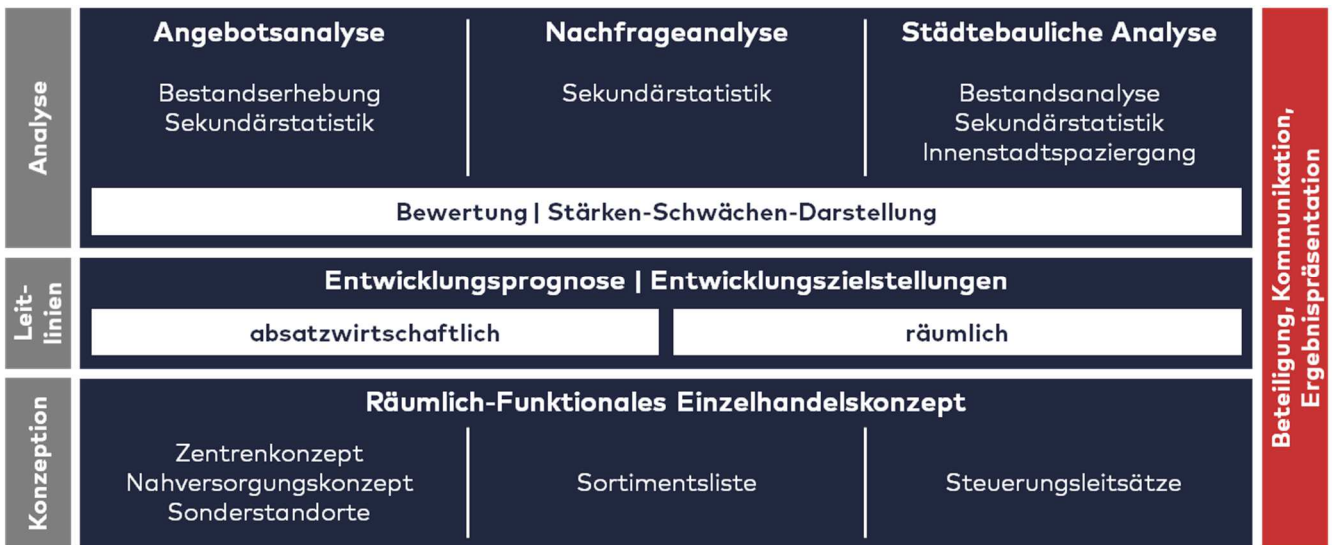


Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## Bestandserhebung

Die flächendeckende Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe wurde im Dezember 2020 begonnen sowie aufgrund pandemiebedingten Betriebsschließungen im Juli 2021 fortgeführt. Die Einzelhandelserfassung erfolgte mittels einer Stichtagserhebung, wobei sämtliche zum Erhebungszeitpunkt vorgefundene Einzelhandelsbetriebe im engeren Sinne erfasst wurden.

Bei der vom Planungs- und Gutachterbüro Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben dem Namen und der Adresse der Betriebe u. a. zwei weitere zentrale Messgrößen erfasst. Zum einen wurde die Gesamtverkaufsflächen der einzelnen Anbieter aufgenommen, zum anderen fand eine differenzierte Aufschlüsselung der Verkaufsflächen nach Warensortimenten statt, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zusätzlich wurden im Rahmen der Bestandserhebung die Verkaufsflächen nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche differenziert. In Anlehnung an die bundesverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Definition der Verkaufsfläche und der bauplanungsrechtlichen Implikation der Verkaufsflächengröße im Genehmigungsverfahren (z. B. verankert in der Großflächigkeitsschwelle) wurde die Außenverkaufsfläche vollumfänglich erfasst.

Bezogen auf die **Erfassungsmethodik** ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche oder die persönliche Befragung des Personals bzw. der Geschäftsinhabenden in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2016 (u. a. BVerwG 4 C 1.16) fand dabei konsequente Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen fand nur im Ausnahmefall statt, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops, Kioske und Hofläden erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden. Eine Aktualisierung der Leerstände erfolgte im Mai 2021. Außerdem wurden die zentrenergänzenden Funktionen der Zentren erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) wesentliche Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind.

### **Städtebauliche Analyse**

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (siehe dazu Kapitel 1) orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der zeitgleichen Erarbeitung der Potenzialanalyse der Fußgängerzone Werl sowie daran angrenzende Bereiche ein virtueller Innenstadtpaziergang durchgeführt, bei welchem die Teilnehmenden sich zu Themen wie der städtebaulichen Struktur äußern konnten. Die Ergebnisse der Veranstaltungen wurden im vorliegenden Einzelhandelskonzept berücksichtigt.

### **Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen**

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

**Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen**

	<b>Datengrundlage</b>	<b>Zeitraum</b>	<b>Methode</b>	<b>Inhalt</b>
<b>Bestands- erhebung</b>	Erhebung durch Stadt + Handel	12/2020 und 07/2021 <sup>4</sup>	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände
<b>Virtueller In- nenstadt- spaziergang</b>	Spaziergang ge- führt durch Stadt + Handel	04/2021	Virtueller Spaziergang durch die Innenstadt mit anschlie- ßender Diskussion und Infor- mationsaustausch	Bisherige Entwicklung, Stadtstruktur, Angebotsstruktur, Angebotsqualität, Immobilien, öffentlicher Raum, Stär- ken-Schwächen- und Chancen-Risiken- Analyse
<b>Sekundär- statistische Analysen</b>	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consul- tants GmbH	2021	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis bran- chen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Un- ternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten)	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

<sup>4</sup> Bei der Bestandserhebung handelt es sich um eine Stichtagserhebung. Aus methodischen Gründen können daher Entwicklungen, die zum Stichtag noch nicht eingetreten waren, nicht im Rahmen der quantitativen Analyse berücksichtigt werden. Es erfolgt bei entsprechender Relevanz jedoch eine qualitative Würdigung.

# 4

# Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Werl. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

## 4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Neben der Skizzierung dieser wechselseitigen Trends werden ebenso die aus den dargestellten Trends emergierenden Herausforderungen für die Stadt Werl als Mittelzentrum sowie Rückschlüsse auf die örtliche Zentrenstruktur dargelegt.

### 4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

Die derzeit beobachtbaren Verwerfungen im Einzelhandel sind lediglich Vorboten der zukünftigen Entwicklungen. Umso wichtiger ist es, die innenstadtbezogenen Wandlungsprozesse systematisch zu erfassen und in ihren Zusammenhängen zu bewerten. Dabei lassen sich folgende Entwicklungsmuster erkennen:

**Wertewandel:** Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit<sup>5</sup>, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen. Der Drang nach Selbstverwirklichung sowie die Ausdifferenzierung von Lebensstilen führen zu vielfältigeren Ansprüchen an den Stadtraum und den Einzelhandel. Die Innenstadtbesucher von morgen bewegen sich in höchst hybriden Lebens- und Konsumwelten und haben ein tiefes Bedürfnis nach Erlebnis auf der einen Seite sowie Authentizität und lokalem Kontext auf der anderen Seite.

**Individualisierung:** Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.<sup>6</sup> Neben

<sup>5</sup> LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

<sup>6</sup> 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

**Demografischer Wandel:** Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu<sup>7</sup>. Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste). Gerade in wachsenden Groß- und Mittelstädten sind die Auswirkungen des demografischen Wandels sowohl sektoral (z. B. verstärkter Zuzug jüngerer Bevölkerungsgruppen bzw. Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund) als auch räumlich differenziert (z. B. Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung in verschiedenen Stadtteilen) zu betrachten.

**Digitalisierung:** Die Wirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel werden im nachfolgenden Kapitel thematisiert. Allerdings erstreckt sich die Digitalisierung auf fast alle Handlungsfelder der Innenstadt – von Infrastrukturinvestitionen auf dem Weg zur „Smart City“ über innovative Formen der Raumanneignung (z. B. Gamification) bis zum sinkenden Bedürfnis nach physischem Besitz in der Share Economy.

**Online-/Sharing-Affinität:** Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumentenseite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv. Auch wenn sich Innenstadtzentren von Großstädten noch am ehesten gegenüber den Wettbewerbsvorteilen von Online-Vertriebskanälen behaupten können, ist vielerorts eine auf die jeweilige Innenstadt individuell abgestimmte Positionierungsstrategie notwendig. Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zeigen sich hingegen derzeit noch als überaus „robust“. Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmittel sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird allerdings zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadtregionen betreffen.

---

<sup>7</sup> 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).





Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Quelle: Fotos © M-SUR/Fotolia, © Worawut/AdobeStock, © oneinchpunch/Fotolia, © zapp2photo/Fotolia.

**Reurbanisierung:** Mit den gesellschaftlichen Wandlungsprozessen geht eine zunehmende „Kraft des Ortes“ einher, welche u. a. ein Grund für die Debatte um Schwarmstädte und Reurbanisierungstendenzen ist. Dabei ist dieser Teilaspekt des „genius loci“ nicht neu. Neu ist allerdings, dass in einer zunehmend digitalen und virtuellen Welt ein tiefes Bedürfnis nach lokaler Verankerung oder „Rückbetung“<sup>8</sup> in einem physischen Kontext entsteht und sich u. a. in der Innenstadt als städtischen Treffpunkt für die nomadische und digitale Gesellschaft manifestiert. Treiber der Reurbanisierung sind aktuell insbesondere junge und hochqualifizierte Bevölkerungsgruppen sowie zukünftig auch im zunehmenden Maße die so genannten „jungen Alten“ (nach der familienbedingten Haushaltsverkleinerung). Diese „Wiederentdeckung der Stadt“ als Wohn- und Arbeitsort und die Vermischung von Lebens- und Arbeitswelten (lokal manifestiert in Form so genannter „Dritter Orte“) bedingt auch neue Konsumverhaltensmuster.

**Kopplung und Entkopplung von Konsum:** Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

**Erlebnisorientierung:** Das Verbraucherverhalten ist bei einem Innenstadtbesuch schon längst nicht mehr rein versorgungsorientiert – eine klassische Einkaufsliste und ein klares Ziel gibt es nur selten. Stattdessen wünschen sich Innenstadtbesu-

<sup>8</sup> vgl. Läßle 2003.

chenden darüber hinaus eine Ansprache auf verschiedenen Ebenen – dazu gehören insbesondere Authentizität, Multikontextualität und Emotionalität. Aufgrund steigender Erwartungshaltungen in gewissen sozialen Milieus (auch durch den Vergleich auf nationaler und internationaler Ebene), erwartet die Kundschaft neben kulturellen, touristischen und städtebaulichen Highlights zusätzliche Shopping-Erlebnisse, z. B. in Form von Show-Rooms, Pop-Up-Stores, visuellen, akustischen, haptischen und olfaktorischen Sinnesreizen, zusätzlichen (auch gastronomischen) Services sowie qualifizierter Beratung durch geschultes Personal.

Der Erlebniseinkauf spielt jedoch nicht nur beim klassischen Shopping eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kundschaft zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

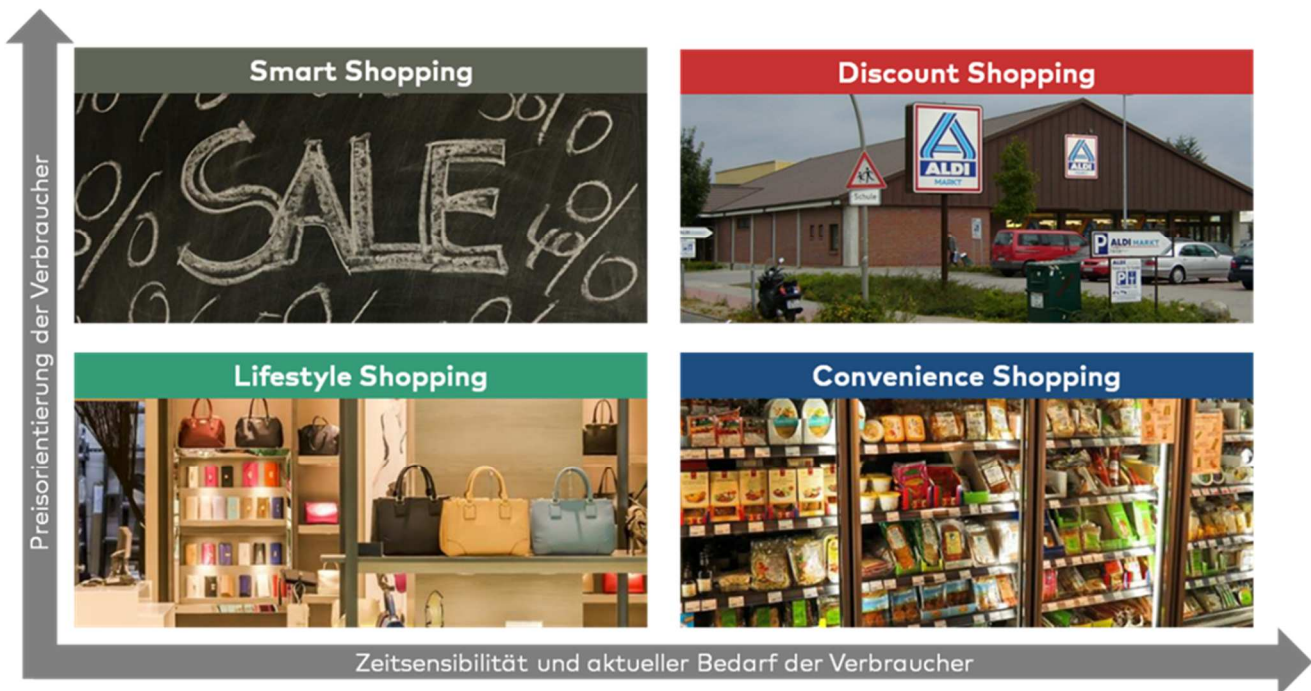
**Individualmobilität der Konsumenten:** Mit der wachsenden Motorisierung in den vergangenen Jahrzehnten entwickelte sich im Zusammenspiel mit den Marktentwicklungen die fußläufige Nahversorgung vor allem im ländlichen Raum in eine motorisierte Fernversorgung. Die verbreitete Pkw-Verfügbarkeit ermöglicht heute vielen Konsumenten eine hohe räumliche Nachfrageflexibilität bei der Auswahl der Einkaufsstätten. Da gleichzeitig auch die Ansprüche der Verbraucher an die Einzelhandelseinrichtungen gestiegen sind, werden verkehrsgünstig gelegene Standorte mit einem großen Parkplatzangebot sowie einem gut sortierten Warenangebot häufig bevorzugt aufgesucht.

Um die für den Einkauf zurückzulegenden Distanzen möglichst zeitsparend zu bewältigen, werden Einkaufswege zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen bzw. Aktivitäten gekoppelt. Darüber hinaus tätigen viele Konsument\*innen nur noch ein- bis zweimal wöchentlich einen Lebensmitteleinkauf, welcher aufgrund der Menge an gekaufter Ware die Pkw-Nutzung voraussetzt. Ähnliche Kopplungstendenzen sind in Bezug auf den Erlebniseinkauf festzustellen.

Auf der anderen Seite ist insbesondere in Großstädten und bei jüngeren Personengruppen die Bedeutung des Pkw als Verkehrsmittel (und damit auch der Motorisierungsgrad) in den letzten Jahren zurückgegangen. Der innerstädtische Einzelhandel muss sich hinsichtlich seines Serviceangebotes also nicht nur auf ein im Wandel begriffenes Mobilitätsverhalten einstellen (z. B. vermehrte Nutzung von Car-Sharing-Diensten und öffentlichen Verkehrsmitteln), sondern muss auch auf veränderte Kundschaftsgewohnheiten (z. B. Warenlieferung, Ausnutzung von Omni-Channel-Marketing) reagieren.

**Segmentierung der Nachfragemärkte:** Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf

bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen (siehe Abbildung 3).



**Abbildung 3: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay.

**Preis-/Zielgruppenpolarisierung:** Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck.

#### 4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

**Filialisierung/Konzentration:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen (s. u.). Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist städtebaulich nicht integrierte Standorte einher. Daneben liegen die Innenstädte (insb. A-Lagen) im Fokus der Expansionsabteilungen. Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkte sowie B-Lagen in Stadtquartieren (außerhalb der Innenstadt) sind für den filialisierten Einzelhandel hingegen deutlich weniger stark von Interesse bzw. stark geprägt durch discountorientierte Angebote. Neben dem Lebensmitteleinzelhandel lassen sich Konzentrationsprozesse auch in vielen anderen Einzelhandelsbranchen feststellen – insbesondere bei Drogeriemärkten (v. a. DM, Rossmann), Textil-Kaufhäusern (u. a.

C&A), Unterhaltungselektronik-Märkten (insb. Media Markt, Saturn) und Sporthaus-Betreibern (z. B. Intersport oder Decathlon).

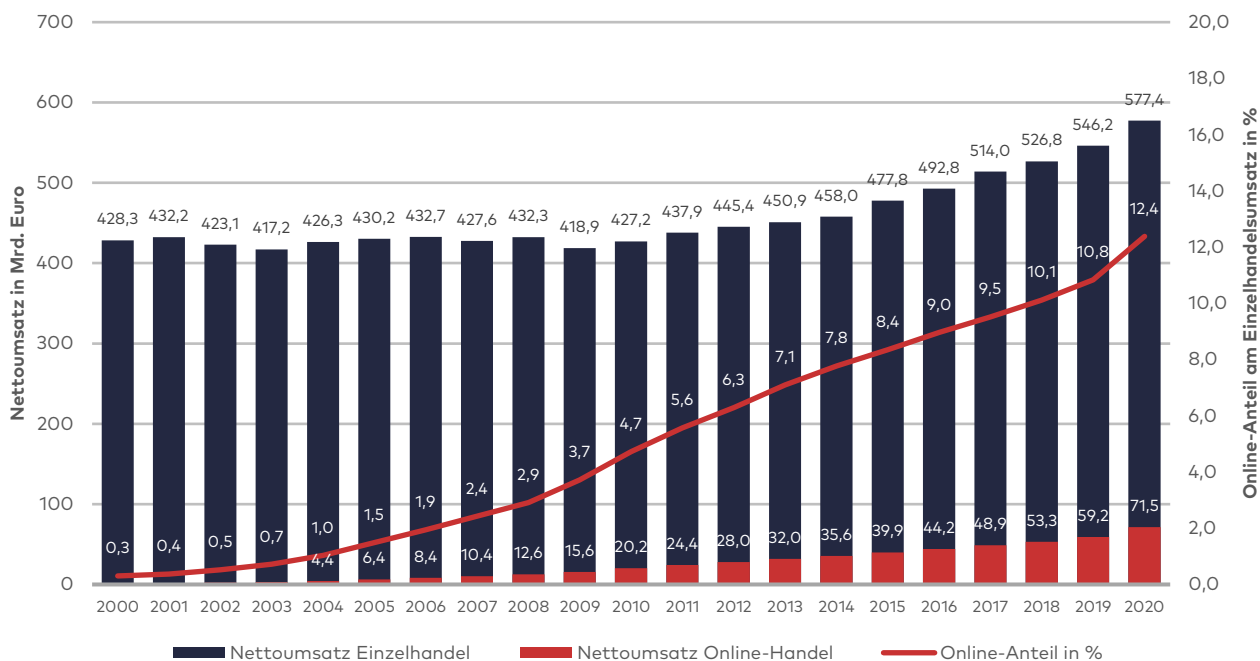
**Wandel der Betriebsformen:** Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen von städtebaulicher Bedeutung, wie z. B. Shopping-Center, Factory-Outlet-Center und Fachmarkzentren wie das Wulf-Hefe-Quartier, verlieren andere Handelsformate (z. B. Warenhäuser) unter anderem aufgrund ihrer undifferenzierten Zielgruppenansprache und der Einkommens- und Zielgruppenpolarisierung bei den Verbrauchern an Bedeutung. Eindrucksvoll belegt wird diese Entwicklung durch die zahlreichen Schließungen von Warenhäusern (u. a. Hertie, Karstadt) bzw. die Fusion von Warenhausketten (insb. Kaufhof/Karstadt). Moderne Handelsformate weisen in vielen Fällen ein hohes Maß an Spezialisierung (z. B. Bio-Supermärkte, Mode-Geschäfte für spezielle Zielgruppen) und vertikalisierte Wertschöpfungsketten (z. B. Fast-Fashion-Anbieter) auf und haben das kundschaftsseitige Bedürfnis nach Emotionalität, Multikontextualität und multisensorischer Erfahrung erkannt. Insbesondere Shopping-Center investieren verstärkt in Branchenmix, Verweilqualität und Nutzungsvielfalt jenseits des Einzelhandels, v. a. in Gastronomieangebote. Sie entwickeln sich systematisch zu sozialen Orten und vermarkten sich als „Ort der Überraschung“. Die Aufgabe von Innenstädten wird es zukünftig sein, einen für Besuche attraktiven Mix aus Einkauf, Erlebnis, Gastronomie, Kultur und Entertainment sicherzustellen.

**Umsatzentwicklung:** Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.<sup>9</sup> Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten v. a. bedingt durch den Online-Handel. Besonders betroffen sind davon insbesondere kleinere Zentren.

**Digitalisierung:** Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2020 unter anderem bedingt durch einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die COVID-19 Pandemie bereits bei rd. 71,5 Mio. Euro (rd. 12,4 % des Einzelhandelsumsatzes) (siehe Abbildung 4). Es ist allerdings aus fachgutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass das Wachstum des Online-Anteils ab dem Jahr 2022 wieder ein weniger starkes Wachstum, ähnlich vor der COVID-19 Pandemie, erreichen wird. Es sind allerdings sortimentsspezifisch große Unterschiede festzustellen.

---

<sup>9</sup> In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).



**Abbildung 4: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist<sup>10</sup>, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mit rd. 2,5 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen<sup>11</sup>. Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Für Städte wie Werl werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung – verstärkt durch die durch Covid-19 bedingten zeitweiligen Schließungen im stationären Einzelhandel – allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit klarer Zielgruppenfokussierung, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

### Fokus: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Die bereits seit längerem beobachtbaren Entwicklungstrends zu weniger und größeren Einheiten sowie die zunehmende Standortvergesellschaftung in Form von Fachmarktstandorten haben in den vergangenen Jahren weiter an Bedeutung gewonnen.

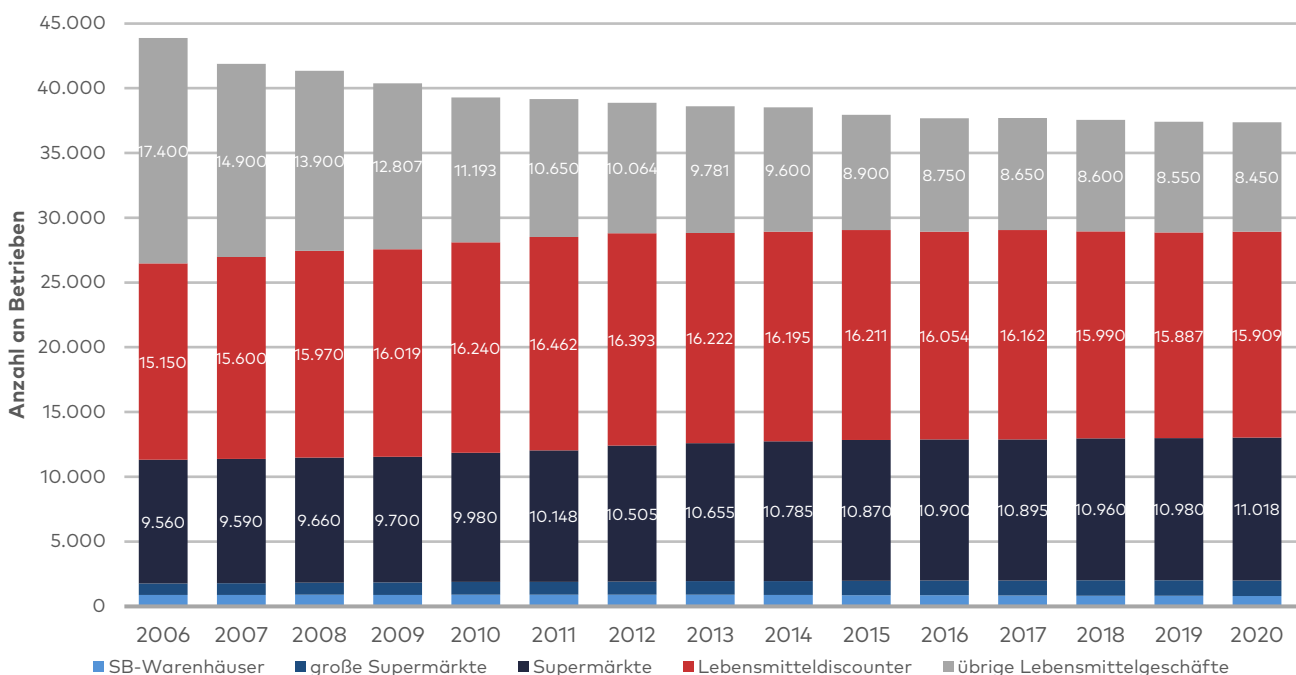
<sup>10</sup> Unterhaltungselektronik rd. 33,8 %, Fashion & Accessoires rd. 30,0 %, Freizeit & Hobby rd. 28,9 %, Büro & Schreibwaren rd. 24,6 % (vgl. HDE/IFH 2020).

<sup>11</sup> Vgl. HDE/IFH 2020.



**Wandel der Betriebsformen:** Der in den letzten Jahrzehnten vollzogene Wandel der Betriebsformen umfasst erhebliche Veränderungen der Betriebs- und Standortstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel. Betrachtet man beispielsweise die Entwicklung der absoluten Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel, so lässt sich deutschlandweit ein Rückgang i. H. v. rd. 15 % attestieren (siehe Abbildung 5).

Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen zu registrieren. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Umsätze) ergeben sich insbesondere für die Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und teilweise den 2000er Jahren gegenwärtig im Übergang zu einer Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen.



**Abbildung 5: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel**

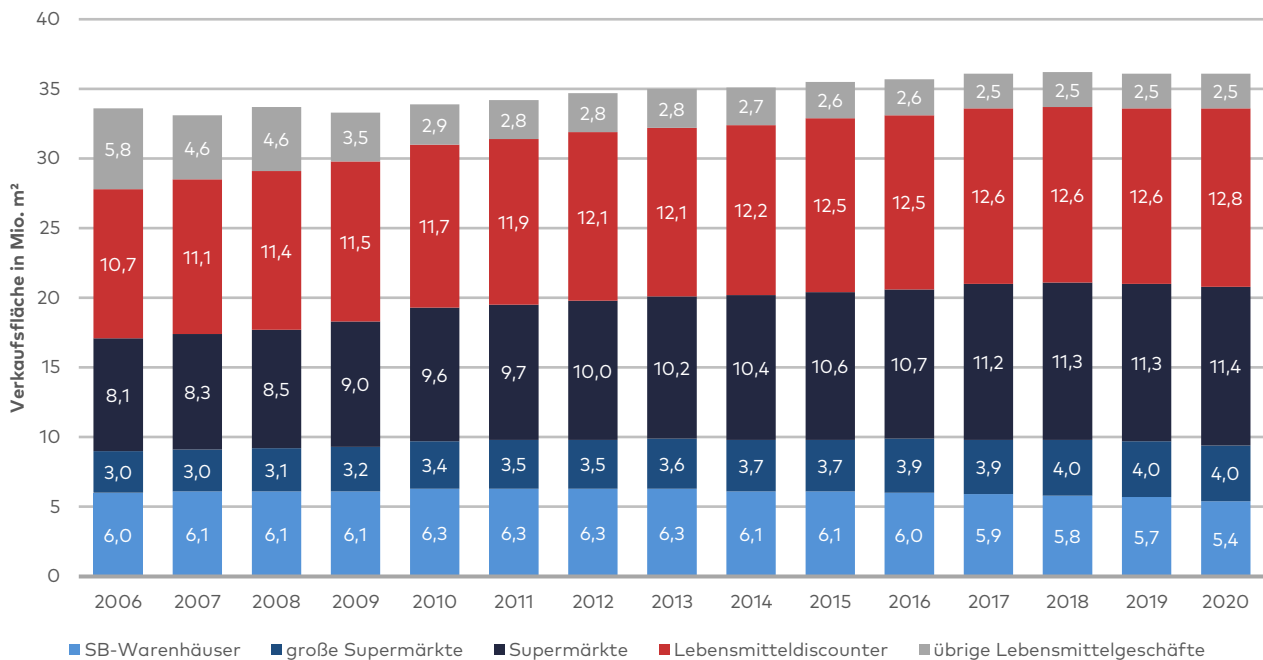
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute

Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

**Verkaufsflächenentwicklung:** Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist im Lebensmittelhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen)



ergibt<sup>12</sup>. Bei den Lebensmitteldiscountern ist zeitgleich zu den sinkenden Filialzahlen eine moderat steigende Verkaufsfläche zu verzeichnen (siehe Abbildung 6). Dies ist Resultat eines grundlegenden Trading-Up Prozesses des Betriebstypus, welcher im Bereich der Expansion und der Modernisierung von Bestandsstandorten eine deutliche Tendenz zu signifikant größeren Markteinheiten erkennen lässt und mit einer Überprüfung/Straffung des Standortnetzes durch die Marktteilnehmer einhergeht.



**Abbildung 6: Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert.

**Verkaufsflächen- und Standortansprüche:** Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, werden diese von den Einzelhandelsunternehmen nur an sehr frequenzstarken Lagen bzw. Standorten mit einem überdurchschnittlich hohen Kaufkraftpotenzial realisiert. Bei Standard-Betriebskonzepten außerhalb der hoch verdichteten Stadträume ist aktuell von einer Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup> VKF bei Neuansiedlungen auszugehen<sup>13</sup>. Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Ge-

<sup>12</sup> Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m<sup>2</sup>, 2016 rd. 804 m<sup>2</sup> (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m<sup>2</sup>, 2016 rd. 1.245 m<sup>2</sup> (+17 %).

<sup>13</sup> Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

sichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtregionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

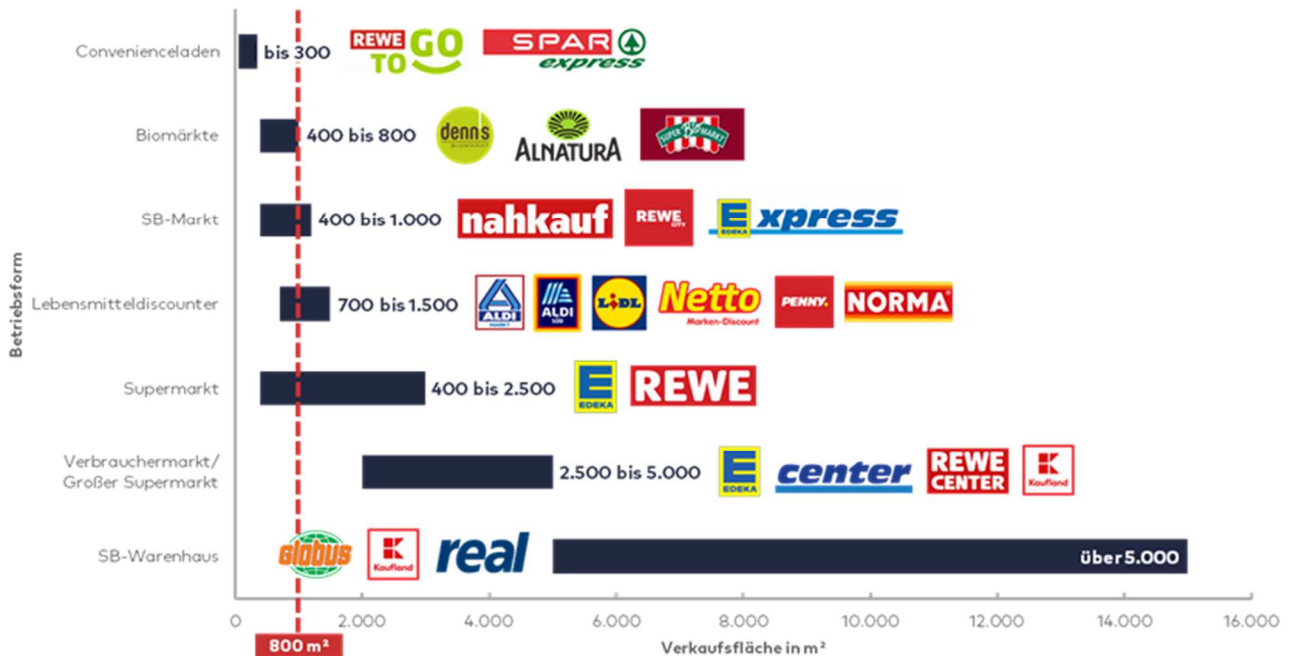


Abbildung 7: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

**Unternehmens- und Umsatzkonzentrationen:** Fusionen, Übernahmen und internes Wachstum haben in den vergangenen Jahrzehnten zu sukzessiven Konzentrationsprozessen von Unternehmen und Umsätzen in nahezu allen Teilsegmenten des Einzelhandels geführt. So sind im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel partiell bereits Oligopolisierungstendenzen erkennbar, die in der Folge auch eine Sektoruntersuchung des Bundeskartellamtes im Zusammenhang mit der Übernahme der Tengelmann/Kaisers Märkte nach sich zog.<sup>14</sup> So weisen die dominierenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe gegenwärtig bereits einen Marktanteil von rd. 90 % auf, wobei zwei Drittel des Umsatzes auf die TOP 5 Betreiber entfallen.

Dies führt in der Folge zu einer Ausdünnung des Filialnetzes und somit letztlich zu längeren Wegen für den Verbraucher. Eine wohnortnahe (fußläufige) adäquate Versorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlicheren Raum und in Gebieten mit negativem Wanderungssaldo häufig nicht mehr gesichert.

**Nachfolgeproblematik:** Im Zuge des demografischen Wandels stellt sich auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langen Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel,

<sup>14</sup> vgl. Bundeskartellamt (2014): Sektoruntersuchung Lebensmitteleinzelhandel.

eigentümerseitigen Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche zunehmend anspruchsvoller. So ist bundesweit zu beobachten, dass Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer stehen. Immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau) erschweren die Situation weiter.

## **4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.6.

# SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

## Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion

Mittelzentrum

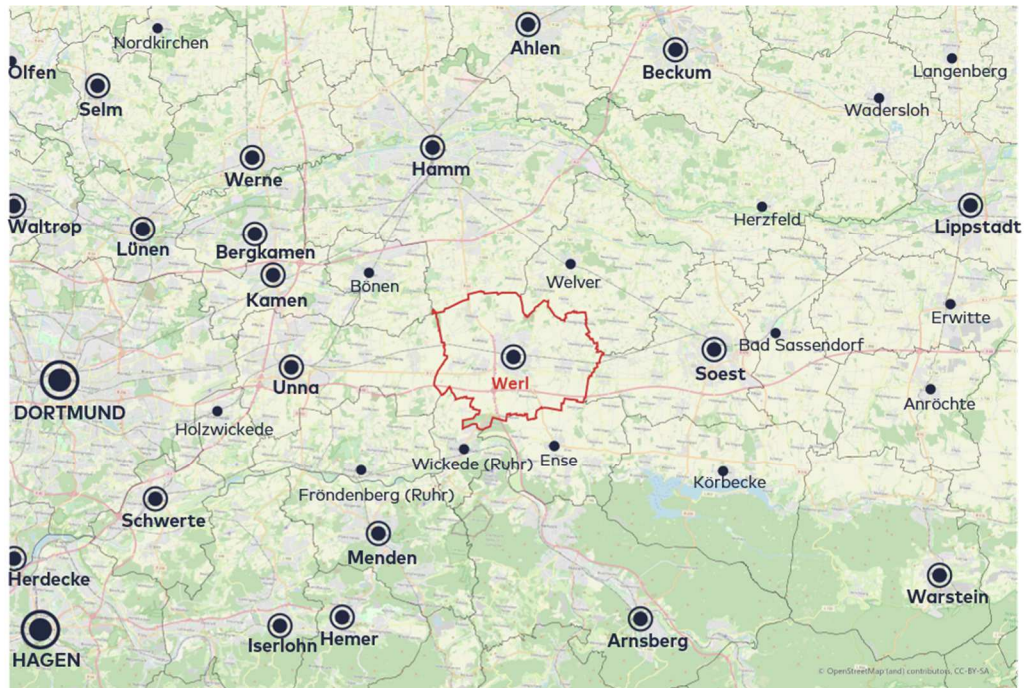
### Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrzeit)

Unna (20 min)  
Arnsberg (20 min)  
Soest (25 min)  
Hamm (25 min)  
Menden (30 min)

### Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrzeit)

Dortmund (35 min)  
Hagen (40 min)  
Bochum (50 min)  
Münster (50 min)  
Wuppertal (60 min)

- Administrative Grenzen**
- Untersuchungskommune
  - Kommunen
  - Bundesland
- Zentralörtliche Funktion**
- Oberzentrum
  - Mittelzentrum
  - Grundzentrum



## Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtstadt

Einwohner (Hauptwohnsitz)	31.606
Relative Einwohnerentwicklung bis 2026	-3,5 %

## Einwohner nach Stadtteilen

Werl	21.702 (69 %)
Büderich	2.908 (9 %)
Westönnen	2.335 (7 %)
Hilbeck	1.192 (4 %)
Holtum	1.098 (3 %)
Sönnern	814 (3 %)
Budberg	551 (2 %)
übrige Stadtteile	1.006 (3 %)

## Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	Gute verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über die A 44 sowie die B 1
Öffentlicher Personennahverkehr	Anbindung an das Regionalbahnnetz (Unna und Soest) sowie an das Busliniennetz (u. a. Arnsberg, Hamm)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Werl (Stand: 16.12.2021); Einwohnerprognose: IT.NRW (2021-2026 nach Gemeindeberechnungsmodell); ZÖF: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

### 4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

#### Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Werl im Verlauf der letzten Jahre im Vergleich zum Kreis Soest dar. Aus den Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet von Werl und den daraus resultierenden Kaufkraftströme ziehen.

**Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Werl**

Werl	2018	2019	2020	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	9.501	9.494	9.310	-2,0 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	11.677	11.817	11.616	-0,5 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	5.473 (58 %)	5.461 (58 %)	5.414 (58 %)	-1,1 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	7.649 (66 %)	7.785 (66 %)	7.722 (66 %)	1,0 %
Pendlersaldo	-2.176	-2.324	-2.308	-132

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

**Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreises Soest**

Kreis Soest	2018	2019	2020	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	111.600	112.583	111.609	0,0 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	119.811	121.322	120.643	0,7 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zeigt in Werl im Untersuchungszeitraum eine leicht rückläufige Entwicklung auf. Das zunehmend negative Pendlersaldo von Werl, v. a. durch die Nähe zu den umliegenden Mittel- und Oberzentren, deutet darüber hinaus darauf hin, dass die Bedeutung von Werl als Arbeitsort in den letzten Jahren leicht abgenommen hat. Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Werl ist im Untersuchungszeitraum insgesamt gesunken. Aufgrund der wirtschaftlichen Dynamik ist somit von keinen nennenswerten Impulsen auf den Einzelhandel in Werl auszugehen.

#### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Werl verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 199 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 6.296 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.507 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

**Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen**

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	79,2	2.507
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	11,2	354
Blumen, zoologischer Bedarf	3,8	120
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	4,9	154
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>99,1</b>	<b>3.135</b>
Bekleidung	13,5	427
Schuhe/Lederwaren	3,7	116
Pflanzen/Gartenbedarf	3,5	112
Baumarktsortiment i. e. S.	15,4	486,66
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	3,4	109
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	4,0	127
Sportartikel/Fahrräder/Camping	6,3	199
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>49,8</b>	<b>1.577</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	4,7	150
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1,9	59
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1,7	54
Möbel	10,2	324
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	6,2	195
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	12,5	394
Uhren/Schmuck	2,0	64
Sonstiges	10,9	344
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>50,1</b>	<b>1.585</b>
<b>Gesamt</b>	<b>199,0</b>	<b>6.296</b>

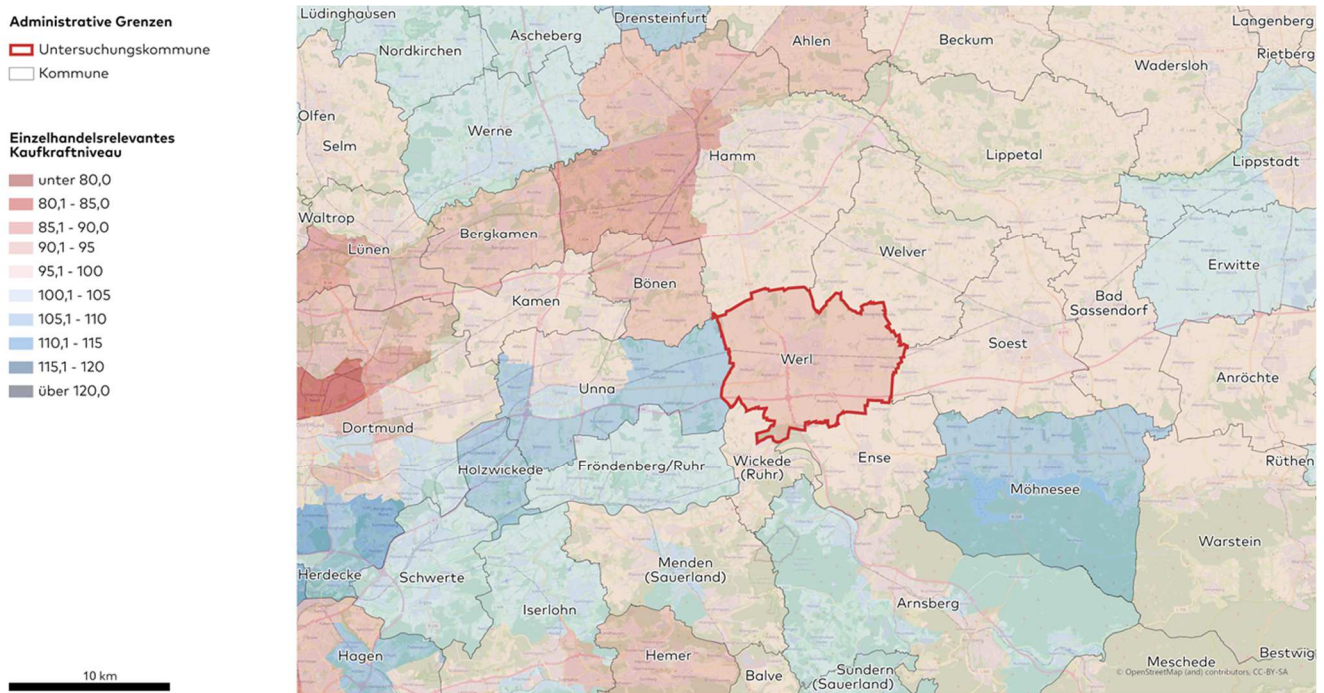
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2021; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glast, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>15</sup> beträgt in Werl rd. 94 und liegt damit sowohl unter dem Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen (rd. 99) als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Auch die Nachbarkommunen verfügen überwiegend über ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau (siehe Abbildung

<sup>15</sup> Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).



8). Ausnahme bilden die (Teil-)Bereiche der westlich gelegenen Kommunen Unna und Fröndenberg. Dabei ist festzustellen, dass das Kaufkraftniveau in den vergangenen Jahren gestiegen ist, da im Zuge der Strukturuntersuchung Einzelhandel aus dem Jahr 2005 eine Kaufkraftkennziffer von rd. 90 ermittelt wurde. Dieser relative Kaufkraftanstieg macht sich jedoch nicht innerhalb der gesamten Bevölkerung Werls bemerkbar. Vielmehr ist zu beobachten, dass die Schere zwischen dem Bevölkerungsanteil mit wenig Kaufkraft und den Einwohnern mit höherer Kaufkraft zunehmend auseinanderdriftet.



**Abbildung 8: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Werl und Umgebung**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2021; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

### Einzugsgebiet der Stadt Werl

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statisches Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der betrachteten Stadt stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen<sup>16</sup> zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der **Abgrenzung des Einzugsgebietes** von Werl haben insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die Attraktivität und Anziehungskraft der Gesamtstadt
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld

<sup>16</sup> diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug

- die sozioökonomischen Rahmenbedingungen von Werl im Vergleich zum engeren und weiteren Umfeld (insb. Bedeutung als Arbeitsort)
- die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung
- die Versorgungsfunktion von Werl

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann für die Stadt Werl das in Abbildung 9 dargestellte Einzugsgebiet abgegrenzt werden.

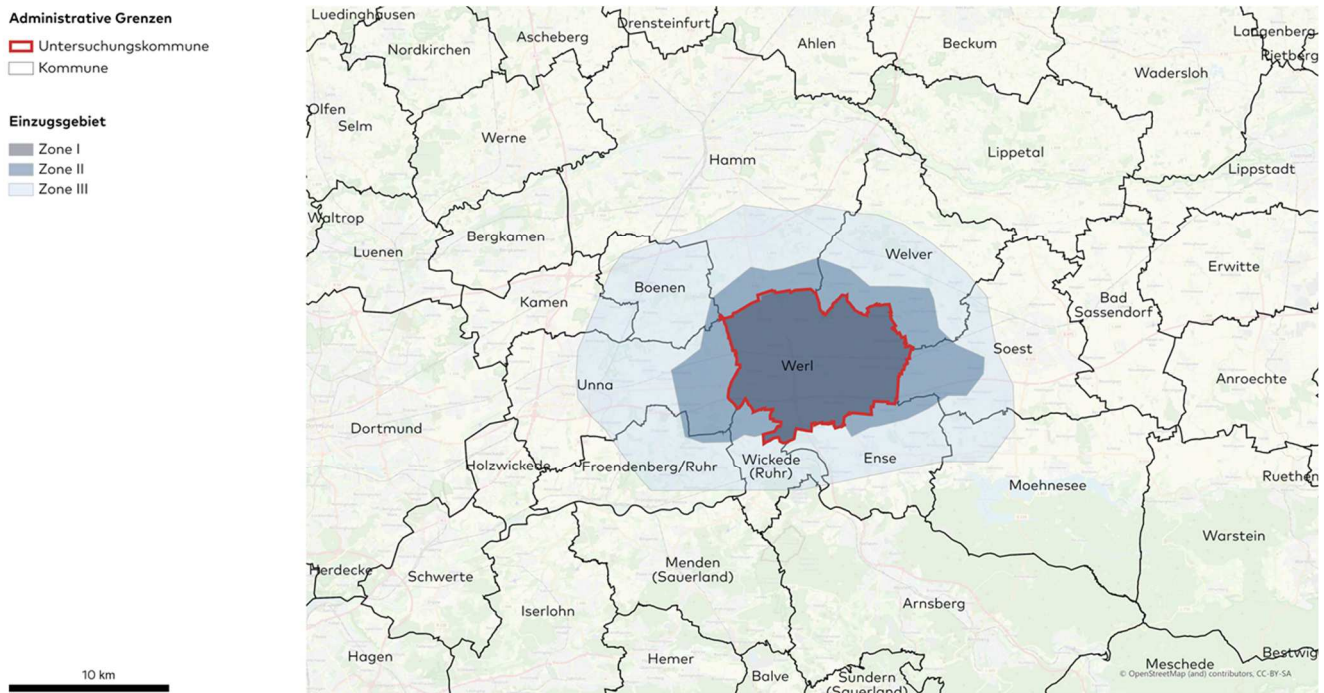


Abbildung 9: Einzugsgebiet der Stadt Werl

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, © OpenStreetMap-Mitwirkende

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Einzelhandelsumsatzes in Werl überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Dabei ist eine Differenzierung des Einzugsgebietes in mehrere Zonen zielführend.

**Zone I** umfasst das Stadtgebiet von Werl. Dieses wird als Kerneinzugsgebiet definiert, aus welchem der überwiegende Anteil an Kunden und Einzelhandelsumsatz des Werler Einzelhandels stammt. Eine Ausweitung der Zone I ist insbesondere durch das intensiv ausgeprägte Wettbewerbsumfeld nicht realistisch.

Aufgrund der räumlichen Nähe, der Angebotssituation und der verkehrlichen Erreichbarkeit umfasst **Zone II** Teile der an Werl angrenzenden Kommunen Hamm, Wewel, Soest, Ende, Wickede (Ruhr), Fröndenberg, Unna und Bönen.

**Zone III** umfasst schließlich weitere Teile der oben genannten Kommunen der Zone II und schließt zusätzlich Bereiche der Kommunen Kamen und Möhnesee mit ein. Die stärkere Ausrichtung auf die West-Ost-Achse ist insbesondere mit der verkehrlichen Anbindung Werls zu begründen ist. Aufgrund von Raum-Zeit-Distanzen, der Versorgungsfunktion der umliegenden Mittel- und Oberzentren und den ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen im Umfeld sind hier jedoch nur noch Einkaufsfahrten in geringer Zahl nach Werl zu erwarten.

Eine Ausnahme bildet das Möbelhaus Turflon, welches im Westen des Stadtgebiets von Werl angesiedelt ist. Aufgrund seiner ausgedehnten Verkaufsflächenausstattung und des dementsprechend breiten und tiefen Einzelhandelsangebots ist davon auszugehen, dass das einzelbetriebliche Einzugsgebiet durchaus weiträumiger zu fassen ist als die oben dargestellten Zonen.

#### 4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Werl wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (12/2020 und 07/2021) insgesamt 147 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 97.800 m<sup>2</sup> verfügen (siehe Tabelle 5). Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Werl mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 3,09 m<sup>2</sup> je Einwohner deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner<sup>17</sup>) liegt. Dabei ist zu beachten, dass rd. 50.900 m<sup>2</sup> VKF dem Möbelhaus Turflon zuzurechnen sind. Somit beträgt die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner exklusive des Betriebs Turflon 1,48 m<sup>2</sup>, was einem im bundesdeutschen Durchschnitt leicht unterdurchschnittlichen Wert entspricht.

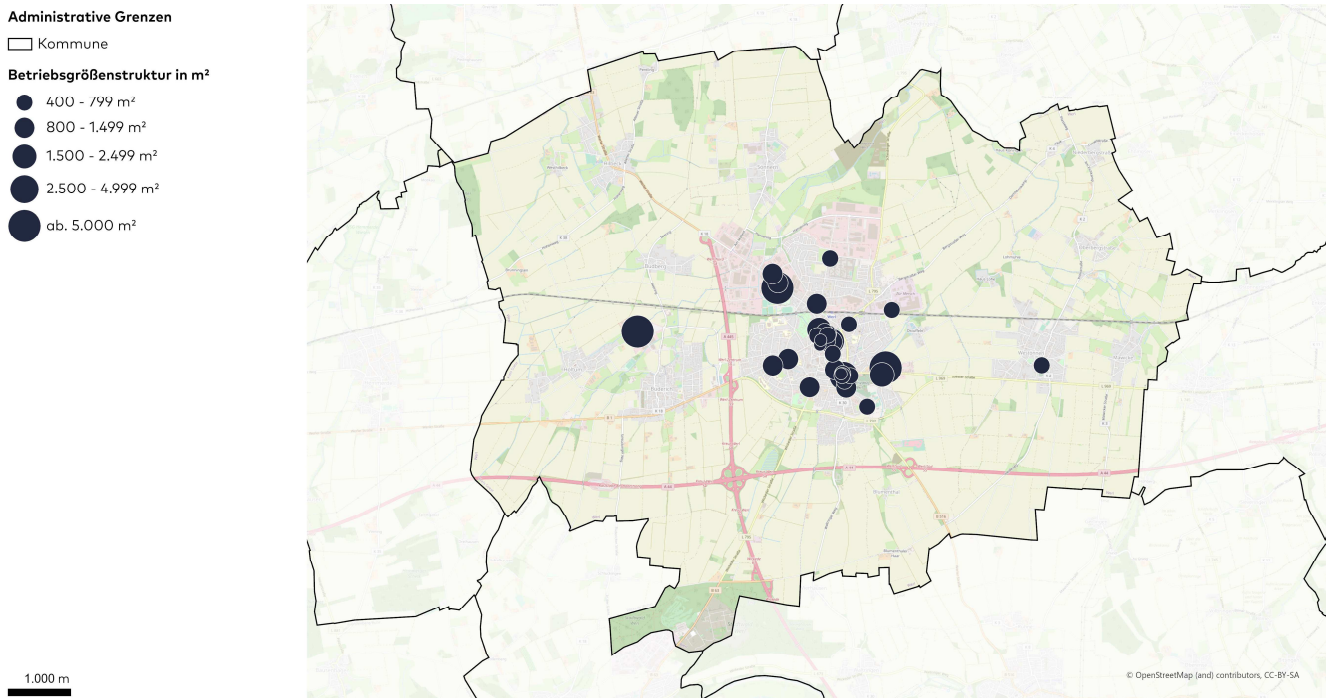
**Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Werl**

Strukturdaten	Erhebung 12/2020 und 07/2021
Einwohner	31.606
Anzahl der Betriebe	147
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	97.800
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	3,09

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 u. 07/2021; Einwohner: Stadt Werl (Stand: 16.12.2020); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Angaben ohne Leerstände.

Die untenstehende Abbildung 10 zeigt die räumliche Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Werl. Es wird ersichtlich, dass sich die Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup> überwiegend auf die Kernstadt von Werl und hier vor allem auf das Innenstadtzentrum sowie das Wulf-Hefe-Quartier verteile. Der größte Einzelhandelsbetrieb befindet sich mit dem Möbelhaus Turflon im westlich gelegenen Ortsteil Büderich. Im östlichen Stadtgebiet im Ortsteil Westönnen ist ein Edeka-Markt als strukturprägender Lebensmittelsupermarkt verortet.

<sup>17</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).



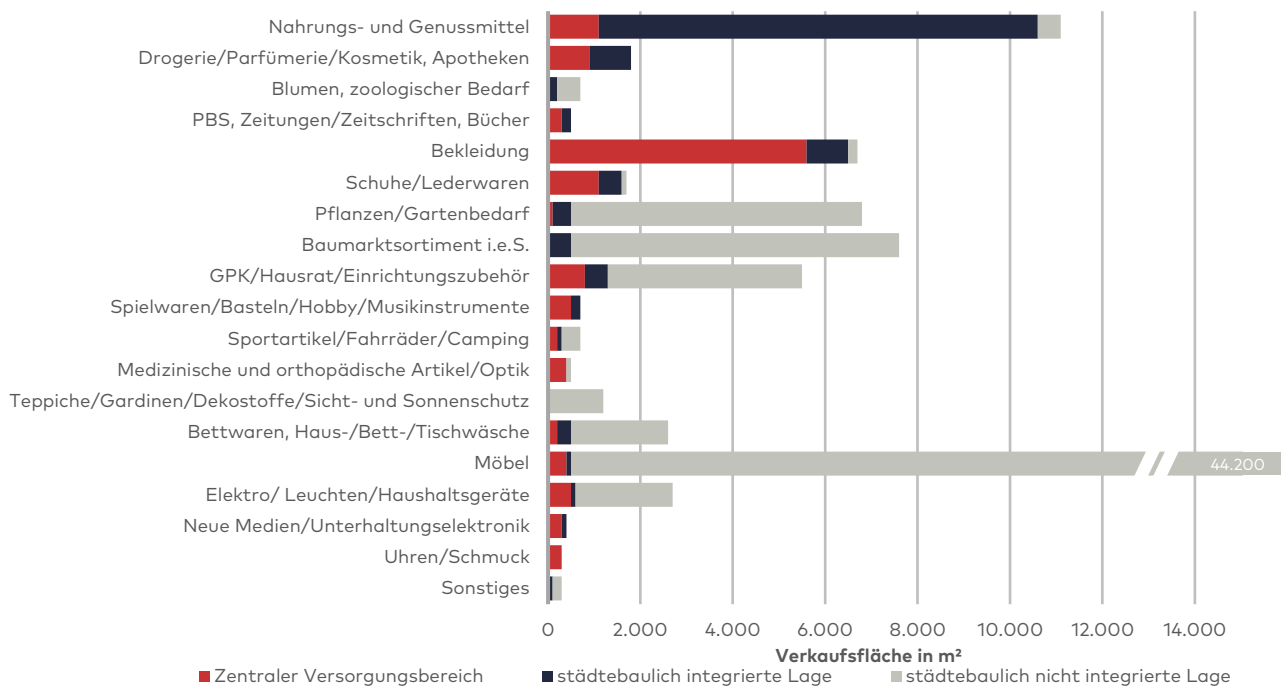
**Abbildung 10: Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Werl**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsflächen: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 u. 07/2021; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Werl Einzelhandelsbetriebe mit rd. 72 % der Verkaufsfläche in städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt ist. Dieser als hoch zu bewertender Anteil ist insbesondere auf die Verkaufsflächenausstattung von Möbel Turflon zurückzuführen. Darüber hinaus sind rd. 13 % der Verkaufsfläche im in der Strukturuntersuchung Einzelhandel 2005 ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt verteilt. Rund 15 % der Gesamtverkaufsfläche in Werl befinden sich in städtebaulich integrierter Lage, worunter auch der Erweiterungsbereich Innenstadt zählt.



Abbildung 11 stellt die in Werl erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.



**Abbildung 11: Einzelhandelsbestand in Werl nach Warengruppen und Lagebereichen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 07/2021; ZVB-Abgrenzung: Strukturuntersuchung Einzelhandel 2005; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot in Werl ist hinsichtlich der Verkaufsfläche überwiegend geprägt durch die Warengruppen Möbel sowie deutlich nachgeordnet Nahrungs- und Genussmittel. Dies ist v. a. mit dem Möbelhaus Turflon sowie den großflächigen Angebotsformen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. Kaufland, Lidl, Aldi Nord), die im Stadtgebiet vorzufinden sind, zu begründen.
- Die Verkaufsfläche der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verteilt sich insbesondere auf die städtebaulich integrierten Lagen. Der daraus resultierende hohe Anteil einer räumlich integrierten Nahversorgung ist als positiv zu bewerten.
- In den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten (v. a. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren) ist sowohl absolut als auch relativ betrachtet ein hoher Anteil der Verkaufsfläche im ZVB Innenstadtzentrum Werl verortet. Das Einzelhandelsangebot setzt sich hier aus kleinteiligen und großflächigen Betrieben zusammen. Das Verkaufsflächenangebot im Sortimentsbereich Bekleidung setzt sich v. a. aus der Ausstattung der Betriebe Danielsmeier, C&A und Woolworth zusammen.
- Die Warengruppen Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente, medizinische und orthopädische Artikel/Optik, Neue Medien/Unterhaltungselektronik und Uhren/Schmuck verfügen über eine vergleichsweise hohe Zentrenaffinität, sind jedoch zu

großen Teilen in quantitativer Hinsicht nur in einem geringen Umfang im Innenstadtzentrum vertreten.

- Ein hoher Anteil des Verkaufsflächenangebots entfällt auf die städtebaulich nicht integrierten Lagen. Dies betrifft v. a. Waren aus den Bereichen Möbel, Baumarktsortiment i. e. S. und Pflanzen/Gartenbedarf (z. B. Möbel Turflon, Hagebaumarkt, Hellweg Baumarkt, Raiffeisen-Markt). Betriebe mit diesen Sortimenten sind aufgrund ihres flächenintensiven Charakters i. d. R. weder für eine Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen geeignet noch sind diese Branchen in funktionaler Hinsicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche.
- Darüber hinaus ist ein hoher Anteil an Verkaufsfläche in städtebaulich nicht integrierten Lagen hinsichtlich der Warengruppen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz, Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche sowie Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte festzustellen. Bei den genannten Warengruppen handelt es sich insbesondere um Randsortimente des Möbelmarktes Turflon.

### **Benchmarking des gesamtstädtischen Angebots**

Der Vergleich der Verkaufsflächenausstattung der Stadt Werl gegenüber vergleichbaren Kommunen und Mittelzentren in der Umgebung zeigt, dass die Stadt Werl über eine hohe Verkaufsflächenausstattung verfügt (siehe Tabelle 6).

In Bezug auf die regionalen Wettbewerber (Stadt Soest und der Stadtteil Arnsberg-Neheim) verfügt die Stadt Werl über eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Hierbei ist jedoch die Verkaufsflächenausdehnung des Möbelhauses Turflon zu berücksichtigen, die den Wert der Verkaufsflächenausstattung in Werl stark beeinflusst. Bei Betrachtung der Kennwerte exklusive des Betreibers Turflon ist eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen, was sich in einer angespannten Wettbewerbssituation für die Stadt Werl bemerkbar macht.

Hinsichtlich der Einzelhandelsausstattung Werls gegenüber vergleichbarer Kommunen zeigt sich, dass die Stadt Werl (insb. durch die Angebotsstrukturen des Möbelhauses Turflon) eine klare überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aufweist. Die Betriebszahl ist dabei als vergleichsweise gering zu bezeichnen. Mit einer Verkaufsflächenausstattung ohne Berücksichtigung von Möbel Turflon von rd. 1,48 m<sup>2</sup> VKF je EW wird ersichtlich, dass die Stadt Werl über eine durchschnittliche Einzelhandelsausstattung im Vergleich zu Städten mit ähnlichen Rahmenbedingungen verfügt.

Insgesamt wird durch das Benchmarking deutlich, dass die Stadt Werl als Mittelzentrum über eine durchschnittliche Versorgungsfunktion verfügt, jedoch angesichts der herausgehobenen Verkaufsflächenausstattung der Einzelhandelsstandorte bzw. Kommunen im näheren Umfeld eine intensive Wettbewerbssituation für die Stadt Werl besteht.

**Tabelle 6: Benchmarking der Verkaufsflächenausstattung**

Strukturdaten	Werl	Arnsberg-Neheim*	Soest	Kevelaer	Rietberg	Werne
Veröffentlichungsjahr	2021	2020	2010	2015	2018	2015
Einwohner (Hauptwohnsitz)	31.606	22.068	48.500	28.520	30.970	29.450
Anzahl der Betriebe	147	209	387	260	156	184
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	97.800	69.000	140.900	60.000	38.000	47.300
VKF-Ausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	3,09	3,13	2,91	2,10	1,23	1,56

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Kennwerte (inkl. Einwohnerzahlen) lt. Angaben der jeweiligen Gutachten.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in Werl hinsichtlich der Anzahl der Betriebe als durchschnittlich, jedoch bezüglich der gesamtstädtischen Verkaufsfläche als deutlich überdurchschnittlich für ein Mittelzentrum zu bewerten ist, was auf die hohe Verkaufsflächenausstattung des Möbelhauses Turflon zurückzuführen ist. Aufgrund der z. T. erheblichen sortimentspezifischen Unterschiede bezüglich der Ausstattungskennziffern, kommt die Stadt Werl ihrem mittelzentralen Versorgungsauftrag nur in Teilen nach.

### Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>18</sup> im Einzelhandel von Werl basiert auf allgemein und für die Stadt Werl spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden mit nachfrageseitige Rahmenbedingungen (siehe dazu Kapitel 4.3) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie weitere sozioökonomische Entwicklungen (z. B. Pendlerverflechtungen).
- Im Rahmen einer Desk-Research werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Werl beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen

<sup>18</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.



Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.

- Auf Grundlage der oben genannten Punkte wird ein **Einzugsgebiet** für die Stadt Werl abgegrenzt, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil von Werl stammt.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 213 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 199 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität<sup>19</sup> von rd. 107 %. Damit verzeichnet Werl Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des eigenen Stadtgebiets und kommt demnach seinem mittelzentralen Versorgungsauftrag in Ansätzen nach. Dabei ist zu beachten, dass die Zentralität u. a. wesentlich durch die Umsätze im Sortimentsbereich Möbel geprägt wird. Unter Berücksichtigung der regionalen Wettbewerbssituation und der räumlichen Nähe zu weiteren leistungsstarken Mittel- und Oberzentren weisen einige Warengruppen für ein Mittelzentrum hingegen unterdurchschnittliche Zentralitätswerte auf (s. Tabelle 7).

---

<sup>19</sup> Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

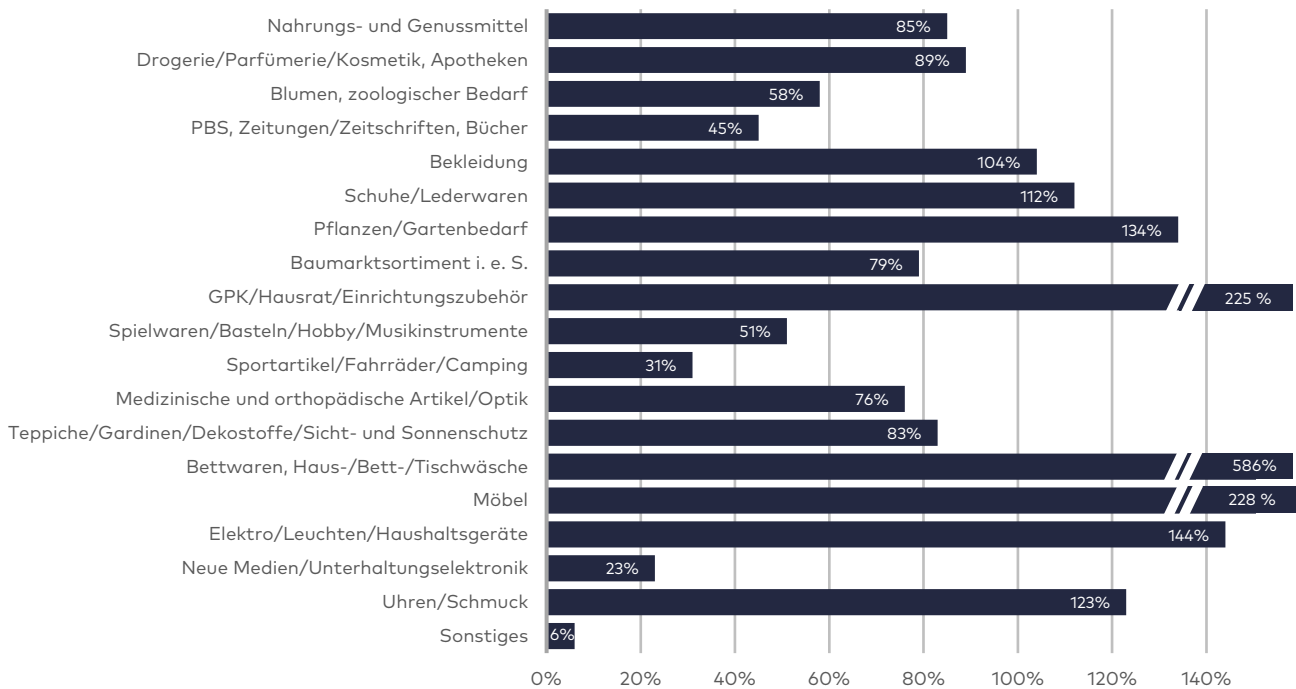
**Tabelle 7: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Werl**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	11.900	67,3	79,2	85%
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.900	10,0	11,2	89%
Blumen, zoologischer Bedarf	700	2,2	3,8	58%
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	600	2,2	4,9	45%
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>15.100</b>	<b>81,7</b>	<b>99,1</b>	<b>82%</b>
Bekleidung	6.700	14,0	13,5	104%
Schuhe/Lederwaren	1.700	4,1	3,7	112%
Pflanzen/Gartenbedarf	6.700	4,7	3,5	134%
Baumarktsortiment i. e. S.	7.600	12,2	15,4	79%
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	5.600	7,7	3,4	225%
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	800	2,1	4,0	51%
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	800	2,0	6,3	31%
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>29.900</b>	<b>46,8</b>	<b>49,8</b>	<b>94%</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	500	3,6	4,7	76%
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1.200	1,6	1,9	83%
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	2.600	3,9	1,7	228%
Möbel	44.700	60,0	10,2	586%
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	2.800	8,9	6,2	144%
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	400	2,9	12,5	23%
Uhren/Schmuck	400	2,5	2,0	123%
Sonstiges	200	0,7	10,9	6%
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>52.800</b>	<b>84,0</b>	<b>50,1</b>	<b>168%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>97.800</b>	<b>212,5</b>	<b>199,0</b>	<b>107%</b>

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 07/2021; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2021; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

In den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereich lassen sich mit Zentralitäten von unter 100 % Kaufkraftabflüsse aus dem Werler Stadtgebiet feststellen, sodass dieser Bedarfsbereich eine Zentralität von 82 % aufweist (siehe Abbildung 12). Besonders ausgeprägte Kaufkraftabflüsse weist hierbei die Warengruppe PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher auf, was mit geringfügigen Angebotsstrukturen im Stadtgebiet von Werl sowie der hohen Online-Affinität insbesondere des

Sortiments Bücher zu begründen ist. Insgesamt erfüllt Werl seinen mittelzentralen Versorgungsauftrag im Bereich des Grundbedarfs aktuell nur eingeschränkt.



**Abbildung 12: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Werl**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Im Bereich des mittelfristigen Bedarfsbereiches weist Werl hingegen mit rd. 94 % höhere Zentralitäten auf, die für ein Mittelzentrum und vor dem Hintergrund der in Kapitel 4.1 skizzierten Rahmenbedingungen dennoch eher als unterdurchschnittlich zu bewerten sind. Eine Zentralität von rd. 225 % verzeichnet die Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, die zu weiten Teilen als Randsortiment des Betriebs Möbel Turflon angeboten wird. Ebenso können Kaufkraftzuflüsse im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf (u. a. Hagebaumarkt, Hellweg) generiert werden. Auch hinsichtlich der innerstädtischen Leitsortimente Bekleidung und Schuhe/Lederwaren sind Zentralitäten von über 100 % und damit Kaufkraftzuflüsse festzustellen. Die niedrigen Zentralitäten u. a. in der Warengruppe Sportartikel/Fahrräder/Camping führen jedoch dazu, dass im mittelfristigen Bedarfsbereich insgesamt Kaufkraft aus dem Werler Stadtgebiet abfließt.

Im langfristigen Bedarfsbereich wurde eine Zentralität von rd. 168 % ermittelt, was insbesondere auf die Angebotsstrukturen im Bereich der Möbelanbieter zurückzuführen ist, welche in einigen Sortimentsbereichen z. T. erhebliche Kaufkraftzuflüsse generieren können (u. a. Möbel mit 586 %, Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche mit 228 %). Auch die Warengruppe Uhren/Schmuck verzeichnet aufgrund der zahlreichen Juweliere und Uhrengeschäfte im Innenstadtzentrum Kaufkraftzuflüsse. Hingegen können Kaufkraftabflüsse innerhalb der Sortimentsbereiche Neue Medien/Unterhaltungselektronik oder medizinische und orthopädische Artikel/Optik mit Zentralitätswerten von rd. 23 % bzw. 76 % erfasst werden.

Aufgrund der z. T. niedrigen Zentralitäten ist davon auszugehen, dass sich aus versorgungsstruktureller Perspektive gewisse Entwicklungspotenziale für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen ergeben.

## 4.5 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen der Markt- und Standortanalysen und unter Berücksichtigung der Strukturuntersuchung Einzelhandel aus dem Jahr 2005 können ein zentraler Versorgungsbereich sowie ein weiterer strukturprägender Standortbereich in Werl identifiziert werden. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Werl sowie der Erweiterungsbereich Innenstadt gemäß der Strukturuntersuchung Einzelhandel 2005 werden im Folgenden hinsichtlich ihrer städtebaulich-funktionalen Aspekte analysiert.

### Benchmarking Innenstadtzentrum

Bei einem Vergleich des Innenstadtzentrums mit den Innenstädten vergleichbarer Kommunen und Mittelzentren im näheren Umfeld wird deutlich, dass (ähnlich wie bei der gesamtstädtischen Betrachtung) die regionalen Wettbewerber Soest und der Stadtteil Arnsberg-Neheim hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung und der Anzahl der Betriebe im Innenstadtzentrum besser aufgestellt sind als die Stadt Werl. Darüber hinaus nimmt in den regionalen Vergleichsstädten das Innenstadtzentrum ein höheres städtebauliches Gewicht ein als dies im Werler Stadtgebiet der Fall ist. In Bezug auf die weiteren Vergleichsstädte und Mittelzentren mit ähnlichen Rahmenbedingungen wird ersichtlich, dass das Werler Innenstadtzentrum hierbei hinsichtlich seiner Ausstattung durchschnittliche Kenndaten aufweist. Diese Beobachtung unterstreicht die intensive Wettbewerbsbeziehung Werls zu den umliegenden Konkurrenzkommunen.

**Tabelle 8: Benchmarking der Innenstadtzentren**

Strukturdaten	Werl	Arnsberg-Neheim*	Soest	Kevelaer	Rietberg	Werne
Veröffentlichungsjahr	2021	2020	2010	2015	2018	2015
Einwohner	<b>31.606</b>	22.068	48.500	28.520	30.970	29.450
Anzahl der Betriebe Innenstadtzentrum	<b>62</b>	141	260	181	43	106
Gesamtverkaufsfläche im Innenstadtzentrum in m <sup>2</sup>	<b>13.500</b>	25.500	50.500	24.000	5.600	16.000
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner (Innenstadtzentrum)	<b>0,58</b>	1,15	1,04	0,84	0,18	0,54
Anteil Betriebe im Innenstadtzentrum	<b>42%</b>	67 %	67 %	69 %	28 %	63 %
Verkaufsflächenanteil im Innenstadtzentrum	<b>14 %</b>	36 %	36 %	40%	15 %	34 %
Zentrenergänzende Funktionen im Innenstadtzentrum	<b>127</b>	-	-	48	41	154
Leerstände im Innenstadtzentrum   Leerstandsquote	<b>7**   10 %</b>	-	20   7 %	23   12 %	6   12 %	10   9 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Kennwerte (insb. Einwohnerzahlen) lt. Angaben der jeweiligen Gutachten; \*Daten beziehen sich auf den Stadtteil Arnsberg-Neheim. \*\* Stand: 05/2021.

# ZVB INNENSTADTZENTRUM WERL

## Städtebauliche Analyse

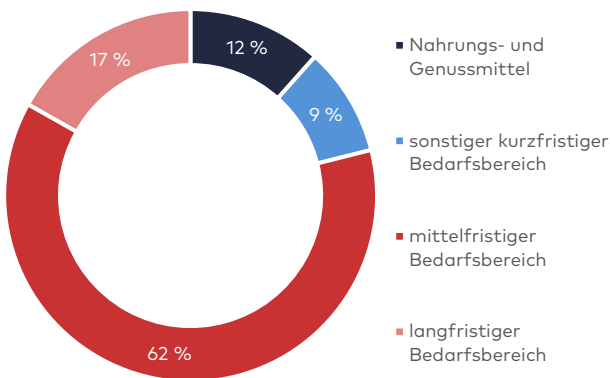
Versorgungsbereich

Stadt Werl

- Administrative Grenzen**
- Kommune
- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel
  - sonstiger kurzfristiger Bedarf
  - mittelfristiger Bedarf
  - langfristiger Bedarf
  - Zentrenergänzende Funktion
  - Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>**
- unter 100 m<sup>2</sup>
  - 100 - 399 m<sup>2</sup>
  - 400 - 799 m<sup>2</sup>
  - 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
  - 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
  - 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
  - ab. 5.000 m<sup>2</sup>
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ZVB-Abgrenzung gemäß Strukturuntersuchung Einzelhandel 2005



### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



### Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	31.606
Relative Einwohnerentwicklung bis 2026	-3,5 %

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	62	42 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	13.500	14 %
Anzahl der Leerstände**	7***	10 %
Zentrenergänzende Funktionen	127	-

### Magnetbetriebe

C&A, Woolworth, Danielsmeier

### Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 07/2021; Kartengrundlage: Stadt Werl. Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich; \*\*\* Stand: Mai 2021.

## ZVB INNENSTADTZENTRUM WERL

### Räumliche Integration



zentrale Lage im Werler Stadtgebiet; im historischen Stadtkern von Werl; erstreckt sich innerhalb einer ringartigen Stadt- und Verkehrsstruktur; Fußgängerzone maßgeblich durch Walburgis- und Steinerstraße gegeben; Wulf-Hefe-Quartier südlich angrenzend; Kurpark schließt nordwestlich an das Innenstadtzentrum an; überwiegend von Wohnbebauung umgeben.

### Verkehrliche Erreichbarkeit



sehr gute überregionale und regionale Erreichbarkeit per MIV (u. a. A 44, B 1); mehrere Zufahrtsstraßen zum Innenstadtzentrum, jedoch keine klare Eingangssituation; diverse Parkmöglichkeiten inkl. Parkleitsystem im Innenstadtzentrum sowie im direkten Umfeld gegeben, jedoch z. T. in schlechtem Zustand; Bahnhof Werl nordöstlich in fußläufiger Erreichbarkeit von Innenstadtzentrum verortet; Anschluss an das regionale Schienennetz der Deutschen Bahn gegeben; nördlicher Bereich des Innenstadtzentrums mit mehreren Bushaltestellen; z. T. Radabstellmöglichkeiten gegeben; Fußwegenetz und Fußgängerzone vorhanden.

### Versorgungsfunktion



Versorgungsfunktion aufgrund der defizitären Ausstattung im Einzelhandel und der intensiven Wettbewerbsbeziehungen im näheren Umfeld lediglich auf die Stadt Werl und vereinzelt auf kleine Teilbereiche der grundzentralen Nachbarkommunen begrenzt; hohes städtebauliches Gewicht innerhalb des Stadtgebiets; Wechselwirkungen mit Strukturen des Wulf-Hefe-Quartiers möglich.

### Einzelhandelsbesatz



höchste Einzelhandelsdichte entlang der Fußgängerzone der Walburgisstraße und Steinerstraße; kleiner durch Nahversorgungsangebote geprägter Standort entlang der Siederstraße; Einzelhandel überwiegend mit discountorientiertem bis standardisiertem Preisniveau; vereinzelt Leerstände vorhaben; Einzelhandel insbesondere mit der Warengruppe Bekleidung sowie nachgeordnet Schuhe/Lederwaren und Nahrungs- und Genussmittel.

### Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



überwiegend kleinteilige Struktur aufgrund der historischen Stadtstruktur; entlang der Walburgisstraße vereinzelt auch großflächigere Bestandsstrukturen; Magnetbetriebe fokussieren sich maßgeblich auf die zentrale Lage im Innenstadtzentrum und entlang der Walburgisstraße; überwiegend inhabergeführter und individueller Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment in der Steinerstraße; stärker filialisierter Besatz entlang der Walburgisstraße; keine klare Zielgruppenfokussierung; Filialisten oftmals mit eher preisorientierten Angeboten.

### Zentrenergänzende Funktionen



breiter Angebotsmix im gesamten Innenstadtzentrum; vornehmlich geprägt durch Dienstleistungsbetriebe; gleichmäßige Verteilung über das gesamte Innenstadtzentrum; kirchliche Einrichtungen als Besonderheit rund um den Marktplatz; nördlicher Abschnitt der Walburgisstraße abseits der Fußgängerzone mit Vergnügungsstätten als Mindernutzungen; medizinische und kulturelle Einrichtungen als wichtige Frequenzbringer; Bedeutung der zentrenergänzenden Funktionen nimmt abseits der Fußgängerzone zu.

### Städtebauliche Struktur



Marktplatz mit Wallfahrtsbasilika als zentraler Ort innerhalb des Innenstadtzentrums; ausgeprägte Längsstruktur der Fußgängerzone; keine deutlich erkennbare Eingangssituation zur Fußgängerzone; überwiegend kleinteilige Struktur der Innenstadt mit vereinzelt großflächigen Strukturen (z. B. Immobilie C&A/Woolwort); durchgängige Bebauung entlang der Fußgängerzone; eher aufgelockerte Struktur abseits der Fußgängerzone; Steinerstraße z. T. mit breitem Straßenquerschnitt; Marktstraße und Engelhardstraße mit Trennwirkung der Fußgängerzone.

### Städtebauliches Erscheinungsbild



historischer Stadtgrundriss und Gebäude stadtbildprägend; Gebäudetypologien und Zustand der Baukörper variieren; gepflegtes, jedoch nicht einheitliches Stadtmobiliar und Beleuchtung; unterschiedliche Ausgestaltung des Straßenbelags bzw. der Pflasterung der Fußgängerzone; Sauberkeit und Ordnung gegeben; Aufwertung durch künstlerische Elemente durch Tierkulpturen; Auflockerung der Fußgängerzone und des Marktplatzes durch kleinere Grünelemente; Abschwächung der Immobilienqualität an den Enden und abseits der Fußgängerzone; Sitzgelegenheiten und vereinzelt Spielgeräte für Kinder gegeben; ruhige Verweilmöglichkeiten rund um die kirchlichen Einrichtungen.

### Markante Entwicklungen seit 2005



Rückgang der Verkaufsfläche durch Verlust diverser (Magnet-)Betriebe (u. a. Kreativ-Markt, Ihr Platz, Kirschniak, Plus); leichter Rückgang der Anzahl der Leerstände; innerstädtisches Leitsortiment weiterhin die Warengruppe Bekleidung; fehlende Flächenpotenziale für gestiegene Verkaufsflächenansprüche.

## Zukunftsfähigkeit (Fazit)



**Innenstadtzentrum Werl mit wichtiger Versorgungsfunktion für die städtische Bevölkerung im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich; insbesondere Steinerstraße mit attraktiver Ensemblewirkung und ansprechenden Einzelhandelsnutzungen mit Potenzial; Entwicklung und Umsetzung einer klaren Zukunftsperspektive und Profilierung (s. Potenzialanalyse); angesichts des Strukturwandels im Einzelhandel gewinnen Nutzungen abseits des Handels stets an Bedeutung für die Innenstadtzentren.**

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel



# ERWEITERUNGSBEREICH INNENSTADT

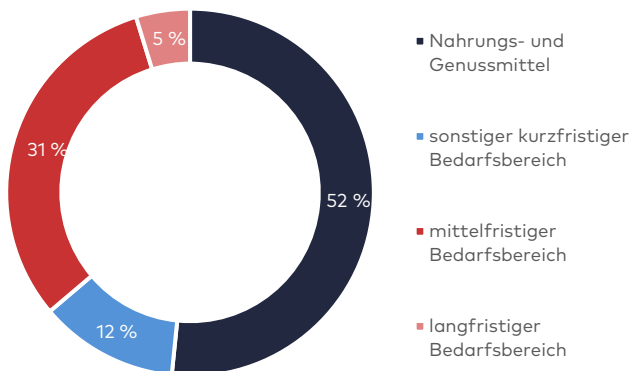
## Städtebauliche Analyse

Versorgungsbereich

Stadt Werl



### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



### Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	31.606
Relative Einwohnerentwicklung bis 2026	-3,5 %

### Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	14	10 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	6.100	6 %
Anzahl der Leerstände**	3	19 %
Zentrenergänzende Funktionen	5	-

### Magnetbetriebe

Kaufland, Penny, Aldi

### Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 07/2021; Kartengrundlage: Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

## ERWEITERUNGSBEREICH INNENSTADT

### Räumliche Integration



zentrale Lage innerhalb der Kernstadt von Werl; schließt südlich an Innenstadtzentrum an; südlich, westlich und nordöstlich von Wohnbebauung umgeben; in östlicher Richtung erstreckt sich der Parkfriedhof als städtische Freifläche; städtebauliche Integration im Wesentlichen gegeben.

### Verkehrliche Erreichbarkeit



sehr gute regionale und überregionale Anbindung via MIV (u. a. A 44, B1); Standort über diverse Zufahrstraßen für die Werler Bevölkerung gut zu erreichen; mehrere Parkmöglichkeiten vorhanden (Parkhaus, (betriebseigene) Parkplätze; Anbindung an den ÖPNV über den im Erweiterungsbereich Innenstadt gelegenen Bushaltepunkt „Johanneskirche“ sowie über weitere Bushaltestellen in der näheren Umgebung; Radwege weitestgehend vorhanden; Fußwege gegeben; aufgrund des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs zwischen Innenstadtzentrum und Erweiterungsbereich nur schwach ausgeprägter Frequenzfluss zwischen den beiden Standortbereichen.

### Versorgungsfunktion



Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Werl vor dem Hintergrund der vorhandenen Fachmärkte; nimmt Nahversorgungsfunktion für die zentralen und südlichen Lagen des Stadtgebiets ein; angesichts der Angebotsstrukturen sind Wechselwirkungen zum Innenstadtzentrum Werl möglich; dem Innenstadtzentrum nachgeordnete Versorgungsfunktion.

### Einzelhandelsbesatz



maßgeblich geprägt durch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel; nachrangig gewisser Anteil an Angeboten des Sortiments Bekleidung gegeben; hohe Einzelhandelsdichte im Fachmarktzentrum Wulf-Hefe, gleichzeitig jedoch auch einige Leerstände gegeben; Lebensmittelmarkt Aldi Nord mit moderner Markt- und Warenpräsentation; Einzelhandelsbesatz nimmt in südliche Richtung hin ab.

### Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



klassischer Fachmarktstandort; aufgrund der Betriebstypen überwiegend großflächige Anbieter; Ergänzung um kleinteilige Nutzungen; Magnetbetriebe verteilen sich gleichermaßen auf den Erweiterungsbereich; discountorientiertes bis standardisiertes Preis- und Qualitätsniveau gegeben; hoher Filialisierungsgrad; Einzelhandel größtenteils auf Autokunden ausgerichtet.

### Zentrenergänzende Funktionen



zentrenergänzende Funktion in Erdgeschosslage nur in einem sehr geringen Umfang gegeben (z. B. Bankautomat, Poststelle); angesichts der Dimensionierung und der Nähe zum Innenstadtzentrum jedoch als angemessen zu bezeichnen.

### Städtebauliche Struktur



Erweiterungsbereich setzt sich aus drei, nicht zusammenhängenden Teilbereichen zusammen, die durch die Barrierewirkung der Wulf-Hefe-Straße getrennt werden; geschlossenes Fachmarktzentrum Wulf-Hefe standortprägend; Ergänzung um zwei Standorte von Lebensmittelmärkten sowie ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus mit angrenzendem Parkplatz.

### Städtebauliches Erscheinungsbild



geringe Aufenthaltsqualität und Verweilmöglichkeiten; Erweiterungsbereich stark durch Verkehr geprägt; modernes äußeres Erscheinungsbild des Wulf-Hefe-Quartiers; Qualität des Standorts sowie Marktauftritt des Lebensmitteldiscounters entlang der Soester Straße verbesserungswürdig.

### Markante Entwicklungen seit 2005



keine markanten Entwicklungen seit 2005 feststellbar.

### Zukunftsfähigkeit (Fazit)



**funktional gestalteter Erweiterungsbereich mit wichtiger Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und insb. hinsichtlich der Nahversorgung mit bedeutender Funktion für die südlichen und zentralen Siedlungsbereiche der Stadt Werl; als klassischer Fachmarktstandort als relevanter Wettbewerbsstandort für das direkt angrenzende Innenstadtzentrum.**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## 4.6 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Werler Bevölkerung, wird die Nahversorgungsstruktur von Werl im Folgenden vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4.1 verwiesen.

### Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Werl

Werl weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 11.900 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 1.900 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken<sup>20</sup> auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,38 m<sup>2</sup> je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,06 m<sup>2</sup> je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel knapp unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>21</sup> sowie im Bereich der Drogeriewaren ebenso unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts von rd. 0,08 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>22</sup>.

Die Zentralität von rd. 85 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zeigt auf, dass die vorhandene Kaufkraft nicht vollständig von den Angebotsstrukturen in Werl gebunden werden kann. Hier sind Kaufkraftabflüsse festzustellen. Die Zentralität von rd. 89 % im Bereich Drogeriewaren zeigt ebenfalls auf, dass die lokale Kaufkraft in dieser Warengruppe im Stadtgebiet nicht gebunden werden kann und darüber hinaus Kaufkraftabflüsse an das Umland verzeichnet werden. Tabelle 9 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

<sup>20</sup> Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

<sup>21</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute 2021; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemarkte.

<sup>22</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

**Tabelle 9: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Werl**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Einwohner (Hauptwohnsitz, inkl. Entwicklung bis 2026)	31.606 (-3,5 %)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	11.900	1.900
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	0,38	0,06
Sortimentspezifische Zentralität	85 %	89 %
Betriebstypenmix	1 x Verbrauchermarkt 3 x Lebensmittelsupermarkt 5 x Lebensmitteldiscounter 1 x Bio-Supermarkt 2 x Getränkemarkt 54 x sonstige Lebensmittelmärkte	1 x Drogeriefachmarkt 8 x sonstige Drogeriewarengeschäfte*

**Quantitative Nahversorgungssituation**



**Qualitative Nahversorgungssituation**

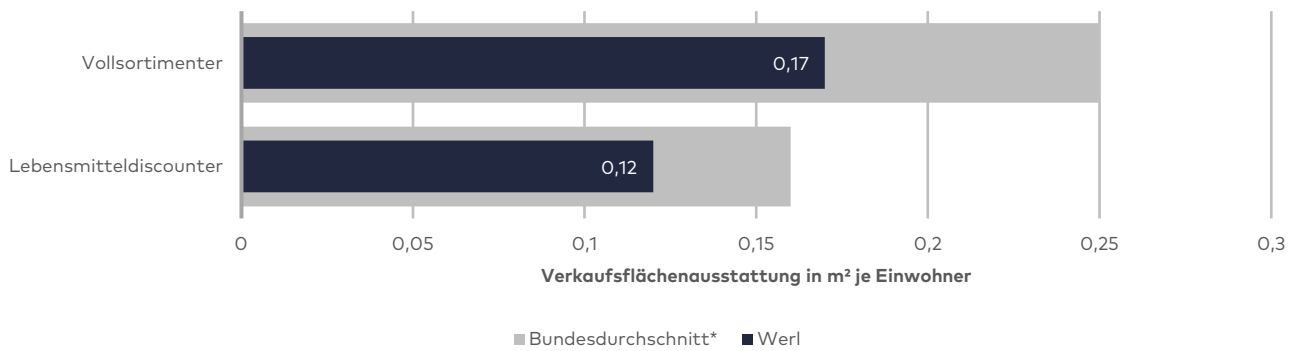


Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 07/2021; Einwohner: Stadt Werl (Stand: 16.12.2020); Einwohnerprognose: IT.NRW; ZVB-Abgrenzung: Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl 2005; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* inkl. Parfümerie/Kosmetik, Apotheken.

Insgesamt sind im Stadtgebiet elf strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m<sup>2</sup>) vorhanden. Davon sind fünf Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei weiteren drei Betrieben handelt es sich um Lebensmittelsupermärkte, ein Betrieb ist ein Verbrauchermarkt und ein weiterer Betrieb ist ein Bio-Supermarkt. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Getränkemarkte sowie durch 54 sonstige Betriebe mit einem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, worunter z. B. Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Hofläden und Kioske zählen.

Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Werl hinsichtlich des Betriebstypenmixes als tendenziell eher vollsortimentiert zu bewerten (siehe dazu Abbildung 13). Zu begründen ist diese Angebotsorientierung jedoch z. T. mit den höheren Verkaufsflächenansprüche der Lebensmittelvollsortimenter. Allerdings ist sowohl die Verkaufsflächenausstattung im vollsortimentierten Angebot mit rd. 0,17 m<sup>2</sup> je Einwohner als auch die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner für den Betriebstyp Lebensmitteldiscounter mit rd. 0,12 m<sup>2</sup> im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 0,25 m<sup>2</sup> je Einwohner (Lebensmittelvollsortimenter) bzw. rd. 0,16 m<sup>2</sup> je Einwohner (Lebensmitteldiscounter)<sup>23</sup> als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

<sup>23</sup> Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute 2021; inkl. Non-Food-Flächen.



**Abbildung 13: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 12/2020 und 07/2021, EHI Retail Institute; \* Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Bei der Betrachtung der Marktauftritte der einzelnen Betriebe werden weitere Optimierungsbedarfe ersichtlich. So bestehen insbesondere für den Lebensmittelmarkt im Ortsteil Westönnen, den Lemmi-Markt, den Penny-Markt sowie für den Betrieb Aldi Nord im Norden der Kernstadt Werls Handlungspotenziale zur verbesserten und marktadäquaten Aufstellung der Nahversorgung. Mit den Angebotsstrukturen entlang der Unnaer Straße sowie in weiten Teilen im Erweiterungsbereich Innenstadt – Wulf-Hefe verfügt die Stadt Werl jedoch auch über Lebensmittelmärkte mit marktadäquaten Verkaufsflächengrößen und modernen Marktauftritten.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten hauptsächlich durch einen Drogeriefachmarkt sowie acht weitere Fachgeschäfte sichergestellt. Neben einem Drogeriefachmarkt der Vertriebschiene dm befindet sich der Betrieb Parfümerie Pieper im ZVB Innenstadtzentrum. Sechs weitere Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Hauptsortiment sind Apotheken, ein weiterer Betrieb ist ein Fachgeschäft (Orient Stern).

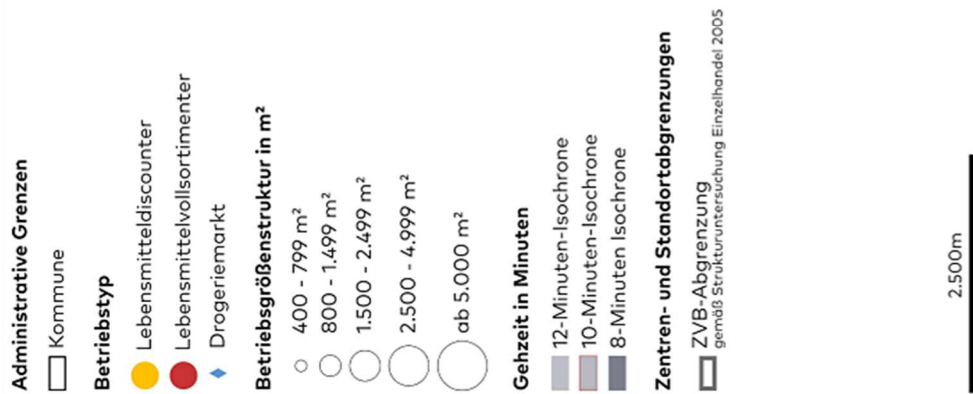
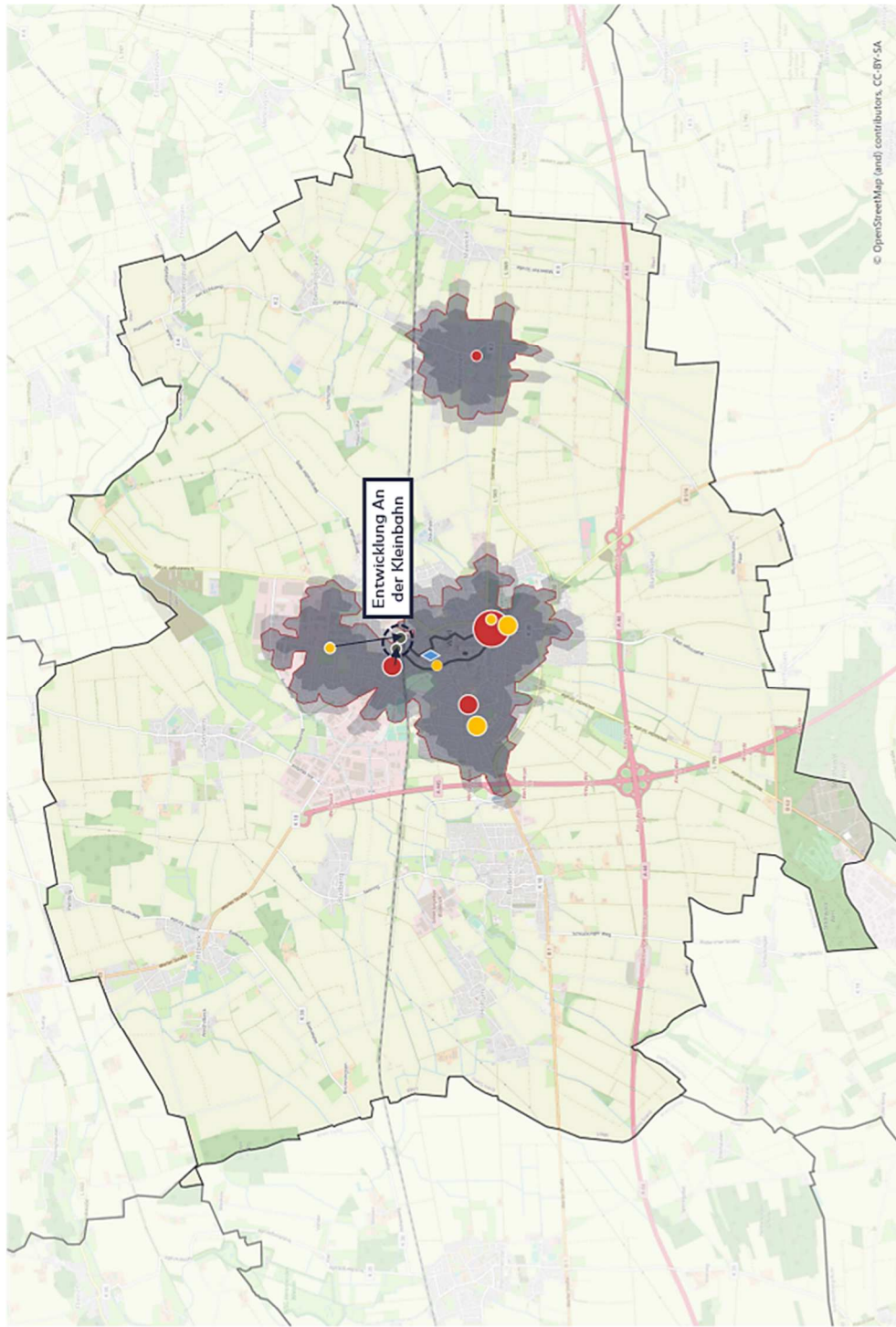
Die quantitative Nahversorgungssituation der Stadt Werl ist insbesondere aus den oben genannten Gründen als **unterdurchschnittlich** zu bezeichnen. Vor allem im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bestehen für die Stadt Werl zur Gewährleistung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Handlungsbedarfe. Auch hinsichtlich der qualitativen Nahversorgungssituation besteht **Optimierungspotenzial** hinsichtlich des Marktauftritts einzelner Betriebe. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

### Räumliche Nahversorgungssituation in Werl

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten

dargestellt (siehe Abbildung 14). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten deutlich jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen





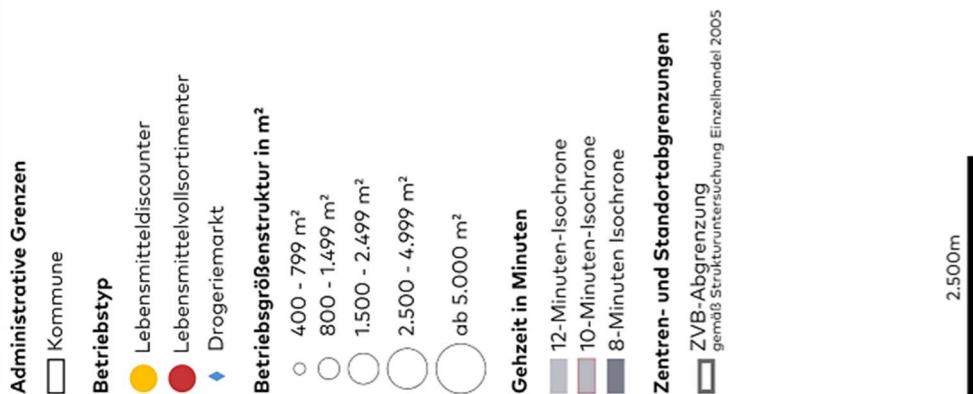
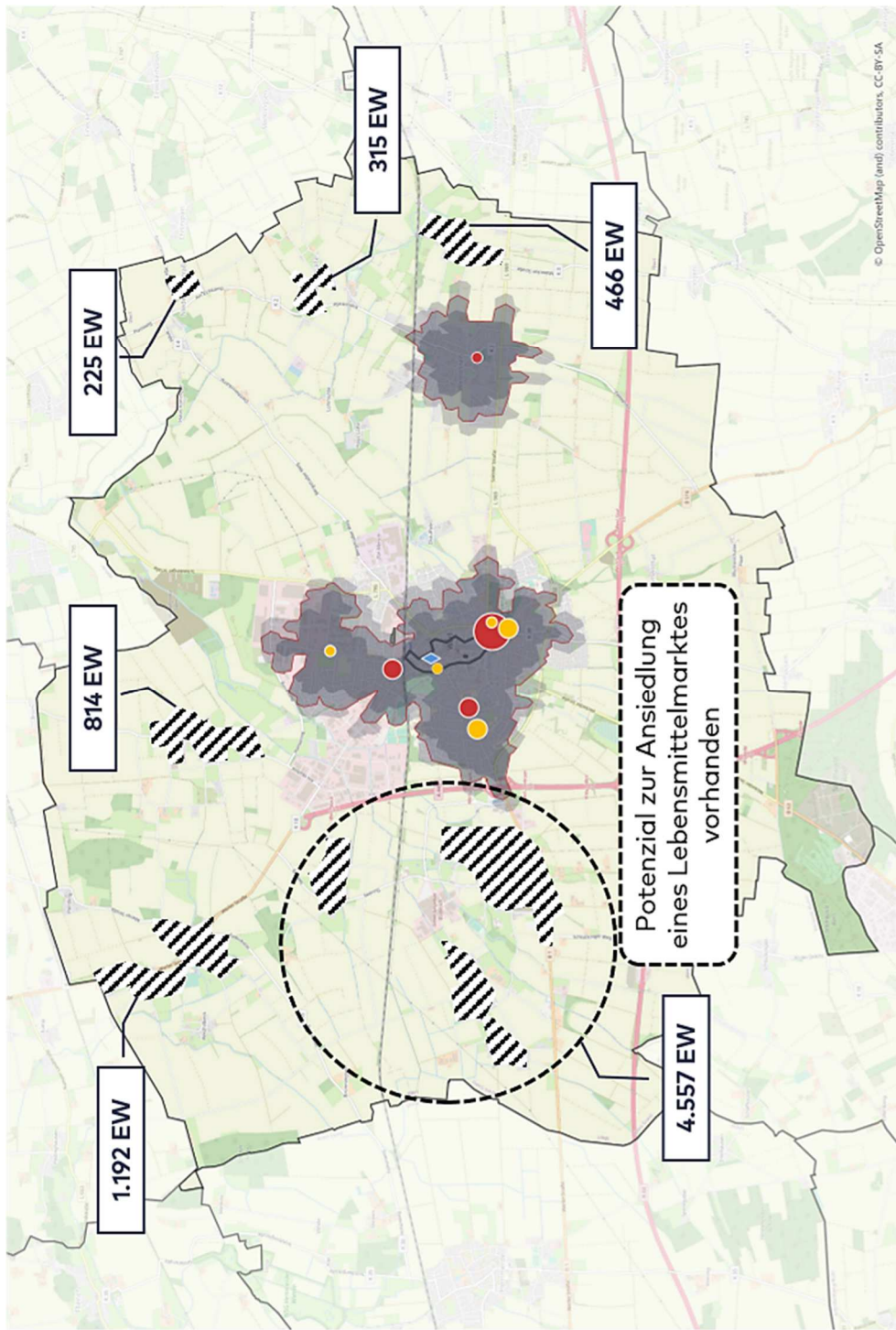
**Abbildung 14: Räumliche Nahversorgungssituation von Werl**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 07/2021; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Abbildung 14 verdeutlicht, dass hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation in Werl für die räumlich abgesetzten Ortsteile **Optimierungspotenzial** zu erkennen ist. Innerhalb der Kernstadt liegen nur wenige Siedlungsrandbereiche des außerhalb der dargestellten Nahversorgungsradien der bestehenden Lebensmittelmärkte. Die weiteren Ortsteile – bis auf Westönnen – verfügen hingegen insbesondere aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials der einzelnen Siedlungsbereiche über keine fußläufige Nahversorgung.

Innerhalb der Kernstadt Werls ist geplant, die nördlich des Innenstadtzentrums gelegenen Lebensmittelmärkte Rewe und Aldi Nord an den Standortbereich „An der Kleinbahn“ zu verlagern. Mit der Verlagerung ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen beider Betriebe vorgesehen im Zuge dessen eine Verbesserung der qualitativen und quantitativen Nahversorgungssituation zu erwarten ist. Gleichzeitig wird es jedoch zu einer geringfügigen Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit der Nahversorgung für vereinzelte nördlich gelegene Siedlungsbereiche kommen. Da es sich bei dem entsprechenden nördlichen Bereich der Kernstadt allerdings größtenteils um Gewerbegebiete handelt, ist lediglich ein geringer Anteil der Bevölkerung von dieser Entwicklung betroffen. Unter Berücksichtigung aller Qualitätskriterien und unter Berücksichtigung der Verbesserung der städtebaulichen Integration des zukünftigen Aldi-Marktes, ist diese Entwicklung in der Gesamtschau jedoch zu begrüßen.

Bei den dezentralen Siedlungsbereichen ist davon auszugehen, dass sich diese derzeit überwiegend durch die bestehenden Angebote in der Kernstadt versorgen. Für die einzelnen Ortsteile ist aufgrund der zu geringen Mantelbevölkerung eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgung unrealistisch. Jedoch ergibt sich für die westlich gelegenen Ortsteile Buderich, Budberg und Holtum aufgrund der gegebenen Einwohnerzahl und der guten verkehrlichen Anbindung Potenzial für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (siehe Abbildung 15). Etwaige Ansiedlungsbestrebungen sollten proaktiv begleitet werden, wobei die Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur (auch in den Nachbarkommunen) im Rahmen einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu beurteilen sind.



**Abbildung 15: Räumliches Nahversorgungspotenzial für dezentral gelegenen Ortsteile**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 07/2021; Einwohner: Stadt Werl (Stand: 16.12.2020); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

## Benchmarking Nahversorgung

Der Vergleich der Nahversorgungssituation mit vergleichbaren Kommunen und Mittelzentren im näheren Umfeld zeigt, dass die Stadt Werl über eine durchschnittliche Ausstattung hinsichtlich des Angebots der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren verfügt. Dies wird insbesondere bei der Betrachtung der Kennwerte der vergleichbaren Kommunen Kevelaer, Rietberg und Werne deutlich. In Bezug auf die regionalen Wettbewerber zeigt sich, dass diese z. T. über eine deutlich höhere Angebotsausstattung in den entsprechenden Warengruppen verfügen, was die Konkurrenzbeziehung zwischen den Kommunen auch hinsichtlich nahversorgungsrelevanter Sortimente verdeutlicht.

**Tabelle 10: Benchmarking der Nahversorgungssituation**

Strukturdaten	Werl	Arnsberg-Neheim*	Soest	Kevelaer	Rietberg	Werne
Veröffentlichungsjahr	2021	2020	2010	2015	2018	2015
Einwohner (Hauptwohnsitz)	<b>31.606</b>	22.068	48.500	28.520	30.970	29.450
Verkaufsfläche NuG in m <sup>2</sup>	<b>11.900</b>	31.600	30.000	11.400	13.800	11.700
Verkaufsfläche Drog in m <sup>2</sup>	<b>1.900</b>	6.600	3.700	1.800	2.000	2.700
VKF-Ausstattung NuG in m <sup>2</sup> je Einwohner	<b>0,38</b>	1,43	0,62	0,39	0,44	0,40
VKF-Ausstattung Drog in m <sup>2</sup> je Einwohner	<b>0,06</b>	0,30	0,08	0,06	0,06	0,09

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Kennwerte (insb. Einwohnerzahlen) lt. Angaben der jeweiligen Gutachten; \*Stadtteil Arnsberg-Neheim.

## 4.7 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2005

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird auch die Entwicklung des Einzelhandels seit der Strukturuntersuchung im Jahr 2005 betrachtet. Dazu werden die relevanten Strukturdaten aus der aktuellen Analyse aus dem Jahr 2020/2021 mit den Daten aus der Strukturuntersuchung aus dem Jahr 2005 verglichen (siehe Tabelle 11).









- Die Einwohnerzahl der Stadt Werl ist in den letzten Jahren um -3,7 % gesunken und wird auch zukünftig als rückläufig prognostiziert.
- Im Vergleich zu der vorhergegangenen Bestandserhebung ist die Anzahl der Betriebe um 64 (rd. -30,3 %) zurückgegangen. Gleichzeitig wurden aber rd. 4.300 m<sup>2</sup> (rd. +4,6 %) Verkaufsfläche mehr erfasst. Der Rückgang der Betriebszahl entspricht weitestgehend dem bundesdeutschen Trend und unterstreicht die strukturellen Schwierigkeiten von Mittelzentren gegenüber dem Online-Handel und den Oberzentren, wobei der Rückgang in Werl als tendenziell überdurchschnittlich bezeichnet werden kann. Die Zunahme der Verkaufsfläche ist insbesondere in den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment i. e. S. Pflanzen/Gartenbedarf sowie Einrichtungsbedarf und Möbel zu beobachten. Gleichzeitig ist jedoch die Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum um rd. 2.500 m<sup>2</sup> gesunken, was v. a. durch die Schließung nahversorgungsrelevanter Betriebe (z. B. Schlecker, Ihr Platz, Plus) und klassischer, innerstädtischer Einzelhandelsgeschäfte (z. B. Kirschniak, Creativ) bedingt ist.



- Aufgrund der gesunkenen Einwohnerzahl und der gestiegenen Verkaufsfläche ist die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung je Einwohner gestiegen und beträgt nun rd. 3,09 m<sup>2</sup>/EW. Werl verfügt damit über eine für ein Mittelzentrum überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung, was vor allem auf das Möbelhaus Turflon mit einer Verkaufsfläche von rd. 51.000 m<sup>2</sup> zurückzuführen ist.
- Trotz einer stark gesunkenen Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist die Zentralität in dieser Warengruppe seit 2005 nur um 0,01 % gesunken. Dies spricht für die Leistungsfähigkeit der Lebensmittelmärkte in Werl.
- In dem Zeitraum 2005 bis 2020 ist darüber hinaus sowohl die Kaufkraft auf 199 Mio. Euro (rd. +29 %) als auch das Kaufkraftniveau auf 94 angestiegen.
- Trotz eines Anstiegs der Kaufkraft können die Bestandsstrukturen im Werler Stadtgebiet lediglich einen sehr geringen Umsatzwachstum verzeichnen, was in Zusammenschau mit der Konkurrenzsituation durch den Online-Handel und durch die nahegelegenen Mittel- und Oberzentren zu einem deutlichen Rückgang der Zentralität führt. Bei einem Vergleich der Zentralitätswerte ist jedoch insbesondere die starke Entwicklung des Online-Handels in den letzten 15 Jahren zu berücksichtigen.

Insgesamt ist die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Werl als leicht negativ zu bewerten. Zwar sind die Kaufkraft und die Verkaufsflächenausstattung in den vergangenen Jahren gestiegen, allerdings ist diese Entwicklung maßgeblich auf den Einzelhandel in nicht integrierten Lagen zurückzuführen. Vor allem innerhalb des Innenstadtzentrums Werl sind seit 2005 u. a. durch Betriebsschließungen und Angebotsveränderungen qualitative und quantitative negative Entwicklungen festzustellen. Darüber hinaus ist in dem Untersuchungszeitraum die Zentralität der Stadt Werl stark gesunken, weshalb die Werler Einzelhandelsstrukturen heutzutage nicht mehr die im Stadtgebiet zur Verfügung stehende Kaufkraft binden können.

Tabelle 11: Relevante, gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	2005	2020	Entwicklung	
Einwohner	32.830	31.606	- 3,7 %	
Anzahl Betriebe	211	147	-30,3 %	
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	93.500	97.800	+4,6 %	
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	2,84	3,09	+0,25 %	
Kaufkraft in Mio. Euro	154	199	+29 %	
Kaufkraftniveau	90	94	+4	
Umsatz in Mio. Euro	210	213	+1,4 %	
Zentralität	136 %	107 %	-29 %-Pkt.	

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 07/2021, Einwohner: Stadt Werl (Stand: 16.12.2020), IFH Retail Consultants GmbH 2021, Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl 2005; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

## 4.8 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in Werl dienen.

### Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

- Die Stadt Werl übernimmt als **Mittelzentrum** die Versorgungsfunktion für 31.606 Einwohner im eigenen Stadtgebiet.
- Die Stadt Werl ist siedlungsräumlich im Wesentlichen durch ein **kompakte Kernstadt** sowie durch einige kleine, räumlich abgesetzte Ortsteile gekennzeichnet. Damit konzentriert sich die Bevölkerung überwiegend auf die Kernstadt von Werl.
- Die Stadt Werl nimmt eine sehr zentrale Lage ein und wird von mehreren leistungsstarken Mittelzentren (u. a. Soest, Unna, Arnsberg, Hamm) sowie Oberzentren in direkter Nachbarschaft (u. a. Dortmund, Hagen) umgeben. In Verbindung mit der guten verkehrlichen Erreichbarkeit über die A 44 und B 1 ist von einem **überdurchschnittlich starken Wettbewerbsumfeld** auszugehen.

### Gesamtstädtische Nachfragesituation

- Die wirtschaftliche Entwicklung in Werl ist hinsichtlich der sozioökonomischen Rahmendaten als **leicht unterdurchschnittlich** im Verhältnis zum restlichen Kreis Soest zu bezeichnen.
- Die einzelhandelsrelevante **Kaufkraftkennziffer von rd. 94** liegt sowohl unter dem Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen (rd. 99) als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100.



- Das **Einzugsgebiet** von Werl umfasst im Wesentlichen die Stadt Werl selbst (Zone I) und deutlich nachgelagert (Zonen II und III) die direkt angrenzenden Siedlungsbereiche der Nachbarkommunen. Insgesamt ist das Einzugsgebiet für ein Mittelzentrum aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbssituation recht klein.

### Gesamtstädtische Angebotssituation

- Die Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 3,08 m<sup>2</sup> je Einwohner **deutlich über dem Bundesdurchschnitt** von rd. 1,50 m<sup>2</sup> je Einwohner.
- Die Verkaufsflächenausstattung ohne Berücksichtigung des Möbelhauses Turflon beträgt 1,48 m<sup>2</sup> je Einwohner und liegt damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt.
- Die Einzelhandelsbetriebe in Werl sind **überwiegend städtebaulich nicht integriert** verortet. Lediglich rd. 13 % der Verkaufsfläche ist im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Werl verortet.
- Das Einzelhandelsangebot in Werl ist insgesamt hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche als **durchschnittlich** für ein Mittelzentrum zu bewerten.
- Die gesamtstädtische **Einzelhandelszentralität** von 107 % bedingt sich aufgrund des engen Wettbewerbsumfeldes, fällt jedoch nach Warengruppen sehr differenziert aus.
- In der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken können mit einer Zentralität von rd. 85 % bzw. rd. 89 % **Kaufkraftabflüsse** aus dem Stadtgebiet von Werl festgestellt werden.
- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind mit einer Einzelhandelszentralität von rd. 94 % bzw. rd. 168 % hingegen **z. T. deutliche Kaufkraftabflüsse bzw. Kaufkraftzuflüsse** zu verzeichnen, wobei starke sortimentspezifische Unterschiede festzustellen sind.

### ZVB Innenstadtzentrum Werl

- Im Innenstadtzentrum sind insgesamt 62 Einzelhandelsbetriebe (rd. 42 % aller Betriebe in Werl) mit einer Verkaufsfläche von rd. 13.500 m<sup>2</sup> (rd. 14 % der Gesamtverkaufsfläche in Werl) angesiedelt. Neben den Einzelhandelsbetrieben sind 127 weitere zentrenergänzende Funktionen verortet, sodass sich das Innenstadtzentrum als für Werl **strukturprägender Standortbereich** beschreiben lässt.
- Das Innenstadtzentrum ist im Wesentlichen geprägt durch den zentral gelegenen **Marktplatz** mit der stadtbildprägenden **Walfahrtsbasilika**. Daran angrenzend erstreckt sich die Fußgängerzone der Steinerstraße und Walburgisstraße. Während die Steinerstraße überwiegend kleinteilige, historische Strukturen mit meist inhabergeführtem Einzelhandel bereithält, weist die Walburgisstraße vermehrt großflächige Filialisten auf. Aufgrund der Länge der Fußgängerzone und der **schwach ausgeprägten Knochenstruktur** des Innenstadtzentrums sind die nördlichen und südlichen Randbereiche der Fußgängerzone von Funktionsverlusten betroffen.

- Zwischen dem Innenstadtzentrum von Werl und dem Erweiterungsbereich Innenstadt (Fachmarktzentrum Wulf-Hefe) besteht lediglich ein **schwach ausgeprägter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang**.
- Die Leerstandquote im Innenstadtzentrum ist mit rd. 7 % als relativ niedrig zu beurteilen. Die vorhandenen Leerstände verteilen sich dabei entlang der Hauptstraße, sodass **keine ausgeprägten Trading-Down-Tendenzen** festzustellen sind.

### Nahversorgungssituation

- Die quantitative Nahversorgungssituation ist in der Stadt Werl mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,38 m<sup>2</sup> je Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und mit rd. 0,06 m<sup>2</sup> im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken als **unterdurchschnittlich** zu bezeichnen.
- Die qualitative Nahversorgungssituation ist hinsichtlich der Vielfalt der Betriebsstrukturen (u. a. Verbrauchermarkt, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Drogeriefachmarkt) als recht ausgewogen zu bewerten, wobei das vollsortimentierte Verkaufsflächenangebot überwiegt. Es besteht hingegen **Optimierungspotenzial** hinsichtlich des Marktauftritts einzelner Betriebe.
- Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation ist in Werl **Optimierungspotenzial** in Bezug auf die Nahversorgung der räumlich abgesetzten Ortsteile zu erkennen. Ansiedlungspotenzial für einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt ergibt sich für die westlich gelegenen Ortsteile Buderich, Holtum und Budberg.

Handlungsbedarf ergibt sich darüber hinaus für die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Werl auf der einen Seite und der Sicherung des Innenstadtzentrums als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mitte der Stadt auf der anderen Seite. Der Einzelhandel kann als wesentlicher (jedoch nicht einziger) Frequenzbringer durch eine konsequente und zielführende bauleitplanerische Steuerung seinen Beitrag dazu leisten. Der Anspruch an eine entsprechende konzeptionelle Grundlage steigt dabei weiter. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Konzentrations- und Filialisierungsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel und geänderten Konsumverhaltensmustern.

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen des Einzelhandelskonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht zu erarbeiten.

# 5

## Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Werl und die daraus resultierenden absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven zu erarbeiten.

### 5.1 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR WERL

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Werl bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

- 1. Stärkung der Gesamtstadt:** Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive. Sicherung der Einzelhandelszentralität sowie Erhöhung der Einkaufsqualität.
- 2. Stärkung und Weiterentwicklung der Zentren:** Stärkung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche gemäß ihres jeweiligen Versorgungsauftrags durch Ergänzung und Weiterentwicklung des Angebots sowie durch die Etablierung leistungsfähiger Strukturen. Vermeidung von Konkurrenzbeziehungen sowie negativen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum durch das Nebenzentrum. Profilierung der Innenstadt als attraktiver Besuchsort (s. Potenzialanalyse der Fußgängerzone und angrenzende Bereiche).
- 3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen sowie Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgungsstandorte. Nach Möglichkeit Gewährleistung einer wohnortnahen Nahversorgung in den ländlich geprägten Ortsteilen bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche.
- 4. Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte:** Sinnvolle Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch die vorhandenen Sonderstandorte für den großflächigen Einzelhandel. Vermeidung von städtebaulich negativen Wechselwirkungen zwischen den Sonderstandorten und der Zentren- und Nahversorgungsstruktur sowie Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente. Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe.

Abbildung 16 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion</li> <li>▪ Erhöhung der Einkaufsqualität</li> <li>▪ Berücksichtigung von absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven</li> <li>▪ Sicherung der Einzelhandelszentralität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ergänzung und Weiterentwicklung des Angebots sowie Etablierung leistungsfähiger Strukturen gemäß Versorgungsauftrag</li> <li>▪ Profilierung der Innenstadt als attraktiver Besuchsort (siehe Potenzialanalyse der Fußgängerzone und angrenzende Bereiche)</li> <li>▪ Vermeidung von Konkurrenzbeziehungen und negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum durch das Nebenzentrum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen</li> <li>▪ Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln</li> <li>▪ nach Möglichkeit Gewährleistung der wohnortnahen Nahversorgung in den ländlich geprägten Ortsteilen</li> <li>▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermeiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sinnvolle Ergänzung der Zentren durch vorhandene Sonderstandorte für den großflächigen Einzelhandel</li> <li>▪ Vermeidung städtebaulich negativer Wechselwirkungen zwischen den Sonderstandorten und der Zentren- und Nahversorgungsstruktur</li> <li>▪ zentrenrelevante Randsortimente nur im begrenzten Umfang an ergänzenden Standorten zulässig</li> <li>▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe</li> </ul>

Abbildung 16: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Werl

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

## 5.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

Die Ableitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

### 5.2.1 Vorbemerkung zu den ermittelten Entwicklungsperspektiven

Die nachfolgend vorgestellten Entwicklungsperspektiven sind im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Entwicklungsperspektiven** auf der Basis der zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die Betrachtung stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam<sup>24</sup> sollen die hier aufgezeigten Entwicklungsperspektiven **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der **Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Geringe oder fehlende Entwicklungsperspektiven stellen somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern sind im Rahmen einer späteren

<sup>24</sup> vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

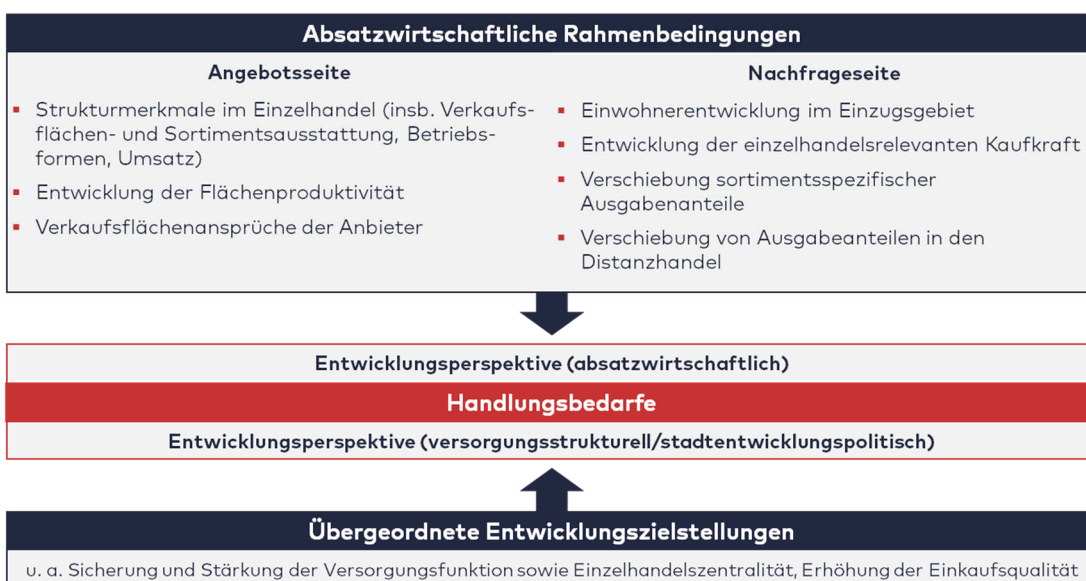
**standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes zu befürworten.

- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen sind. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Werl gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

### 5.2.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose der zukünftigen Verkaufsflächenentwicklung die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Werl werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.



**Abbildung 17: Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven**

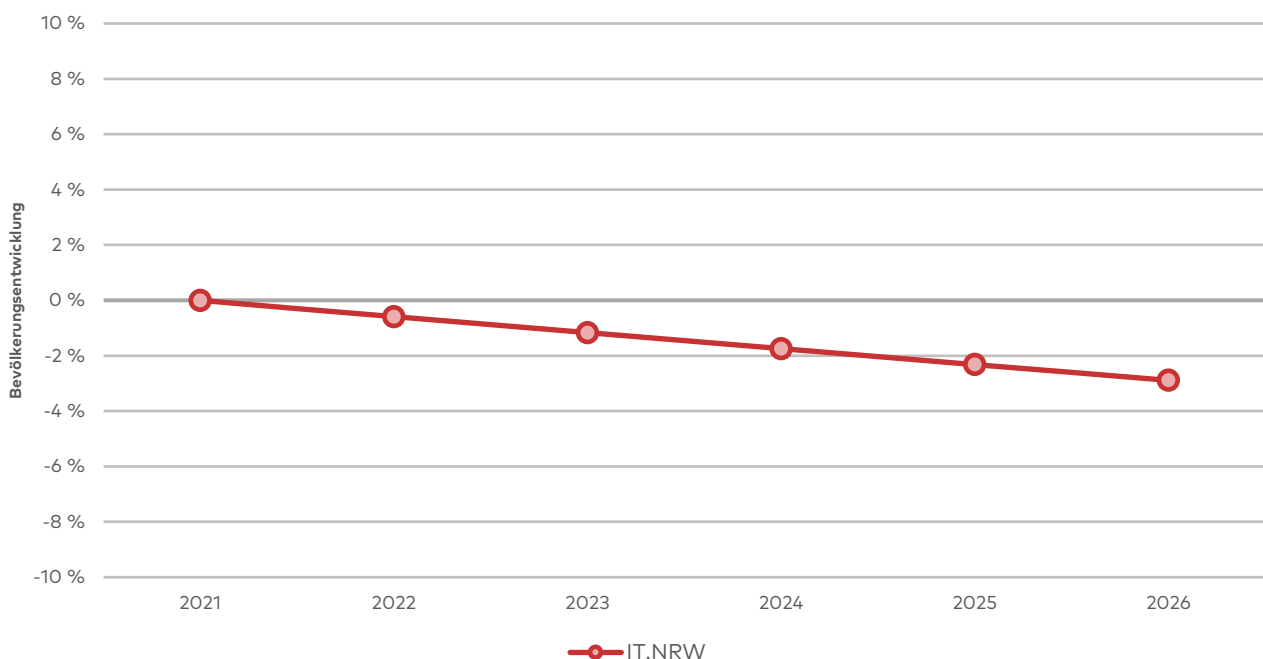
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der zukünftige Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Kommune abgeglichen und als Zielperspektive für die Stadt Werl aufgegriffen.

Die absatzwirtschaftliche Entwicklungsprognose wird für einen Zeitraum von fünf Jahren ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenauigkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden daher die Eingangsgrößen für das **Prognosejahr 2026**<sup>25</sup> einzeln erläutert.

### Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Werl werden Prognosedaten des Landesbetriebs IT.NRW und der Stadt Werl zu Grunde gelegt. Die Bevölkerungsprognose ermittelt eine Bevölkerungsabnahme um rd. -3,5 % bis zum Prognosejahr 2026. Dementsprechend sind keine Impulse und sogar geringfügige Einbußen im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.



**Abbildung 18: Einwohnerprognose für Werl**

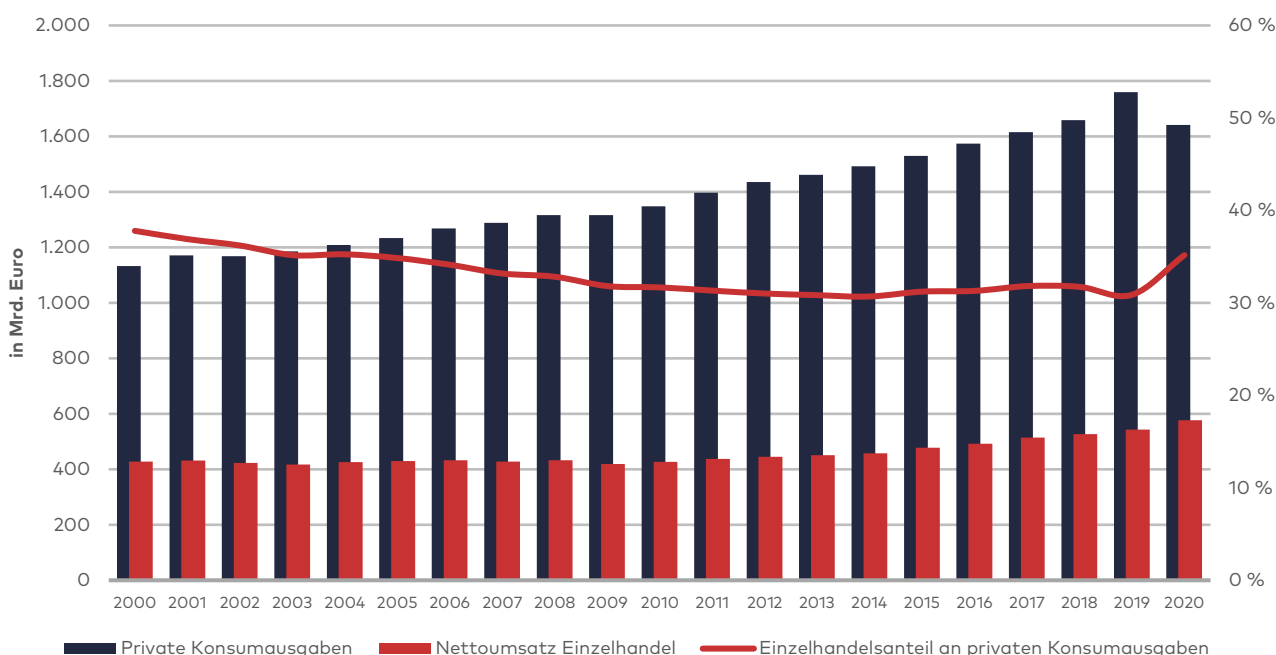
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: siehe Legende.

<sup>25</sup> Ein Prognosezeitraum von fünf Jahren erscheint aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und den aktuellen Unwägbarkeiten durch die Covid-19-Pandemie als sachgerecht. Größere Prognosezeiträume erhöhen nach gutachterlicher Auffassung nicht die Qualität der Entwicklungsprognose.



## Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Von etwa 2010 bis 2019 war spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro lagen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % von 2014 bis 2019. Im Jahr 2020 sind die privaten Konsumausgaben durch die Corona-Pandemie um rd. 7 % gesunken (geschlossene Gastronomie, geringere Reisetätigkeit etc.). Der Nettoumsatz des Einzelhandels stieg allerdings auch 2020 um rd. 6 % (jedoch umfänglichen Verschiebungen in digitale Absatzkanäle) und folgt dem seit 2010 andauernden Anstieg des Nettoumsatzes. Zwischen 2015 und 2020 stieg der Nettoumsatz des Einzelhandels um rd. 21 %. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil um rd. 3 % und ist im Jahr 2020 sogar auf 3,5 % gestiegen. Dieser deutliche Anstieg ist mit einem erhöhten Anteil an Ausgaben für Lebensmittel und Güter des kurzfristigen Bedarfsbereichs während der Coronapandemie zu erklären. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln (z. B. Selbstversorgung im Rahmen des Home-Office), hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre (ausgenommen die Jahre seit 2020) zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).



**Abbildung 19: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Mit Ausnahme des Jahres 2020, welches durch die Corona-Pandemie bestimmt war ist eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzel-

handels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

### Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2018 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. In den Jahren 2018 und 2019 ist eine leichte Stagnation der Verkaufsfläche erkennbar. Eine Rückkehr zum Trend des Verkaufsflächenwachstums ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Die Umsatzentwicklung lag zwischen 2002 und 2014 unterhalb des Indexwertes von 2000 und stagnierte nahezu. Dies führte folglich dazu, dass die Flächenproduktivität bei steigenden Verkaufsflächen stetig abnahm. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt.

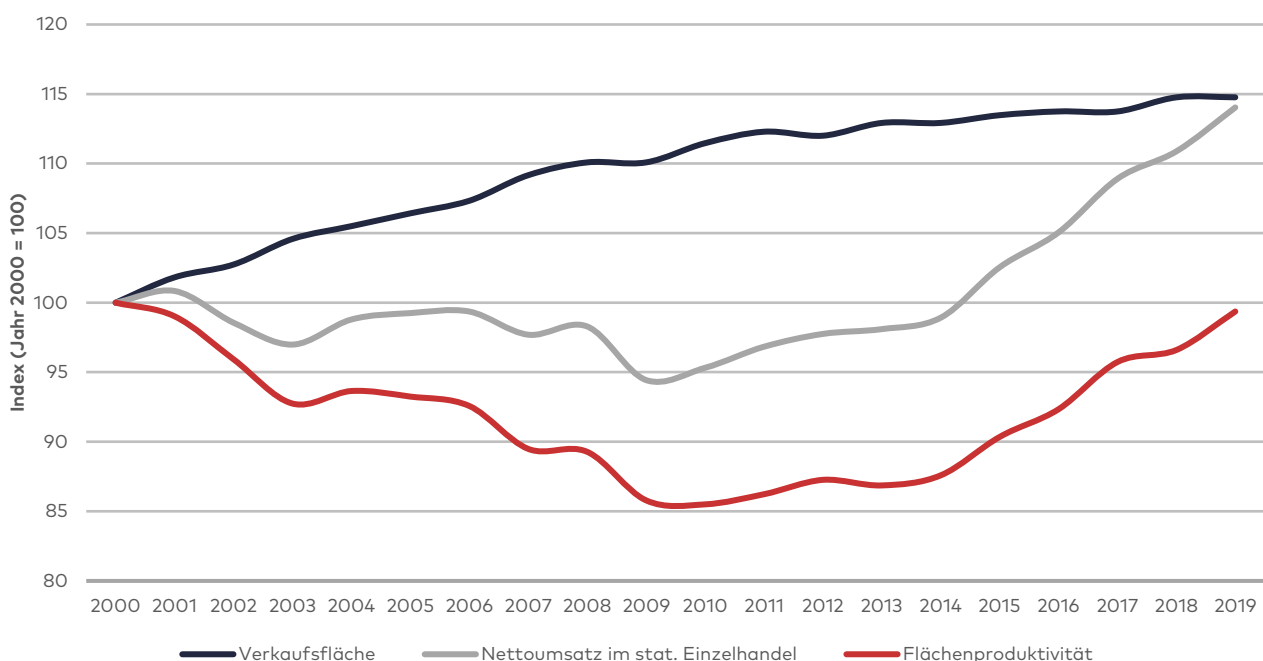


Abbildung 20: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzlichen Entwicklungen zu konstatieren.

### Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. Im Jahr 2020 lag der Einzelhandelsumsatz im Online-Segment bei rd. 71,5 Mio. Euro (rd. 12,4 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) prognostiziert. Es wird deutlich, dass die Corona-Pandemie den bereits bestehenden Trend zum Online-Einkauf verstärkt hat.

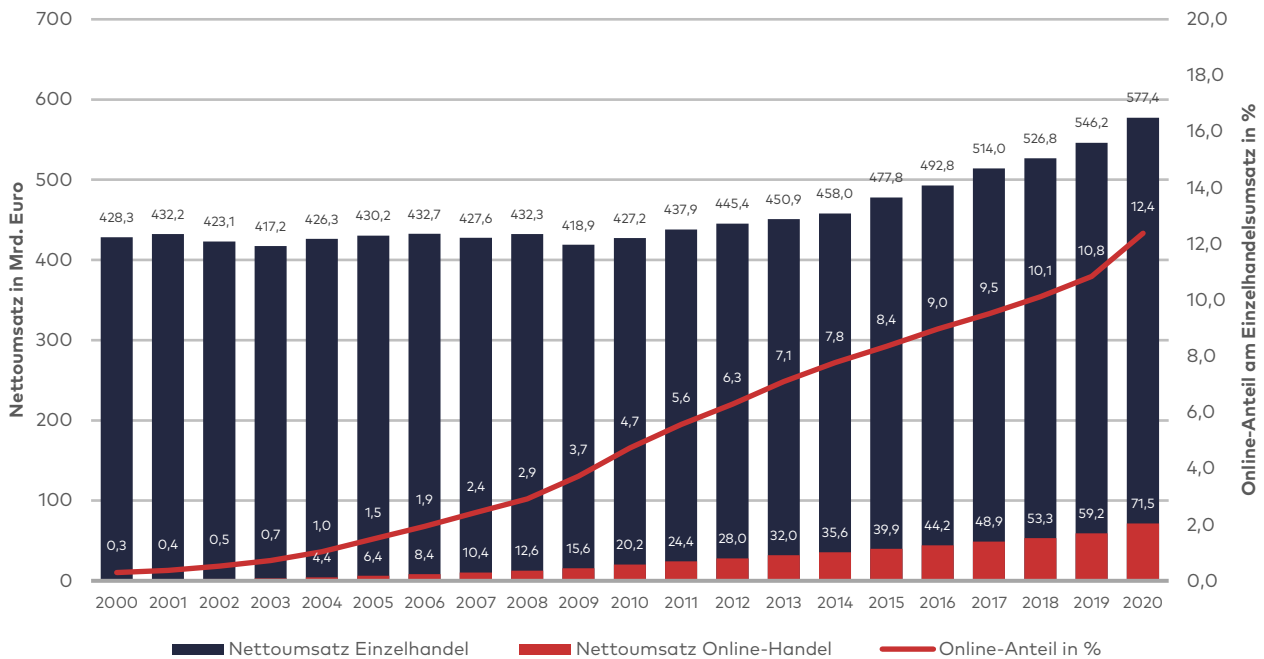
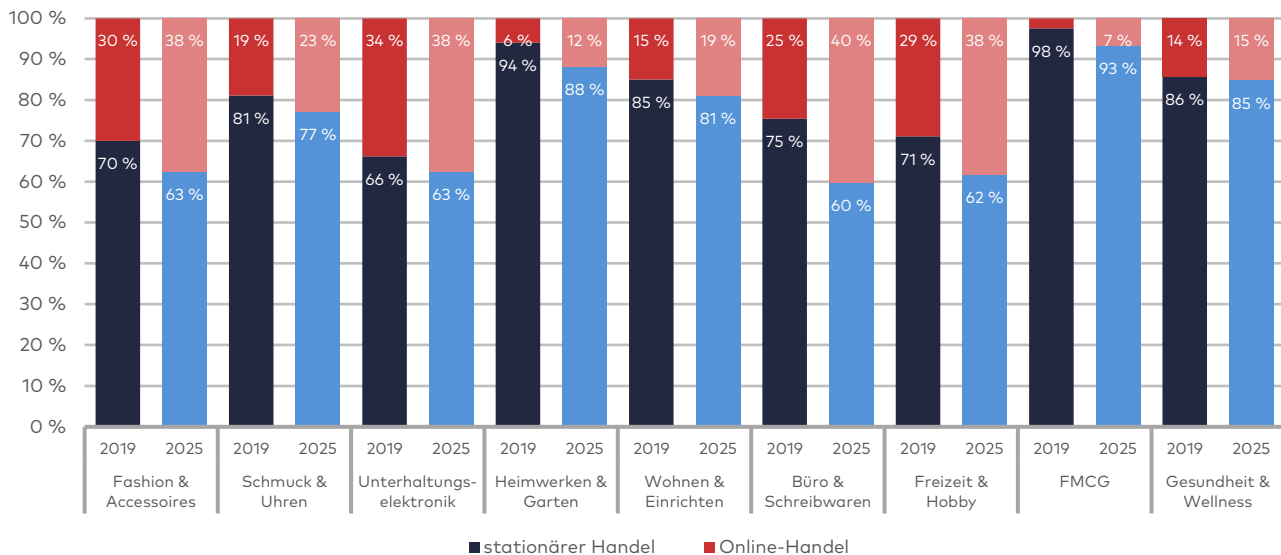


Abbildung 21: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); \* Prognose.

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 6,7 % und rd. 40,2 % liegen wird. Es ist davon auszugehen, dass die im Zuge der Covid-19-Pandemie auferlegten Kontaktbeschränkungen und Geschäftsschließungen in der Tendenz zu einem deutlichen Wachstumsimpuls des Online-Handels führen werden, den aktuelle Prognosen noch nicht vollumfänglich abdecken können.



**Abbildung 22: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), IFH Retail Consultants GmbH 2020, BBSR 2019; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

### Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

### Mögliche warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven

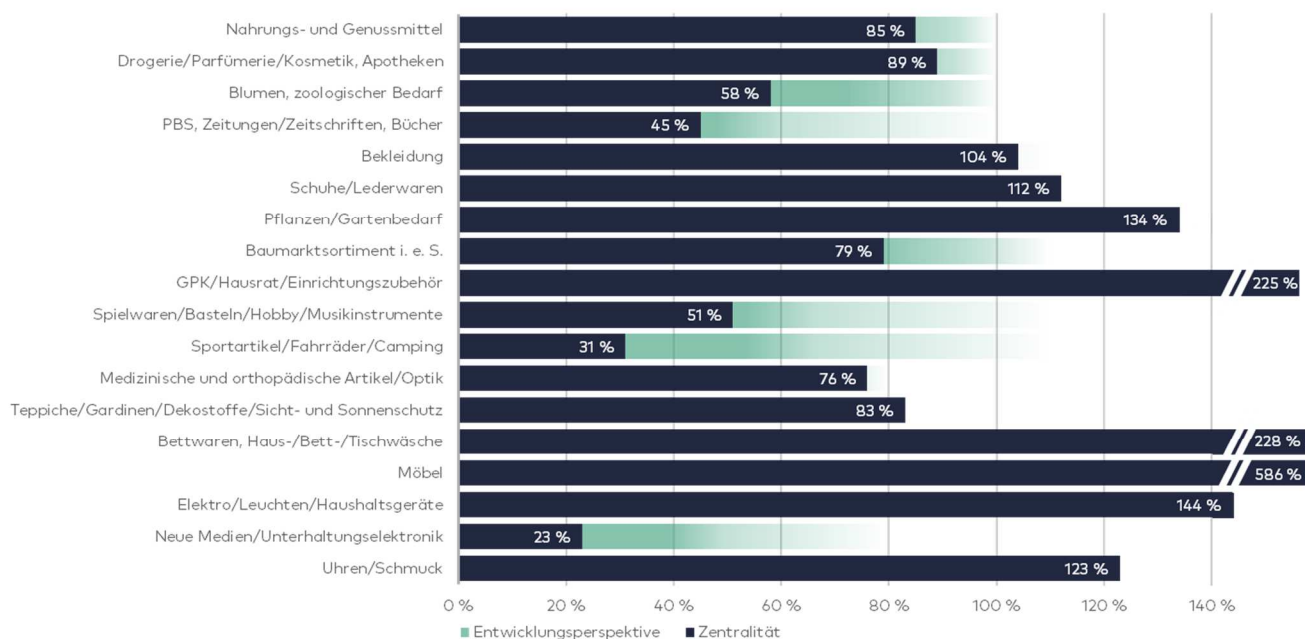
Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Werl beträgt rd. 107 % wobei jedoch sortimentspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven im Rahmen von Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben.

Demnach ist für alle Sortimente des täglichen Bedarfsbereiches (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) aus fachgutachterlicher Sicht eine versorgungsstrukturelle Perspektive der Zentralität von 100 % stadtentwicklungspolitisch und hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages für ein Mittelzentrum plausibel. Diese Sortimente sollen grundsätzlich von allen Kommunen, gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft, im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden.

Für die Mehrzahl der Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereiches wird eine versorgungsstrukturelle Perspektive der Zentralität von 110 % als angemessen erachtet. Der langfristige Bedarfsbereich erhält eine perspektivische Zentralität

von 80 %. Eine darüber hinaus gehende Perspektive kann aufgrund des landesplanerischen Versorgungsauftrages als Mittelzentrum, der leistungsstarken Mittelzentren im engeren und der attraktiven Oberzentren im weiteren Umfeld sowie des geänderten Konsumverhaltens der Verbraucher (insbesondere auch im Rahmen der Covid-19-Pandemie) nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden.

Aus der dargestellten warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive (siehe Abbildung 23) ergeben sich gewisse Handlungsbedarfe für die Mehrheit der Warengruppen.



**Abbildung 23: Warenspezifische Entwicklungsperspektive**







Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Für die Stadt Werl ergeben sich damit stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungsperspektiven v. a. in den Warengruppen Blumen, zoologischer Bedarf, Sportartikel/Fahrräder/Camping, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente, Baumarktsortiment i. e. S. und Neue Medien/Unterhaltungselektronik.

### Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht, der zur Entwicklung der warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive zugrunde gelegten Parameter, ist Tabelle 12 zu entnehmen. Auf eine quantitative Darstellung in Form von konkreten Verkaufsflächen wird an dieser Stelle bewusst verzichtet, da diese fälschlicherweise in der Praxis häufig als Handlungsschwellen verstanden werden. Aus diesem Grund wird im Folgenden eine qualitative Einordnung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven vorgenommen.

**Tabelle 12: Relevanten Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Werl**

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Werl bis 2026
Demografische Entwicklung		sinkende Einwohnerentwicklung bis 2026 bei gleichzeitig zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten im kurzfristigen Bedarfsbereich, branchenübergreifend keine nennenswerten Impulse
Entwicklung der Flächenproduktivität		nennenswerte positive Entwicklung nur in ausgewählten Sortimentsbereichen (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet)
Online-Handel		starke durch Covid-19 bedingte Impulse im Online-Handel (Ausnahme: kurzfristiger Bedarfsbereich) – langfristige Wirkung noch nicht absehbar
Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse		aufgrund gegebener Zentralität, starkem Wettbewerbsumfeld und relativ kleinem Einzugsgebiet lediglich geringe versorgungsstrukturelle Entwicklungsimpulse

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

### 5.2.3 Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Werl

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Stadt Werl bis 2026 warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven, die in der Tabelle 13 in qualitativer Form dargestellt werden.



**Tabelle 13: Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Werl bis 2026**

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	■ ■ ■	qualitativer und quantitativer Ausbau der Nahversorgung; Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes für die westlichen Ortsteile zur Verbesserung der räumlichen NV
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	■ ■ □	Ergänzung des Angebots durch Fachgeschäfte (z. B. in der Steinerstraße) oder durch einen kleinen Fachmarkt bzw. Erweiterung des Drogeriefachmarktes (mit Priorität im Innenstadtzentrum)
Sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	■ ■ □	Etablierung von größeren Einzelhandelsgeschäften mit den Warengruppen Blumen, zoologischer Bedarf sowie PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher
Fashion & Accessoires	■ □ □	geringes Entwicklungspotenzial aufgrund der vorhandenen Bestandsstrukturen (z. B. Danielsmeier, C&A); Ansiedlung eines spezialisierten Fachgeschäfts möglich
Heimwerken & Garten	■ □ □	mögliche Ergänzung um kleinen Baumarkt; Pflanzen und Gartenbedarf mit hoher Zentralität
Freizeit & Hobby	■ ■ □	Entwicklungspotenzial insb. für die Sortimente Fahrräder und Sportartikel
Gesundheit & Wellness	■ □ □	kleinteilige Ergänzung des Angebotes durch auf Best-Ager orientierte Handelskonzepte (insb. bei steigenden Bedarfen im Zuge des demografischen Wandels)
Wohnen & Einrichten	□ □ □	sehr gute Angebotsabdeckung insb. durch Möbelhaus Turflon
Elektronik & Haushaltsgeräte	■ □ □	mögliche Ergänzung um Fachgeschäft oder kleinen Fachmarkt mit der Warengruppe Neue Medien/Unterhaltungselektronik
Uhren & Schmuck	□ □ □	breit aufgestelltes Angebot im Innenstadtzentrum von Werl gegeben

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ = hoher Handlungsbedarf; □ = geringer Handlungsbedarf.

Die Ermittlung der warenspezifischen Entwicklungsperspektiven verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Für Werl bedeuten die Prognoseergebnisse zu den warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Werl in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahr-

scheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),

- bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungspotenziale sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein gemeindeentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche von Werl einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit begrenzten Entwicklungspotenzialen die Standortfrage im gemeindeentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von den hier ermittelten Entwicklungsperspektiven ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Werl korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

# 6

## Einzelhandelskonzept für Werl

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren-, nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Werl entwickelt.

### 6.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden in Kapitel 4.5 detailliert vorgestellt.

#### 6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Die Innenstädte sowie die Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung Zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essenzielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

#### Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung Zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

## Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 24). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

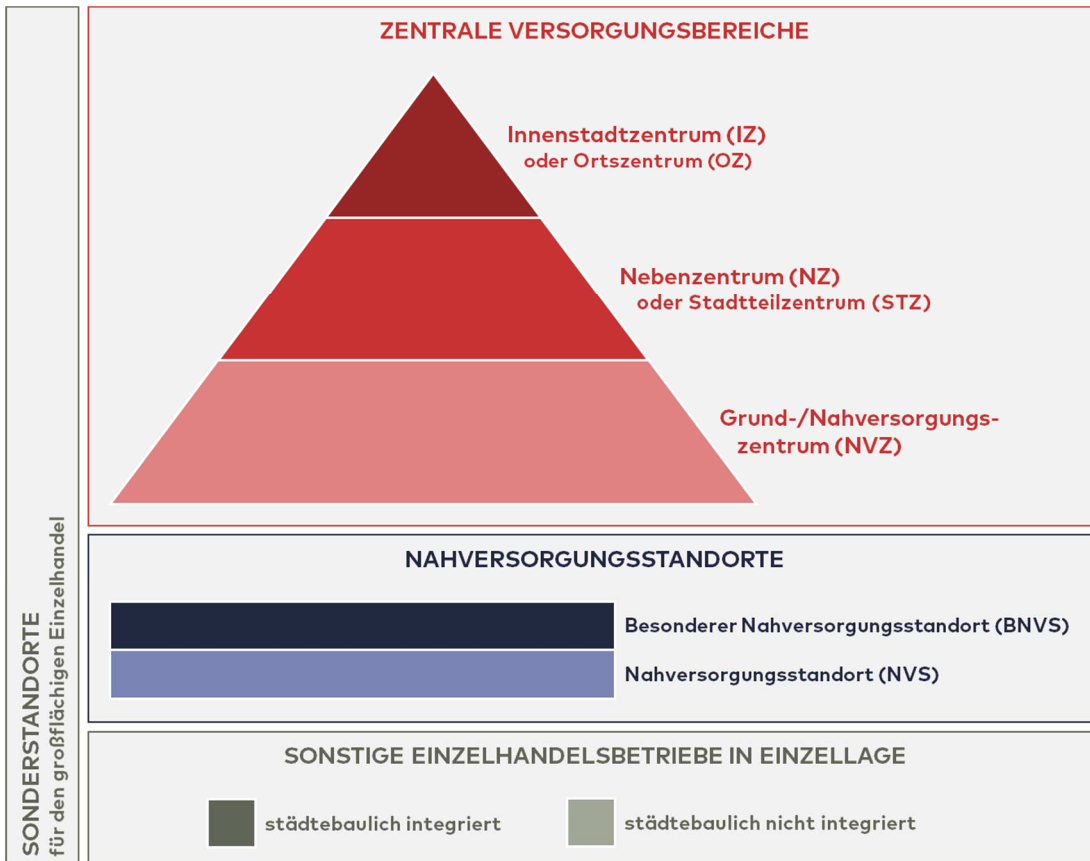


Abbildung 24: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:<sup>26</sup>

- 1. Innenstadtzentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
- 2. Nebenzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
- 3. Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

<sup>26</sup> Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.<sup>27</sup>

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>28</sup>

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>29</sup>

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.<sup>30</sup>

---

## **EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN**

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.<sup>31</sup>

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich

---

<sup>27</sup> Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

<sup>28</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>29</sup> Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

<sup>30</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>31</sup> Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über ein dichtes Netz an marktgängigen Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen verfügen (bei Nahversorgungszentren stellt die Mindestausstattung ein marktgängiger Lebensmittelmarkt dar), können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen.<sup>32</sup>

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 25 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

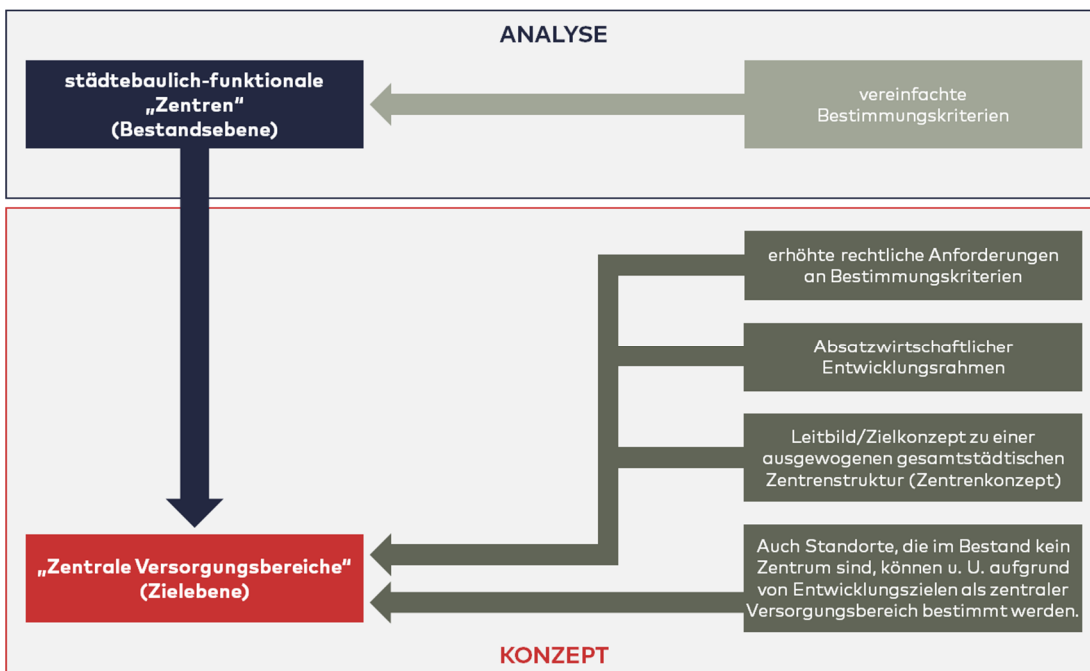


Abbildung 25: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer

<sup>32</sup> Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.



gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

---

## FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

### Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

### Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, Stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Misstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>33</sup>

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.<sup>34</sup>

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),

---

<sup>33</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein Zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

<sup>34</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

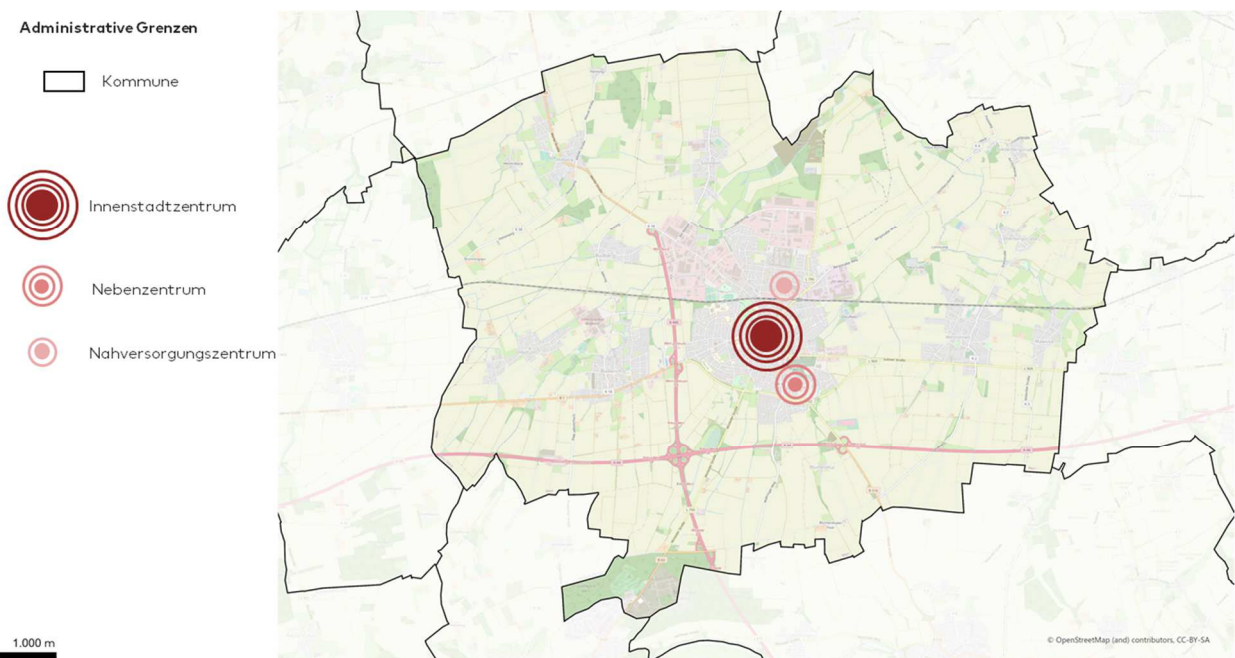
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

### 6.1.2 Zentrenstruktur von Werl

Das Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl aus dem Jahr 2005 definiert mit dem ZVB Hauptzentrum Innenstadt einen zentralen Versorgungsbereich im Stadtgebiet von Werl, welcher um den Erweiterungsbereich Wulf-Hefe ergänzt wird.

Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (siehe Kapitel 4.5) und den Untersuchungsergebnissen hinsichtlich der dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche, werden im Rahmen des vorliegenden Konzeptes für die Stadt Werl der zentrale Versorgungsbereich aus dem Jahr 2005 fortgeschrieben und darüber hinaus zwei weitere zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen (siehe Abbildung 26). Eine Erläuterung der jeweiligen Funktionszuweisung erfolgt im Rahmen der Einzelfallbetrachtung:

- Innenstadtzentrum Werl
- Nebenzentrum Wulf-Hefe
- Nahversorgungszentrum An der Kleinbahn



**Abbildung 26: Zentrenstruktur Werl**

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

Darüber hinaus lassen zwar mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität

auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden weitere Standortkategorien definiert (siehe Kapitel 6.2).

### 6.1.3 Innenstadtzentrum Werl

Das Innenstadtzentrum Werl ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Werl. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5.

#### Räumliche Ausprägung

Das Innenstadtzentrum Werl umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Werl. Die Abgrenzung aus der bestehenden Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl aus dem Jahr 2005 hat sich insgesamt bewährt, jedoch ist infolge veränderter Bestandsstrukturen und stadtentwicklungspolitischer Zielstellungen eine engere Fassung des zentralen Versorgungsbereichs zielführend.

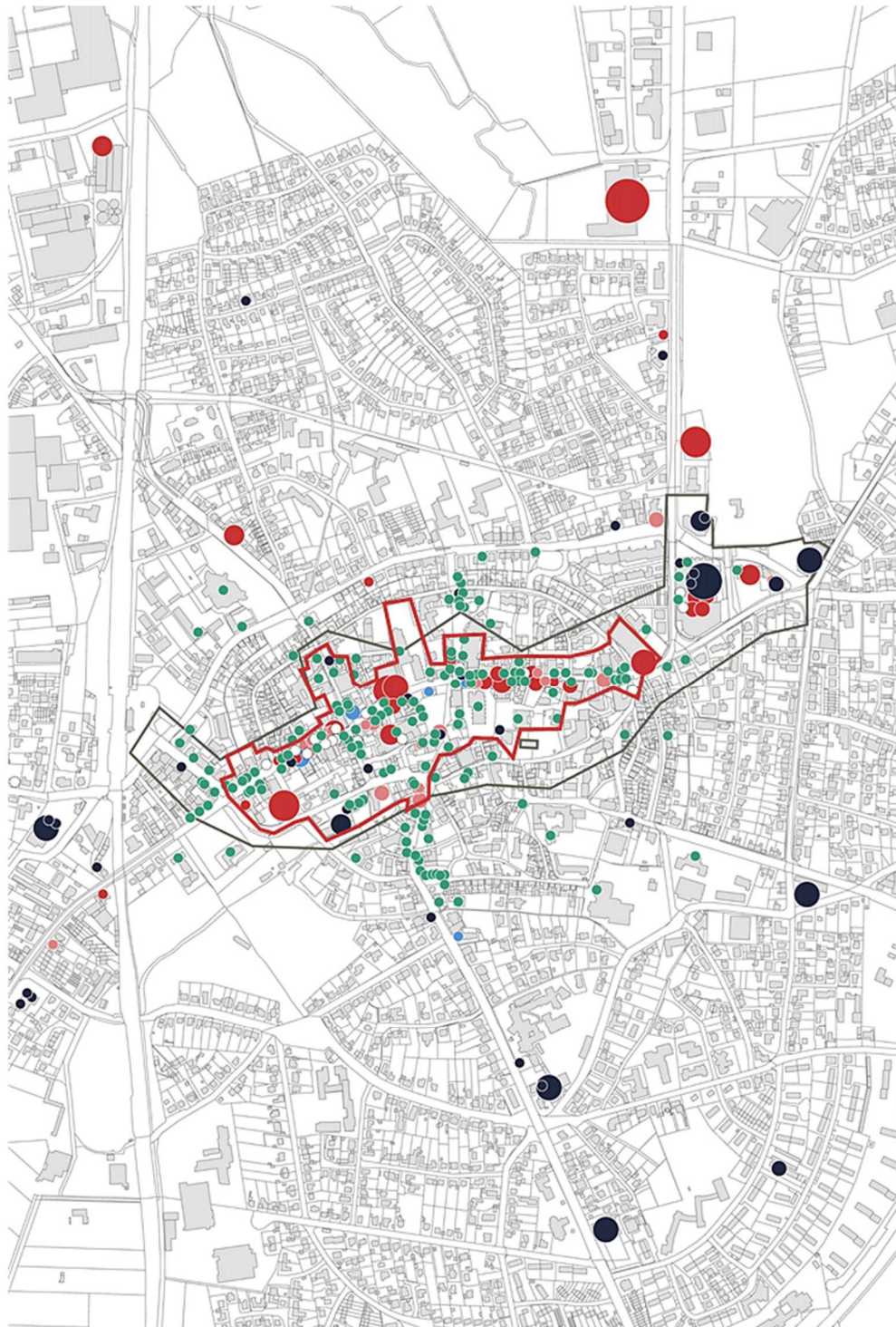
Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen, erstreckt sich das Innenstadtzentrum Werl entlang der Fußgängerzone der Walburgisstraße und der Steinerstraße.
- Den nördlichen Abschluss des Innenstadtzentrums bildet die Siederstraße. Aufgrund der ausgedünnten Besatzstruktur entlang der nördlich anschließenden Bahnhofstraße wird diese zukünftig keinen Teilbereich des ZVB einnehmen.
- In östlicher Richtung erstreckt sich das Innenstadtzentrum über die angrenzende Bebauung der Walburgisstraße, der Steinerstraße sowie des Marktplatzes. Dabei werden die Bestandsstrukturen der Melsterstraße und der Engelhardstraße in den ZVB eingeschlossen.
- In südlicher Richtung wird das Innenstadtzentrum durch die Kämperstraße sowie durch die großflächigen Einzelhandelsbetrieb an der Steinerstraße begrenzt. Aufgrund des schwach ausgeprägten städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs zwischen der Fußgängerzone und dem Wulf-Hefe-Quartier wird letzteres nicht mehr als Erweiterungsbereich des Innenstadtzentrums geführt.
- Im Westen schließt das Innenstadtzentrum die Strukturen entlang der Fußgängerzone und des Marktplatzes sowie den rückwärtig gelagerten

Bereich des Kirchplatzes ein. Im Nordwesten bildet die Marktstraße sowie die beidseitige Bebauung der daran angrenzenden Siederstraße die Begrenzung des ZVB.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 27 für das Innenstadtzentrum Werl dargestellt.





100 m

**Abbildung 27: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Werl**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 07/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Werl.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einzelhandelsstruktur im Innenstadtzentrum nach der aktualisierten räumlichen Zentrenabgrenzung dar:

**Tabelle 14: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung**

<b>Einzelhandelsstruktur</b>	<b>absolut</b>	<b>anteilig</b>
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	74	50 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	14.200	14 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	7	50 %
Zentrenergänzende Funktionen	73	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 07/2021; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

### **Potenzialflächen**

Die weitestgehend geschlossenen und z. T. historischen Strukturen im Innenstadtzentrum Werl bieten zum Stand der Erarbeitung des vorliegenden Konzeptes keine größeren verfügbaren Potenzialflächen, die ggf. zur Etablierung von Einzelhandelsstrukturen geeignet sind. Dennoch ergeben sich durch Flächenzusammenlegungen, Umnutzungen oder Zwischennutzungen Potenziale für die Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums. Diese sind in der **Potenzialanalyse** der Fußgängerzone Werls und angrenzende Bereiche aufgeführt.

### **Innere Organisation**

Das Innenstadtzentrum Werl ist kein homogenes Gebilde, sondern kann in verschiedene Lagekategorien differenziert werden. Zur inneren Gliederung des zentralen Versorgungsbereiches werden Hauptlage, Nebenlage und Ergänzungsbe- reich näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt anhand der baulichen und handelsprägenden Struktur.





**Abbildung 28: Innere Organisation des Innenstadtzentrums Werl**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 07/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Werl.

Die **Hauptlage** erstreckt sich im Wesentlichen über die Fußgängerzone entlang der Walburgisstraße und der Steinerstraße und schließt den Marktplatz inkl. den Neuen Markt mit ein. Die Lage ist geprägt durch strukturprägende Einzelhandelsnutzungen mit Filialisten in der Walburgisstraße und inhabergeführten Fachgeschäften in der Steinerstraße. Darüber hinaus findet in diesem Lagebereich auch der Wochenmarkt auf dem Marktplatz statt. Die Hauptlage weist insgesamt die höchsten Passantenfrequenzen im Innenstadtzentrum auf. Zur Sicherung und Stärkung der Attraktivität der Hauptlage bedarf es einer Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsbestands sowie einer städtebaulich ansprechenden Gestaltung. Wichtig ist zudem der Umgang mit Leerständen, insbesondere in der Hauptlage. Hier sollten gemeinsam mit Immobilienbesitzern neue Konzepte erarbeitet und umgesetzt werden.

## LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: HAUPTLAGE

- Fokusbereich für Ansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Sicherung und qualitative Stärkung der bestehenden Einzelhandelsfunktion
- kleinteilige Empfehlungen s. Potenzialanalyse der Fußgängerzone
- Etablierung des Marktplatzes als attraktiven Eingangsbereich zur Innenstadt mit Verweilmöglichkeiten
- Ausrichtung des Einzelhandelsfokus der Walburgisstraße auf Filialisten und Betriebe des Versorgungseinkaufs
- Stärkung des spezialisierten und kleinteiligen Einzelhandels mit Schwerpunkt in der Fußgängerzone der Steinerstraße
- Erhalt, Stärkung und Ergänzung um attraktive zentrenergänzende Funktionen zur Stärkung der Nutzungs- und Funktionsvielfalt
- **Zielperspektive:** Schwerpunktraum für klassische Handelsnutzungen sowie weitere Nutzung des Potenzials des Marktplatzes als Ankerpunkt im Innenstadtzentrum

Die **Nebenlage** schließt nördlich und südlich an die Hauptlage an und umfasst damit das nördliche Eingangstor zur Fußgängerzone im Bereich der Erbsälzerstraße/Melsterstraße sowie den südlichen Abschnitt der Fußgängerzone entlang der Steinerstraße und die Bestandsstrukturen im Kreuzungsbereich Steinerstraße/Steinergraben. Die Nebenlage ist insbesondere durch einen höheren Anteil an Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie z. T. auch Leerständen geprägt. Die Einzelhandelsdichte nimmt in diesem Bereich im Vergleich zur Hauptlage deutlich ab. Zwar befinden sich auch hier größere Einzelhandelsbetriebe, jedoch verfügen diese nicht über eine solche Magnetwirkung, sodass sich für das Innenstadtzentrum keine funktionsfähige Knochenstruktur ergibt. Dies hat einen deutlichen Rückgang der Passantenfrequenzen in der Nebenlage zur Folge. Die Nebenlage übernimmt perspektivisch eine der Hauptlage untergeordnete Rolle in Bezug auf Einzelhandelsnutzungen. Konzeptionelles Ziel ist die Fokussierung der Einzelhandelsnutzungen auf die Hauptlage.

---

## LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: NEBENLAGE

- sofern möglich Ansiedlung von Ankernutzungen (auch jenseits des Einzelhandels)
- Aktivierung von Leerständen (z. B. durch Flächenzusammenlegungen, Zwischennutzungen und Sanierung)
- Prüfung von Nutzungspotenzialen abseits des Handels (z. B. Gastronomie, Wohnen)
- Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen sowie der Funktionsvielfalt
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität (Nebenlagen als nördliche und südliche Eingangstore zur Fußgängerzone)
- **Zielperspektive:** attraktive Eingangsbereiche zur Fußgängerzone mit Aufenthaltsqualität und frequenzunabhängigeren Nutzungen

Der **Ergänzungsbereich** umfasst die im zentralen Versorgungsbereich verorteten Bestandsstrukturen der Siederstraße, der Engelhardstraße, der Melsterstraße, der Walburgisstraße nördlich der Fußgängerzone und schließt den rückwärtigen Bereich westlich der Steinerstraße ein. Dieser Ergänzungsbereich übernimmt eine wichtige Zentrenfunktion, indem er die Haupt- und die Nebenlage funktional ergänzt. Im Bereich des Ergänzungsbereiches herrscht ein deutliches Übergewicht der zentrenergänzenden Funktionen gegenüber dem Handel.

---

## LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: ERGÄNZUNGSBEREICH

- funktionale Stärkung und Ergänzung des Innenstadtzentrums
- bedeutsamer Beitrag zur Gesamtfunktionalität des Stadtkerns durch weitere Nutzungsmischung
- Sicherung des Fortbestehens des gewachsenen Innenstadtzentrums
- Ermöglichung und Förderung der Wohnnutzung auch in den Erdgeschosslagen
- **Zielperspektive:** Stärkung des Innenstadtzentrums als Wohnort sowie Erhalt und Weiterentwicklung der zentrenergänzenden Funktionen als Frequenzbringer

### Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums Werl für die Gesamtstadt ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer mittelzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nach-

folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Werl, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

---

## ENTWICKLUNGSZIELE INNENSTADTZENTRUM WERL

- Stärkung der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion für Güter aller Bedarfsstufen
- klare Ausrichtung der Angebote auf spezifische Zielgruppen (Familien, Best Ager, Touristen)
- Weiterentwicklung der Fußgängerzone gemäß den Empfehlungen der Potenzialanalyse
- Etablierung der nördlichen Fußgängerzone für die Werler Bevölkerung
- Stärkung und Ausbau eines attraktiven Nutzungsmixes und eines ansprechenden Erscheinungsbildes in der südlichen Fußgängerzone sowie am Marktplatz

### 6.1.4 Nebenzentrum Wulf-Hefe

Das Nebenzentrum Wulf-Hefe stellt einen zentralen Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für den kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfsbereich dar. Als Fachmarktstandort südlich des Werler Innenstadtzentrum ist es geprägt durch große Magnetbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und übernimmt eine für Werl entscheidende Versorgungsfunktion. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des entsprechenden Standortbereichs findet sich in Kapitel 4.5.

In der Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl aus dem Jahr 2005 wurde der Standortbereich rund um das Wulf-Hefe-Quartier als Erweiterungsbereich Innenstadt ausgewiesen. Da sich seitdem jedoch kein räumlich-funktionaler Zusammenhang zwischen der Fußgängerzone und dem Fachmarktstandort etabliert hat und der Standortbereich Wulf-Hefe eine eigenständige Funktionsstruktur aufweist, wird dieser im Zuge des Einzelhandelskonzepts als Nebenzentrum ausgewiesen.

#### Räumliche Ausprägung

Das Nebenzentrum Wulf-Hefe umfasst den Fachmarktstandort sowie relevante angrenzende Strukturen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Werl.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- In nördlicher Richtung wird das Zentrum von der Soester Straße begrenzt.
- Die Bestandsstrukturen der Wulf-Hefe-Straße begrenzen das Zentrum im Osten und im Süden.
- In westlicher Richtung wird das Zentrum von der Steinerstraße begrenzt.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 29 für das Nebenzentrum Wulf-Hefe dargestellt.



**Abbildung 29: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Wulf-Hefe**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 07/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Werl.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einzelhandelsstruktur im Nebenzentrum Wulf-Hefe nach der aktualisierten räumlichen Zentrenabgrenzung dar:

**Tabelle 15: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung**

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	15	10 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	6.700	7 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	2	29 %
Zentrenergänzende Funktionen	3	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 07/2021; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

### Entwicklungsziele und -empfehlungen

Das Nebenzentrum Wulf-Hefe nimmt aufgrund der fehlenden Flächenpotenziale im Innenstadtzentrum und seiner Angebotsstrukturen eine ergänzende Versorgungsfunktion im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ein. Diese Versorgungsfunktion erstreckt sich räumlich insbesondere auf die südlichen Siedlungsbereich des Hauptortes. Demnach stellt vor allem die Sicherung der bestehenden Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich eine künftige Herausforderung dar, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Werl, die einen Bezug zum Nebenzentrum Wulf-Hefe aufweisen, berücksichtigt werden.

---

## ENTWICKLUNGSZIELE NEBENZENTRUM WULF-HEFE

- Bestandssicherung der vorhandenen Strukturen
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote im eher discountorientierten Fachmarktgebiet nur in enger funktionaler Abstimmung mit und ohne negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum
- Arrondierung des Angebots mit zentrenergänzenden Funktionen
- keine wesentliche Steigerung der Attraktivität zu Lasten anderer Zentren zur Wahrung des Standortgefüges
- Ansiedlungen und Verkaufsflächenerweiterungen nur nach individueller absatzwirtschaftlicher Prüfung

### 6.1.5 Nahversorgungszentrum An der Kleinbahn

Das Nahversorgungszentrum An der Kleinbahn nimmt perspektivisch als zentraler Versorgungsbereich eine Versorgungsfunktion primär für den kurzfristigen Bedarfsbereich ein. Als Nahversorgungszentrum nördlich des Innenstadtzentrums gelegen sind hier v. a. große Magnetbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt.

#### Räumliche Ausprägung

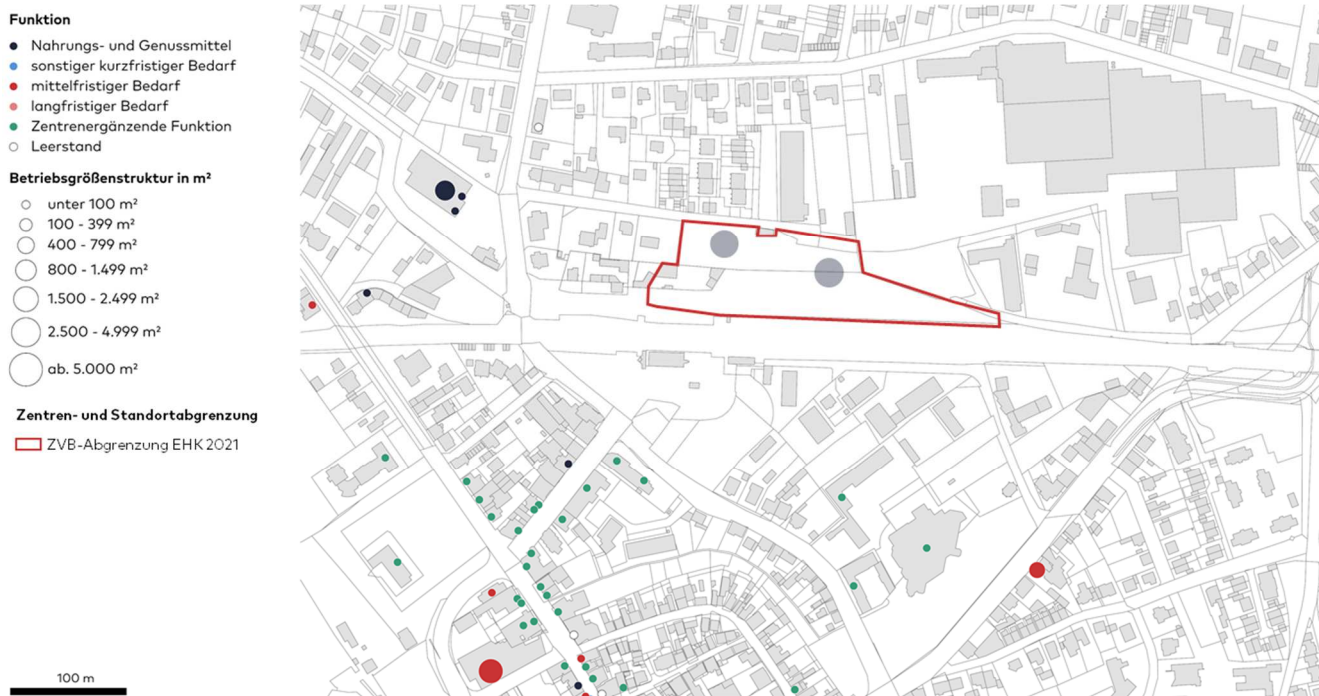
Das Nahversorgungszentrum An der Kleinbahn umfasst den Standortbereich, der mit wichtigen Magnetbetrieben (Rewe, Aldi Nord) eine wesentliche Nahversorgungsfunktion übernimmt. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Werl.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- In nördlicher Richtung begrenzt die Straße An der Kleinbahn das Zentrum.
- Im Osten begrenzen Grün- und Gewerbeflächen das Zentrum.
- Im Süden stellt die Bahntrasse als städtebauliche Barriere die Abgrenzung des Zentrums dar.
- In westlicher Richtung wird das Zentrum durch Wohnbebauung begrenzt.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 30 als Nahversorgungszentrum An der Kleinbahn dargestellt.





**Abbildung 30: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum An der Kleinbahn**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 07/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Werl.

Da es sich bei dem Nahversorgungszentrum An der Kleinbahn um eine Neuentwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs handelt und zum Zeitpunkt der Bestandserfassung noch keine Nutzungen angesiedelt waren, liegen keine einzelhandelsstrukturellen Daten vor. Zukünftig werden allerdings der Lebensmitteldiscounter Aldi Nord, der im Zuge der Bestandserhebung in der Belgischen Straße erfasst wurde, und der Lebensmittelsupermarkt Rewe, der sich entlang des Langenwiedewegs befindet bzw. befand, in das Nahversorgungszentrum An der Kleinbahn verlagern.

### Entwicklungsziele und -empfehlungen

Das Nahversorgungszentrum An der Kleinbahn nimmt perspektivisch aufgrund der fehlenden Flächenpotenziale im Innenstadtzentrum eine Ergänzungsfunktion im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein. Darüber hinaus nehmen die Angebotsstrukturen des ZVB eine räumliche Versorgungsfunktion sowohl für die nördlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt als auch für die nördlich abgesetzten Ortsteile ein. Aufgrund dieser bedeutsamen Versorgungsfunktion stellt vor allem die Entwicklung und Sicherung der Angebote insbesondere im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich eine künftige Herausforderung dar, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Werl, die einen Bezug zum Nahversorgungszentrum An der Kleinbahn aufweisen, berücksichtigt werden.



---

## ENTWICKLUNGSZIELE NAHVERSORGUNGSZENTRUM AN DER KLEINBAHN

- nur gezielt punktuell und branchenspezifische Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote (z. B. kleines Fachgeschäft)
- restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Sortimenten
- Erhöhung der Funktionsvielfalt durch geeignete zentrenergänzende Funktionen
- Schaffung einer ansprechenden städtebaulichen Gestaltung des überwiegend funktional geprägten Zentrums

### 6.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.6 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Werl ausgesprochen.

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel fokussiert sich in der Stadt Werl auf den Kernsiedlungsbereich. Die Angebotsschwerpunkte erstrecken v. a. nördlich und südlich des Innenstadtzentrums. Nördlich des Innenstadtzentrums im näheren Umfeld des Bahnhofs von Werl sind im Nahversorgungszentrum An der Kleinbahn perspektivisch die Lebensmittelmärkte Rewe und Aldi Nord verortet. Im südlichen Kernsiedlungsbereich befinden sich im Nebenzentrum Wulf-Hefe mit Kaufland ein Verbrauchermarkt sowie zwei weitere Lebensmitteldiscounter (Aldi Nord, Penny). Ein Bioladen ergänzt das Angebot im Nebenzentrum. Im Innenstadtzentrum selbst ist im westlichen Lagebereich ein weiterer Lebensmitteldiscounter (Lemmi-Markt) sowie in der Fußgängerzone ein Drogeriefachmarkt (dm) verortet. Ergänzt werden die Angebotsstrukturen in der Kernstadt durch die Lebensmittelmärkte Edeka und Lidl im westlichen Bereich der Kernstadt entlang der Unnaer Straße. Des Weiteren verfügt der östlich gelegene Werler Ortsteil Westönnen über einen kleinen Edeka-Markt.

Insgesamt ist die Nahversorgungssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aus quantitativer Sicht vor dem Hintergrund der gegebenen Zentralität und Verkaufsflächenausstattung (siehe Kapitel 4.6) als ausbaufähig zu bewerten. Auch hinsichtlich des Marktauftritts einzelner Betriebe sind Optimierungsbedarfe zu erkennen.

Außerhalb des Kernsiedlungsbereiches ist bislang lediglich ein strukturprägender Lebensmittelmarkt (> 400 m<sup>2</sup> VKF) im Ortsteil Westönnen verortet. Eine weitere Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes ist angesichts des Einwohnerpotenzials der nahe beieinander gelegenen Ortsteile Buderich, Holtum und Budberg als möglich anzusehen<sup>35</sup>.

#### 6.2.1 Nahversorgungsstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird in Werl die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteili-

---

<sup>35</sup> Für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters bzw. Supermarktes in einer marktüblichen Dimensionierung von mindestens 800 m<sup>2</sup> bzw. 1.200 m<sup>2</sup> GVKF wird i. d. R. eine Mantelbevölkerung von 3.500 bis 5.000 Einwohnern benötigt.

gen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe dazu auch Kapitel 6.1.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Werl dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Werl. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

---

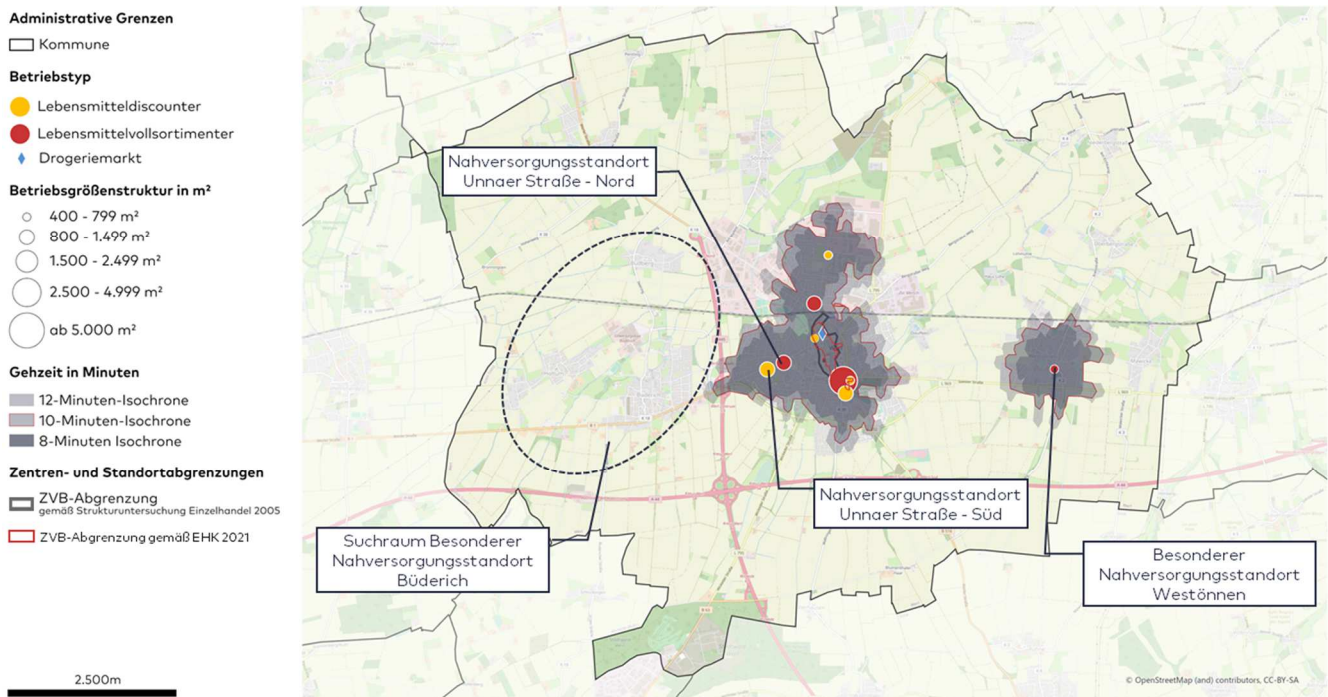
## KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb eines 600 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mind. einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.
- **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.
- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
  - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung:** Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
  - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität im Stadtteil beitragen.
  - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil beitragen.
- **Nur für besondere Nahversorgungsstandorte**  
**Besondere Versorgungsfunktion:** Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung (z. B. Versorgung über den wohnungsnahen Bereich hinaus oder Versorgung von räumlich abgesetzten Siedlungslagen), die konzeptionell hergeleitet sind.

### Nahversorgungsstandorte in Werl

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Werl werden Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet identifiziert und ausgewiesen. Dabei handelt es sich um Ansiedlungen von strukturprägenden bzw. großflächigen Lebensmittelmärkten in städtebaulich integrierter Lage, die zum Teil

durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzende Funktionen ergänzt werden. Die solitären Nahversorgungsstandorte übernehmen eine wichtige Funktion im Rahmen der wohnortnahen Grundversorgung.



**Abbildung 31: Nahversorgungsstandorte in der Stadt Werl**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 07/2021; ZVB-Abgrenzung: Strukturuntersuchung Einzelhandel 2005, EHK Werl 2021; Kartengrundlage: Stadt Werl.

Unter Beachtung der Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung ist den Standorten entlang der Unnaer Straße (Lidl und Edeka) eine wichtige Versorgungsfunktion zuzuweisen. Vor diesem Hintergrund sollen diese Standorte zukünftig in ihrem Bestand gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Darüber hinaus übernimmt der Nahversorger in Westönnen neben der wohnortnahen Versorgung auch einen wichtigen Beitrag für die verbrauchernahe Nahversorgung in den räumlich abgesetzten Ortsteilen im Osten des Stadtgebiets. Zusammen mit einem potenziellen Lebensmittelmarkt, für dessen Ansiedlung Potenzial in den westlichen, dezentralen Siedlungsbereichen besteht, übernimmt dieser eine besondere Nahversorgungsfunktion.

### **Standort Unnaer Straße – Kurfürstenring (Edeka)**

Der Standort an der Unnaer Straße befindet sich in einer städtebaulich integrierter Lage, da dieser überwiegend von Wohnbebauung umgeben ist. Das direkt angrenzende Krankenhaus stellt ein weiteres Nahfragepotenzial für den Standort dar. Aufgrund seiner Lage im Siedlungsgefüge nimmt der Standort eine wichtige Versorgungsfunktion im vollsortimentierten Bereich für die westlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt ein. Zusammen mit dem wenige hundert Meter südwestlich befindlichen Lidl-Markt sichert dieser einen adäquaten Betriebstypenmix für eben diesen Versorgungsbereich. Die nächsten ÖPNV-Haltepunkt sind max. rd. 200 m entfernt und entsprechen damit den Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort. Aufgrund der Entfernung zum ZVB Innenstadtzentrum Werl sind Wechselwirkungen zu diesem nicht auszuschließen, aufgrund der Ange-

botsstrukturen beider Standortbereiche jedoch kaum realistisch. Neben dem Lebensmittelsupermarkt Edeka sind zurzeit eine Bäckerei sowie ein Kiosk als weitere Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort angesiedelt.

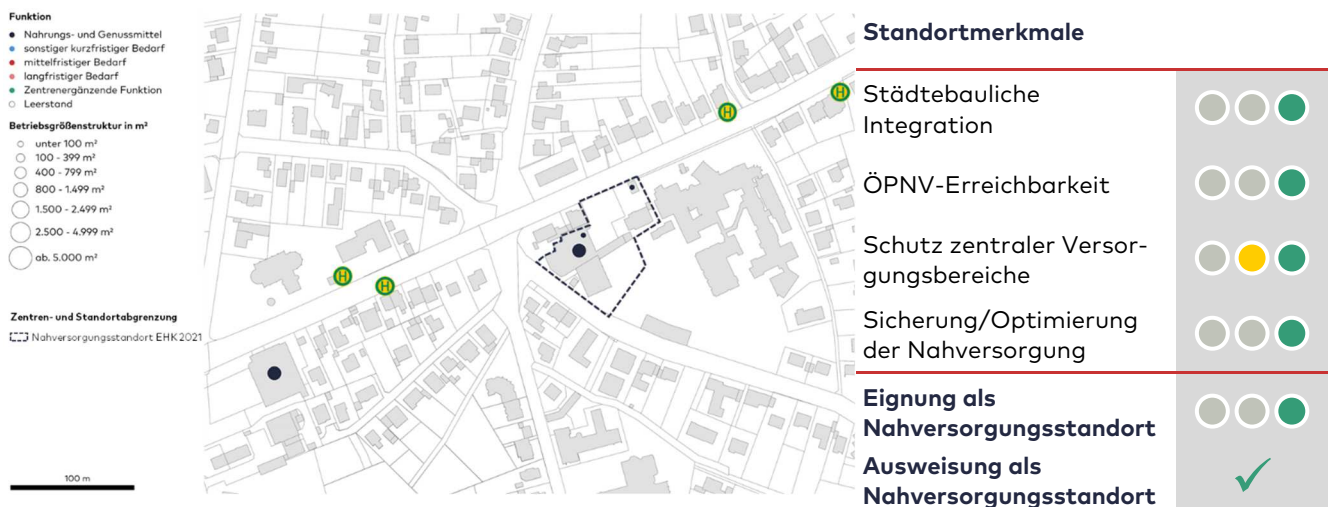


Abbildung 32: Bewertung des Standorts Unnaer Straße – Kurfürstenring (Edeka)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 07/2021; Kartengrundlage: Stadt Werl.

Der Standort Unnaer Straße – Kurfürstenring nimmt für die wohnortnahe Grundversorgung in den umliegenden Siedlungsbereichen eine wichtige Funktion ein. Vor dem Hintergrund der Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort wird der Standortbereich als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort**
- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau des Nahversorgungsstandortes zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes (Verkaufsflächenerweiterung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen)
- zurückhaltender Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen am Nahversorgungsstandort im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (nur deutlich kleinflächige Betriebe, d. h. insb. keine Fachmärkte)
- keine Ergänzung des Nahversorgungsstandortes durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

### Standort Unnaer Straße – Lindenallee (LIDL)

Der Standort befindet sich an der Unnaer Straße, ist in alle Richtungen von Wohnbebauung umgeben und befindet sich damit in einer städtebaulich integrierten Lage. Als Lebensmitteldiscounter übernimmt der Standort eine wichtige Versorgungsfunktion für den discountierten Bereich für die westlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt Werls und sichert in Kombination mit dem nordöstlich gelegenen Edeka-Markt einen adäquaten Betriebstypenmix für den entsprechenden Versorgungsbereich. Der nächstgelegene Bushaltepunkt befindet sich in direkter Nähe östlich des Nahversorgungsstandortes. Wechselwirkungen mit dem nahegelegenen ZVB Innenstadtzentrum Werl sind aufgrund der Entfernung von rd. 1 km nicht auszuschließen, jedoch aufgrund der Angebotsstrukturen im Innenstadtzentrum eher unwahrscheinlich. An dem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort sind keine weiteren Einzelhandelsbetriebe lokalisiert.



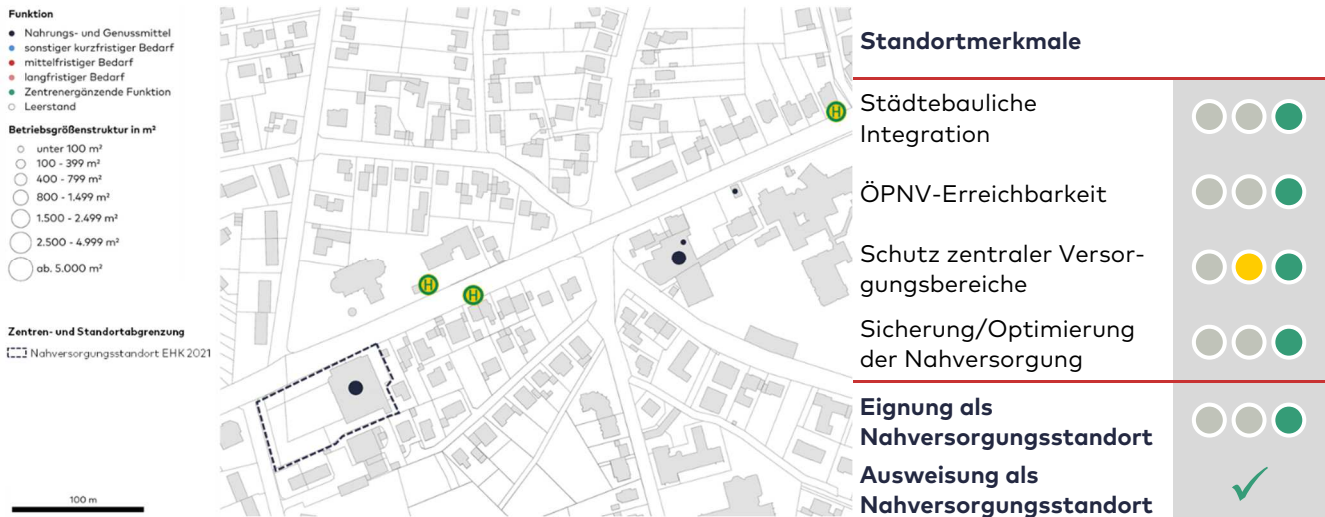


Abbildung 33: Bewertung des Standorts Unnaer Straße – Lindenallee (LIDL)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 07/2021; Kartengrundlage: Stadt Werl.

Der Standort Unnaer Straße – Lindenallee nimmt für die wohnortnahe Grundversorgung in den umliegenden Siedlungsbereichen eine wichtige Funktion ein. Vor dem Hintergrund der Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort wird der Standortbereich als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

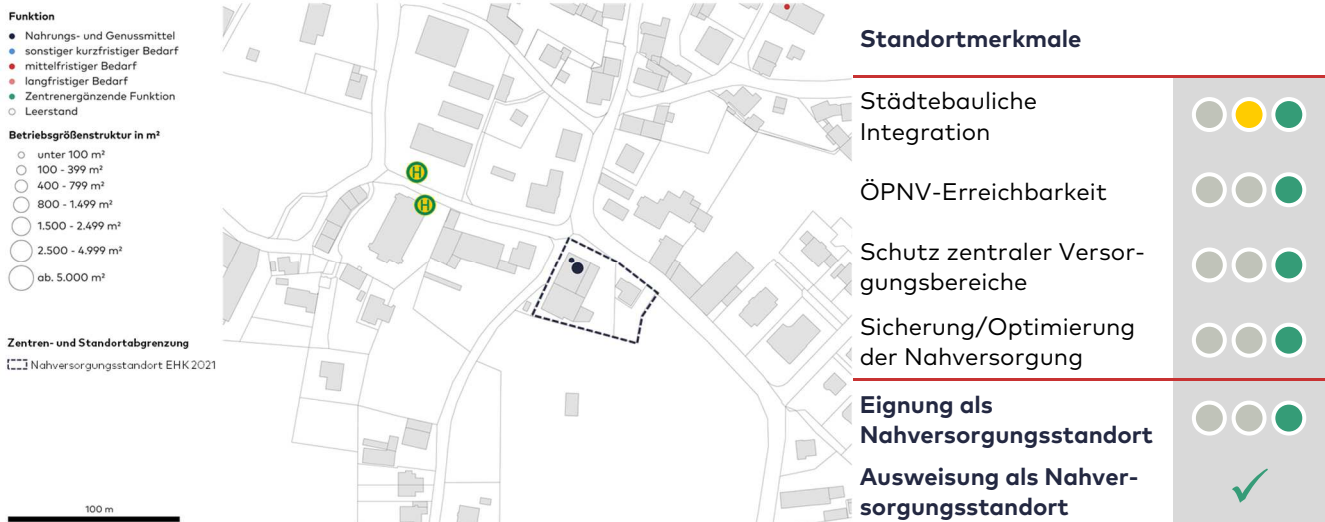
## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort**
- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau des Nahversorgungsstandortes zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes (Verkaufsflächenerweiterung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen)
- zurückhaltender Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen am Nahversorgungsstandort im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (nur deutlich kleinflächige Betriebe, d. h. insb. keine Fachmärkte)
- keine Ergänzung des Nahversorgungsstandortes durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

### Standort Westönnen (Edeka)

Der Standort befindet sich an der Breite Straße im abgesetzten Ortsteil Westönnen im Osten des Stadtgebiets von Werl. In westlicher, nördlicher und östlicher Richtung grenzt Wohnbebauung an den Standort an, weshalb dieser als weitestgehend städtebaulich integriert zu bezeichnen ist. Der nächstgelegene ÖPNV-Haltepunkt ist in rd. 100 m Entfernung westlich des Standorts gelegen. Aufgrund der Entfernung und der siedlungsräumlichen Struktur sind Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche in der Kernstadt durch den Nahversorgungsstandort nicht zu erwarten. Der Supermarkt gewährleistet derzeit als einziger strukturprägender Lebensmittelmarkt die fußläufige Nahversorgung im Ortsteil Westönnen und übernimmt damit eine bedeutende Versorgungsfunktion. Der Bestandsmarkt weist jedoch keine marktgängigen Verkaufsflächenausstattung auf und auch Erweiterungsoptionen stellen sich aufgrund der Bestandsstrukturen als stark begrenzt dar. An dem Standort befindet sich neben dem Lebensmittelmarkt eine Bäckerei.

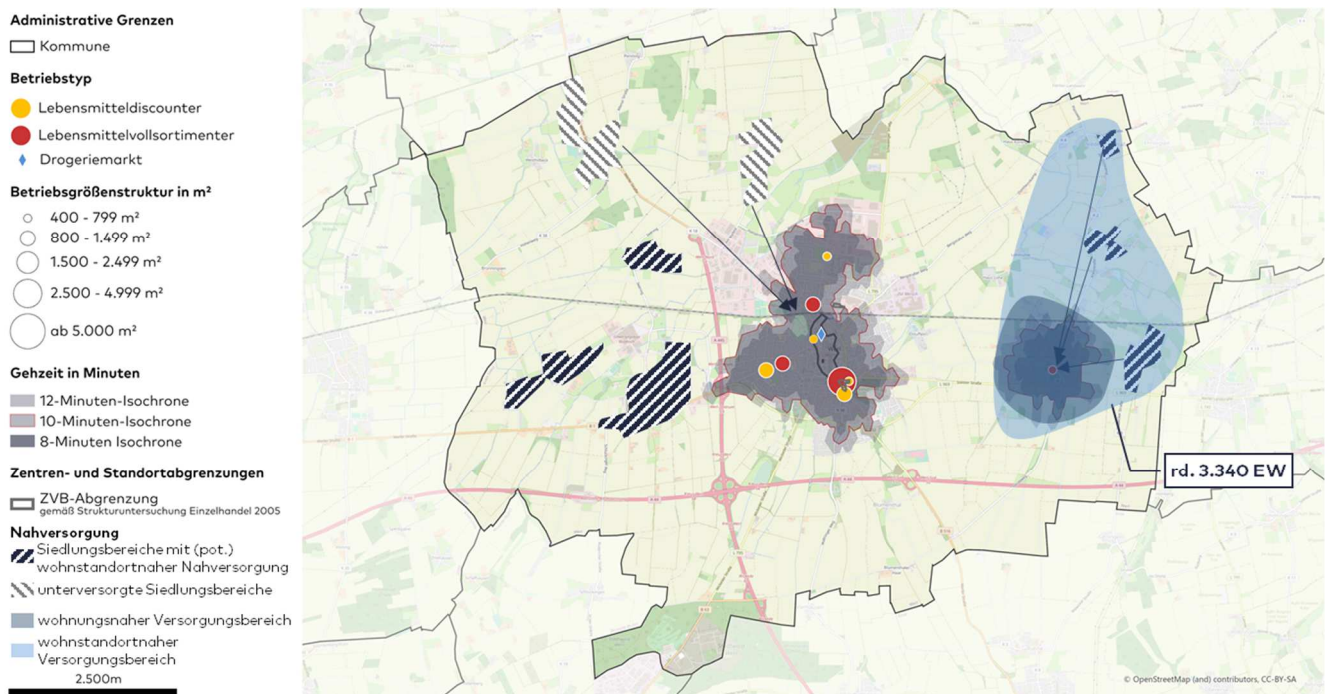




**Abbildung 34: Bewertung des Standorts Westönnen (Edeka)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 07/2021; Kartengrundlage: Stadt Werl.

Der Standort Westönnen nimmt für die wohnortnahe Grundversorgung aufgrund der siedlungsräumlich abgesetzten Lage des Ortsteils eine besondere Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in Westönnen ein. Darüber stellt der Standort für die nördlich und östlich gelegenen Ortsteile Niederbergstraße, Oberbergstraße und Mawicke aufgrund ihrer fehlenden fußläufigen Nahversorgung und ihrer räumlich-verkehrlichen Orientierung nach Westönnen einen bedeutenden Versorgungsstandort dar (siehe Abbildung 35). Vor dem Hintergrund der Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort wird der Standortbereich als besonderer Nahversorgungsstandort ausgewiesen.



**Abbildung 35: Versorgungsfunktion des besonderen Nahversorgungsstandortes Westönnen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 07/2021; Einwohner: Stadt Werl (Stand: 16.12.2020); Kartengrundlage: Stadt Werl.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

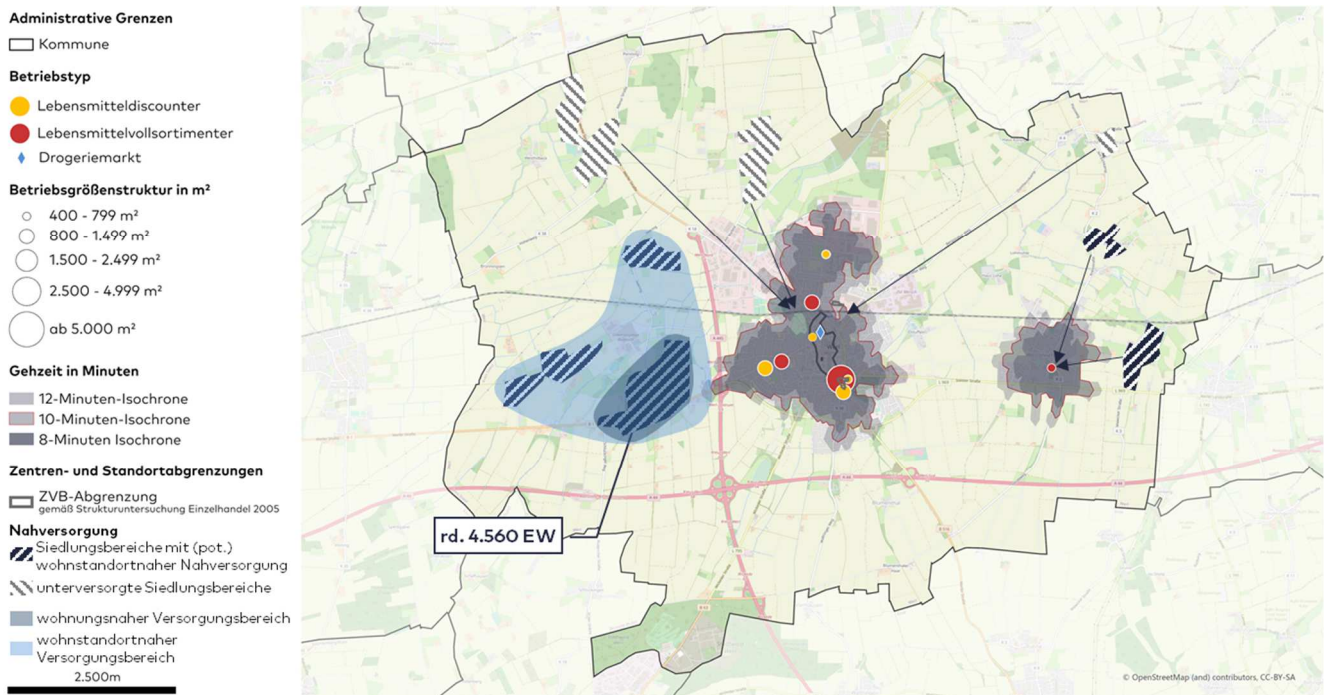
- Ausweisung als **besonderer Nahversorgungsstandort**
- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau des Standorts zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes (Verkaufsflächenerweiterung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen)
- sofern Erweiterung am bestehenden Standort auch zukünftig nicht zu erwarten ist → Prüfung von kleinräumigen Verlagerungs- und Erweiterungsoptionen innerhalb des Ortsteils Westönnen zur Sicherung des wirtschaftlichen Fortbestands des Betriebs
- im Zuge einer Erweiterung bzw. Verlagerung des Betriebs
  - Berücksichtigung einer Kaufkraftabschöpfung von bis zu 70 % im wohnungsnahen Versorgungsbereich aufgrund der bedeutenden Versorgungsfunktion für den räumlich abgesetzten Ortsteil bei Prüfung der standortgerechten Dimensionierung.
  - Berücksichtigung einer Kaufkraftabschöpfung von bis zu 20 % im wohnstandortnahen Versorgungsbereich bei Prüfung der standortgerechten Dimensionierung, da die nahegelegenen Ortsteile mit Nahversorgungsorientierung in Richtung Westönnen sich auch über die Angebotsstrukturen in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen versorgen.
- zurückhaltender Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen an dem besonderen Nahversorgungsstandort im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (nur deutlich kleinflächige Betriebe, d. h. insb. keine Fachmärkte)
- keine Ergänzung des besonderen Nahversorgungsstandortes durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

### Standort Büberich

Wie die Analyse der räumlichen Nahversorgung (siehe Kapitel 4.6) gezeigt hat, besteht im westlichen Stadtgebiet von Werl aufgrund eines fehlenden strukturprägenden Lebensmittelanbieters ein räumliches Nachversorgungsdefizit für die dezentral gelegenen Ortsteile. Durch die räumliche Nähe der Ortsteile Büberich, Budberg und Holtum und das gegebene Einwohnerpotenzial der entsprechenden Ortsteile ergibt sich ein Potenzial für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Behebung der defizitären räumlichen Nahversorgungssituation.

Zur Verbesserung der Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet ist die Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes zielführend. Ein solcher ist perspektivisch aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und des Einwohnerpotenzials im Ortsteil Büberich angedacht. Dabei müssen bei der Wahl eines geeigneten Standorts die Kriterien für einen Nahversorgungsstandort erfüllt werden. Ein entsprechender Standort nimmt für die wohnortnahe Nahversorgung aufgrund der siedlungsräumlich abgesetzten Lage des Ortsteils eine besondere Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in Büberich ein. Darüber hinaus stellt der Standort auch für die westlich und nördlich gelegenen Ortsteile Holtum und Budberg aufgrund ihrer verkehrlichen Orientierung nach Budberg und der fehlenden fußläufigen Nahversorgung eine bedeutsame Versorgungsfunktion dar (siehe Abbildung 36).

Angesicht der oben genannten Kriterien für einen Nahversorgungsstandort wird für den Ortsteil Büberich ein besonderer Nahversorgungsstandort ausgewiesen.



**Abbildung 36: Versorgungsfunktion des besonderen Nahversorgungsstandortes Büberich**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 07/2021; Einwohner: Stadt Werl (Stand: 16.12.2020); Kartengrundlage: Stadt Werl

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung eines **besonderen Nahversorgungsstandort** im Siedlungsbereich Büberich sowie angrenzende Bereiche → Kriterien für einen besonderen Nahversorgungsstandort müssen dabei zwingend erfüllt sein
- Schaffung eines strukturprägenden Nahversorgers für den Ortsteil Büberich (Ansiedlung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen)
- im Zuge einer Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes
  - Berücksichtigung einer Kaufkraftabschöpfung von bis zu 50 % im wohnungsnahen Versorgungsbereich bei Prüfung der standortgerechten Dimensionierung
  - Berücksichtigung einer Kaufkraftabschöpfung von bis zu 35 % im wohnstandortnahen Versorgungsbereich bei Prüfung der standortgerechten Dimensionierung
- zurückhaltender Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen an dem besonderen Nahversorgungsstandort im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (nur deutlich kleinflächige Betriebe, d. h. insb. keine Fachmärkte)
- keine Ergänzung des besonderen Nahversorgungsstandortes durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

### 6.2.2 Handlungsprioritäten

In Werl besteht aktuell zusätzliches Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente. Dies kann für die Ansiedlung weiterer Märkte sowie insbesondere für die zukunftsfähige Aufstellung der Bestandsmärkte genutzt werden.

Da bei einem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Werl aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

---

## EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN WERL

### 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**

### **Ziel 4: Restriktiver Umgang mit Nahversorgungsentwicklungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen**

#### **Sonstige Empfehlungen:**

- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix sowie marktadäquate Aufstellung der bestehenden Betriebe
- Ausbau der Nahversorgung in quantitativer Hinsicht

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 6.5), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

#### **Alternative Nahversorgungsangebote in unterversorgten Siedlungslagen**

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. Außerhalb der Kernsiedlungsbereiche, beispielsweise im Siedlungsbereichen Hilbeck und Sönnern bestanden zur Zeit der Bestandserhebung (12/2020 und 07/2021) keine fußläufig erreichbaren, strukturprägenden Nahversorgungsangebote mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup>. Die Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes erscheint aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials auch perspektivisch als unrealistisch.

In Zukunft sollte deshalb der Fokus in diesen Lagen auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

- mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden
- Dorfläden

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum eine Alternative, die Nahversorgung sicherzustellen – entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier, Fleisch) oder mit einem breit gefächerten Sortiment als mobiler Laden. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigen Angebotsspektrum.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ort ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.

Eine weitere Alternative, die Nahversorgung im ländlichen Raum sicherzustellen, sind Hofläden, welche meist als Direktverkauf landwirtschaftlicher Betriebe dienen und im Stadtgebiet von Werl bereits mancherorts vertreten sind. Gemeinsam mit oftmals genossenschaftlich oder durch engagierte, lokale Akteure betriebene Dorfläden bietet diese zudem die Möglichkeit, durch eine Erweiterung einen Multifunktionsladen mit vielfältigen Kopplungsmöglichkeiten (ähnlich zu Nahversorgungsagglomerationen oder Zentren) zu bieten. Die Bandbreite an Kopplungsmöglichkeiten ist dabei sehr groß und jeweils auf die lokale Nachfrage und zielgruppenspezifische Bedürfnisse anzupassen (z. B. Post/Bank-Service, Wäscherei/Bügelservice, Gastronomie/Mittagstisch, Verwaltungsleistungen, kulturelle/soziale Angebote).

### 6.2.3 Standortgerechte Dimensionierung von Lebensmittelmärkten

Aufgrund der hohen Bedeutung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nachgeordnet soll das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere an Nahversorgungsstandorten) gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist im Rahmen künftiger Konformitätsprüfungen zum Einzelhandelskonzept das folgende Prüfschema anzuwenden (siehe Abbildung 37).

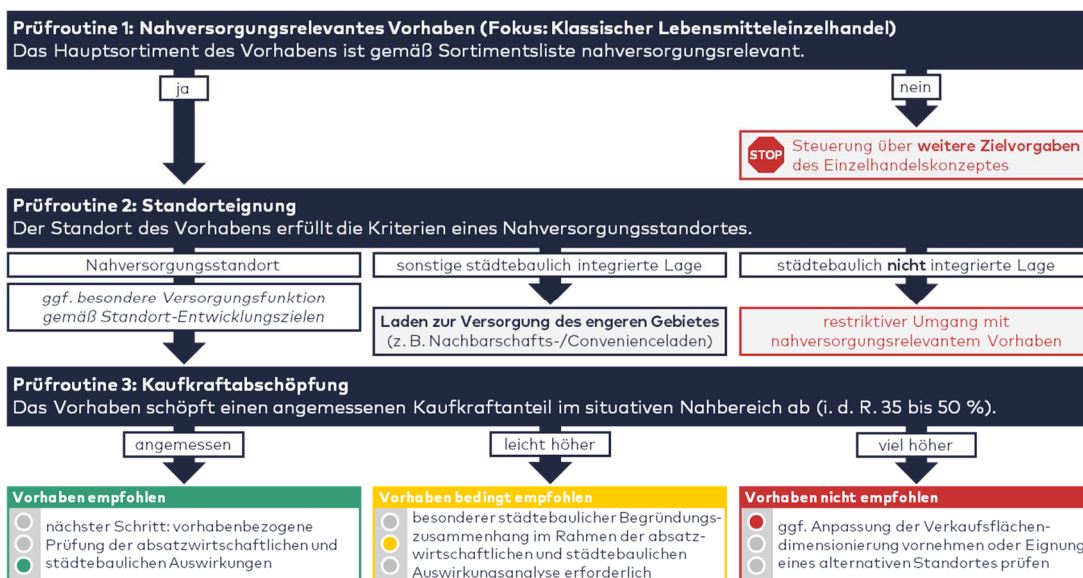


Abbildung 37: Prüfschema der standortgerechten Dimensionierung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Das Prüfschema dient der Ersteinschätzung von lebensmittelbezogenen Nahversorgungsvorhaben (Ansiedlungen und Erweiterungen) mit mindestens 90 % nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche, die vorrangig auf die wohnortnahe Versorgung ausgerichtet sind und somit einen wesentlichen Teil des zu erwartenden Umsatzes aus dem fußläufigen Nahbereich abschöpfen.



Das Nahversorgungsprüfschema resultiert in einer Ampel. Eine „grüne Ampel“ zeigt eine positive Bewertung an, eine „rote Ampel“ hingegen eine negative Bewertung. Eine uneindeutige Bewertung wird durch eine „gelbe Ampel“ dargestellt, welche eine bedingte Eignung darstellt. Die Bewertungskriterien werden im Folgenden näher erläutert. Eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

### **Prüfroutine 1: Nahversorgungsrelevantes Vorhaben**

Nahversorgungsvorhaben sind i. d. R. nur Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben, deren Verkaufsfläche mindestens zu 90 % aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gleichzeitig zentrenrelevant) besteht.

Ist das zu prüfende Nahversorgungsvorhaben ein nahversorgungsrelevantes Vorhaben, so kann mit Prüfroutine 2 fortgefahren werden. Ist das zu prüfende Nahversorgungsvorhaben nicht nahversorgungsrelevant erfolgt eine Prüfung als zentrenrelevantes oder nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantes<sup>36</sup> Vorhaben unter Berücksichtigung der weiteren Zielvorgaben des vorliegenden Einzelhandelskonzept (Zentren- und Standortkonzept, Steuerungsleitsätze).

### **Prüfroutine 2: Standorttyp**

Für die Prüfroutine 2 erfolgt eine Bewertung des Standorttyps, wobei zwischen Nahversorgungsstandorten, sonstigen städtebaulich integrierten Lagen sowie städtebaulich nicht integrierten Lagen unterschieden wird. Für die im Rahmen des Konzeptes bereits überprüften Standorte kann mit der Einstufung nach Kapitel 6.2.1 fortgefahren werden. Diese sollte jedoch bei Veränderungen der Standortrahmenbedingungen im Umfeld des Betriebes nochmals überprüft werden.

Eine städtebauliche Integration liegt vor, wenn der Vorhabenstandort im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung steht bzw. idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben ist. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisierung der städtebaulichen Integration gilt diese Prüfroutine ebenfalls als erfüllt.

Gegenüber einer städtebaulich integrierten Lage müssen für die Bewertung als Nahversorgungsstandort zusätzlich die weiteren Kriterien für die Ausweisung eines (besonderen) Nahversorgungsstandortes (siehe Kapitel 6.2.1) überwiegend erfüllt sein.

An sonstigen städtebaulich integrierten Standorten sollen i. d. R. lediglich kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (z. B. Nachbarschaft- oder Convenienceladen) zur Versorgung des engeren Gebietes angesiedelt werden.

An städtebaulich nicht integrierten Standorten (z. B. Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) ist ein restriktiver Umgang mit nahversorgungsrelevanten Vorhaben geboten.

---

<sup>36</sup> Nachfolgend abgekürzt als nicht zentrenrelevantes Sortimente.

Im Falle eines Nahversorgungsvorhaben an einem Nahversorgungsstandort kann mit Prüfroutine 3 fortgefahren werden.

### **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 sortimentspezifischen 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.

**Besondere Nahversorgungsstandorte (BNVS)** haben, wie oben beschrieben, eine besondere Bedeutung für siedlungsräumlich abgesetzte Ortsteile. Somit kann eine deutlich höhere Kaufkraftabschöpfungsquote im situativen (wohnungsnahen) Nahbereich angesetzt werden. Dieser höhere Wert soll in diesem Zusammenhang dazu dienen, dass auch in siedlungsräumlichen Randlagen mit einer vergleichsweise geringen Mantelbevölkerung Lebensmittelmärkte mit einer marktstandortgerechten Verkaufsflächendimensionierung sich als konzeptkonform darstellen können, sofern sie eine Versorgungsfunktionen für kleinere Ortsteile übernehmen und somit einer möglichst verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienen. Zudem können besondere Nahversorgungsstandorte eine besondere Bedeutung für die Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten, die über den wohnungsnahen Bereich hinausgehen, haben. Für die konzeptionell den jeweiligen Standorten zugeordneten wohnstandortnahen Versorgungsbereiche soll aufgrund der nicht mehr fußläufigen Entfernung und der Nähe zu Wettbewerbsstandorten (inkl. zentrale Versorgungsbereiche) eine deutlich niedrigere Kaufkraftabschöpfungsquote Berücksichtigung bei der Kongruenzprüfung finden. Im Zuge des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes werden angesichts der verschiedenen siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen für die bestehenden und geplanten besonderen Nahversorgungsstandorte individuelle Kaufkraftabschöpfungsquoten als Prüfgröße empfohlen.

**Spannweite der Kaufkraftabschöpfung:** Die jeweilige Abschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich soll abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei u. a. die Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, die Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes, räumlich unterversorgte Bereiche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von annähernd 35 %** im wohnungsnahen Bereich bei (besonderen) Nahversorgungsstandorten ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in höher verdichteten Siedlungslagen (z. B. Geschosswohnungsbau, dichte Reihenhausbebauung) liegt,
- ein stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. mehrere Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,

- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung, Betriebstypenmix) als stark überdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- eine deutliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben (z. B. an einem Koppungsstandort) vorliegt.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von bis zu 50 %** im wohnungsnahen Bereich bei (besonderen) Nahversorgungsstandorten ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in deutlich ländlich geprägten und/oder gering verdichteten Siedlungslagen (z. B. abgesetzte, dörflich strukturierte Ortsteile, Einfamilienhausgebiete) liegt,
- ein eher schwach ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. keine oder sehr wenige Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Betriebstypenmix) als stark unterdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- keine oder nur eine unwesentliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben vorliegt.

**Abgrenzung des situativen Nahbereichs:** Der situative Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten abzuleiten und soll sich an einer Gehzeit von rd. 10 min orientieren. Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können jedoch zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende Nahversorgungsangebote und qualitativ hochwertige Fußwegeverbindungen auch eine Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen. Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren. Ein deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen (BNVS mit Versorgung über den Nahbereich). Solche **wohnstandortnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz, liegen räumlich näher zum Vorhabenstandort als zum nächsten zentralen Versorgungsbereich und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren.

### **Abschließende Gesamtbewertung**

Bei einer für den Standorttyp angemessenen Kaufkraftabschöpfung („grüne Ampel“) ist das Vorhaben als grundsätzlich konform zum Einzelhandelskonzept zu

bewerten. Es wird zusätzlich empfohlen, die Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt.

Eine geringfügige Überschreitung wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leicht höhere“ Abschöpfungsquote gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Dabei ist insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u. a. Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen, Veränderungen der Betriebstypen) die empfohlene Kaufkraftabschöpfung somit als Richtwert – und nicht als fixer Wert – zu verstehen. Eine Ansiedlung/Erweiterung sollte in diesem Fall jedoch mit situationsabhängigen Empfehlungen (z. B. Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, leichte Reduzierung der Verkaufsfläche) verknüpft werden. Die genauen Auswirkungen des Planvorhabens sind zudem im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt.

Eine noch höhere Abschöpfungsquote stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“). Eine Konformität zum Einzelhandelskonzept liegt damit nicht vor und es wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzeptes notfalls bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans zu fördern.

Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende maximale Flächenproduktivitäten zu verwenden.

Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall v. a. eine städtebaulich begründete Analyse und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte 10 %-Schwelle sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

## **6.3 SONDERSTANDORTKONZEPT**

Im folgenden Kapitel wird die Ausweisung von Sonderstandorten geprüft. Darauf aufbauend werden Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben. Zunächst wird jedoch erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

### **6.3.1 Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten**

Im Sinne einer gesamtstädtischen Standortbalance sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden. Sonderstandorte sind in der Zielstellung dieses Konzeptes grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für

den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels im Innenstadtzentrum, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die im Innenstadtzentrum räumlich schlecht anzusiedeln wären (ansonsten Fokussierung auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum),
- die Sortimente führen, die der zentrale Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtgemeindliche Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen. Zugleich muss allerdings die Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment verhindert werden. Ebenso ist ein restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente notwendig.

Im Rahmen der Fortschreibung des EHK Werl werden künftig vier Standorte für die Stadt Werl ausgewiesen, die zur Gewährleistung der genannten Funktionen und Angebote weiterentwickelt werden sollen.

Weitere Sonderstandorte, die zur Gewährleistung der genannten Funktionen und Angebote weiterentwickelt werden sollen, sind für Werl gegenwärtig nicht erkennbar, da es sich anderweitig entweder um solitäre Standorte mit z. T. nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt oder um solitäre Standorte ohne räumliches Entwicklungspotenzial für weitere Ansiedlungen handelt (d. h. keine Einzelhandelsagglomerationen).

### 6.3.2 Handlungsprioritäten

Im Folgenden werden zunächst grundsätzliche Handlungsprioritäten im Umgang mit Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment aufgestellt. Daraus leiten sich grundsätzliche und gesamtstädtisch wirksame Entwicklungszielstellungen für die Sonderstandorte der Stadt Werl ab. Diese können durch standortspezifische Entwicklungszielstellungen zu den einzelnen Sonderstandorten weiter ergänzt oder konkretisiert werden.

---

## EMPFEHLUNGEN ZUM NICHT ZENTRENRELEVANTEN EINZELHANDEL

### **Ziel 1: Wenn möglich, Fokussierung auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Werls (klein- und großflächig)**

- Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs resultieren könnten
- Komplettierung des Angebotes insb. im Rahmen kleinflächiger Betriebsformate

### **Ziel 2: Fokussierung von großflächigen Ansiedlungsvorhaben auf die ausgewiesenen Sonderstandorte**

### **Ziel 3: Nachrangig grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet möglich, sofern städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen**

- Bei neuen, bislang nicht durch Einzelhandel geprägten Standorten sind die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Werl zu berücksichtigen.
- Grundsätzlich sind die raumordnerischen Ziele und Grundsätze des LEP NRW zu beachten bzw. zu berücksichtigen.
- Bei der Entwicklung neuer Standorte sind im besonderen Maße die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu berücksichtigen (absatzwirtschaftlich, Verkehr, Lärm, etc.)

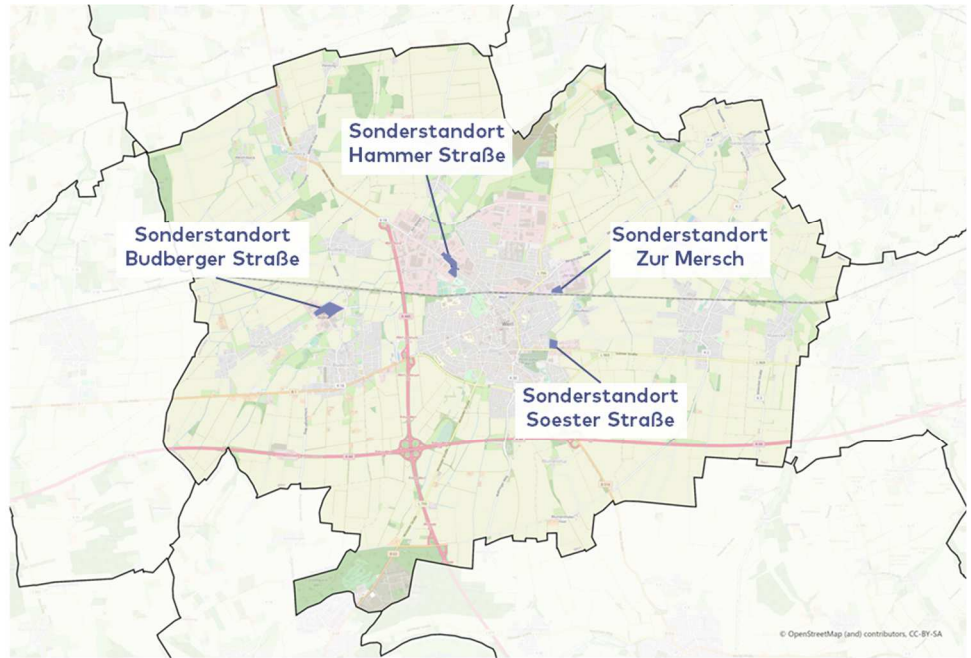
### **Ziel 4: Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe sowie unternehmensorientierte Dienstleistungen**

Die grundsätzlichen Entwicklungszielstellungen sind bei der Entwicklung aller bestehender und zukünftiger Sonderstandorte zu beachten. Nachfolgend werden die empfohlenen Sonderstandorte mit den wesentlichen Rahmenbedingungen sowie weiteren standortspezifischen Entwicklungsempfehlungen dargestellt.



Administrative Grenzen

-  Kommune
-  Sonderstandort

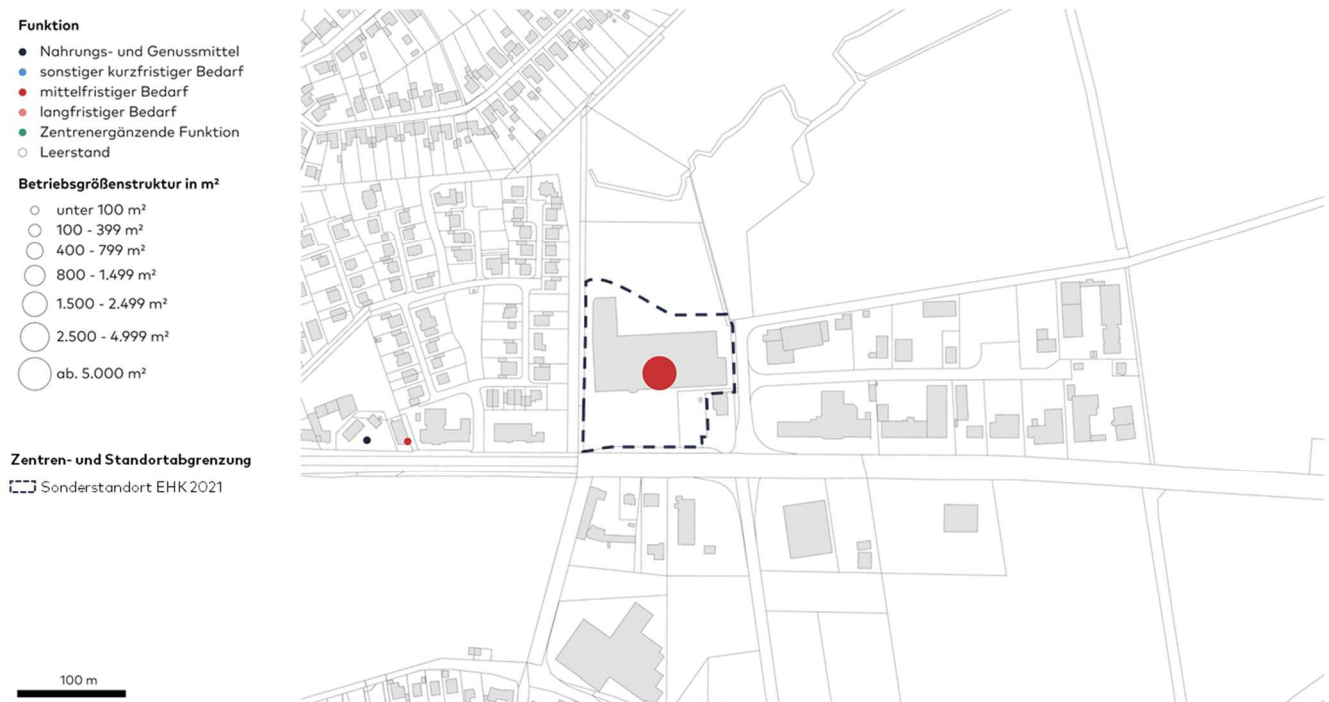


**Abbildung 38: Sonderstandorte in der Stadt Werl**

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

# SONDERSTANDORT SOESTER STRABE

## Räumliche Analyse



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 07/2021; Kartengrundlage: Stadt Werl.

## Strukturprägende Betriebe

Hellweg

## Wesentliche Rahmenbedingungen

- Standortbereich am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt in städtebaulich nicht integrierter Lage
- im Flächennutzungsplan Ausweisung als Sonderbaufläche
- gute verkehrliche Erreichbarkeit über die Soester Straße (L 795) als Ausfallstraße sowie direkte Anbindung an den örtlichen ÖPNV über den Bushaltepunkt „Unionstraße“ gegeben
- Nutzung des Standortbereichs durch einen Baumarkt
- östlich des Standortbereichs breites Angebot an Autohändlern und Kfz-orientierten Dienstleistungen
- aufgrund der umliegenden Bebauung und der ausgewiesenen Schutzgebiete keine größere Verfügbarkeit von Potenzialflächen

## Standortspezifische Entwicklungsempfehlungen

- Positivstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem\* Hauptsortiment
- keine Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- restriktiver Umgang mit zentrenrelevantem und zentren- und nahversorgungsrelevantem Randsortiment
- aufgrund fehlender Potenzialflächen keine Ausweitung des Sonderstandorts möglich (umliegend Gewerbegebiete, Landschaftsschutzgebiet, Siedlungsgebiet)

# SONDERSTANDORT BUDBERGER STRAÙE

## Räumliche Analyse

### Funktion

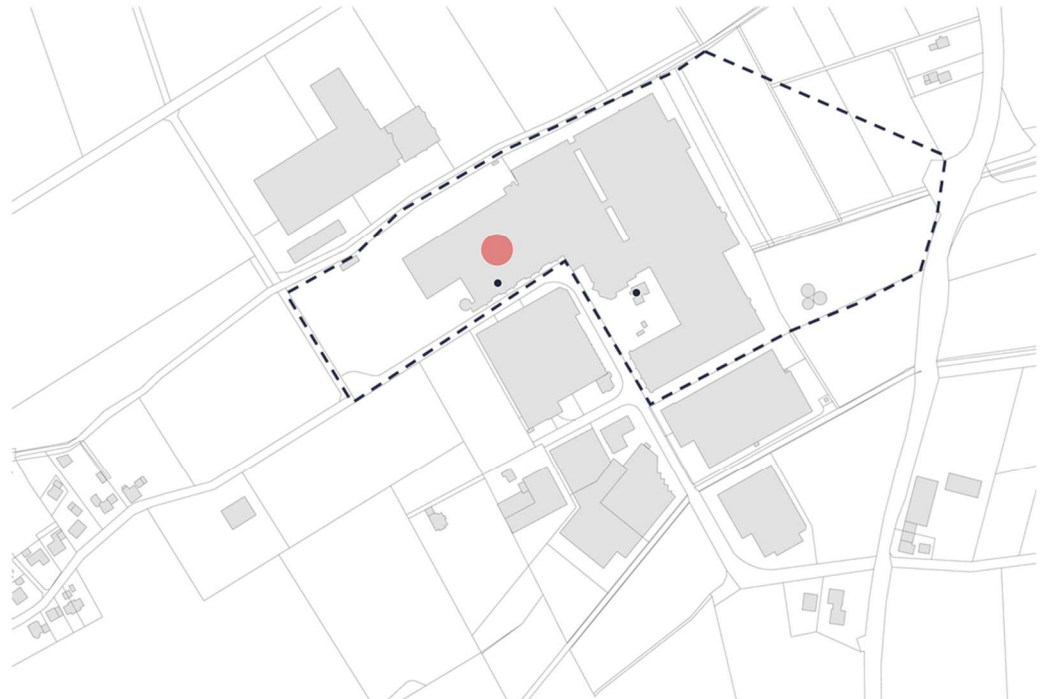
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab 5.000 m<sup>2</sup>

### Zentren- und Standortabgrenzung

- Sonderstandort EHK 2021



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 07/2021; Kartengrundlage: Stadt Werl.

## Strukturprägende Betriebe

Möbel Turflon

## Wesentliche Rahmenbedingungen

- Standortbereich in nicht integrierter, vom Siedlungsraum abgesetzter Lage im Osten des Stadtgebiets im Ortsteil Büberich
- gute MIV-Anbindung über die Umgehungsstraße (K 18n) an die A 445 und B 1
- Bushaltepunkte in fußläufiger Entfernung verortet
- im Flächennutzungsplan als Sondergebiet (Möbel und Nahversorgung) ausgewiesen
- unmittelbares Umfeld durch großflächige Gewerbenutzungen und landwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet
- Prägung des Standorts durch das Möbelunternehmen Turflon
- Flächenpotenziale im Osten des Standortbereichs gegeben (derzeit Grün- und landwirtschaftlich genutzte Flächen)

## Standortspezifische Entwicklungsempfehlungen

- Positivstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem (gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevantem) Hauptsortiment
- keine wesentliche Ausweitung des zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Haupt- und Randsortiment im Sinne des Bestandsschutzes (sofern keine wesentliche Beeinträchtigung von ZVB und Nahversorgungsstrukturen sowie unter Berücksichtigung bzw. in Abstimmung mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben)

# SONDERSTANDORT HAMMER STRAßE

## Räumliche Analyse



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 07/2021; Kartengrundlage: Stadt Werl.

## Strukturprägende Betriebe

Hagebaumarkt, Dröge & Leifert, Kettler Outlet, 2Rad Center, Fressnapf

## Wesentliche Rahmenbedingungen

- siedlungsräumlich nicht integrierter Standortbereich im Nordwesten des Stadtgebiets
- verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von 7.800 m<sup>2</sup>
- sehr gute MIV-Anbindung über die Hammer Straße und Hammer Landstraße an die B 63 und A 445
- Bushaltepunkte in fußläufiger Entfernung entlang der Hammer Straße verortet
- im Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche ausgewiesen (Ausnahme: Hagebaumarkt als Sonderbaufläche)
- südöstlich grenzt Wohnbebauung an; Norden und Osten durch Gewerbeflächen gekennzeichnet
- Standortbereich überwiegend durch Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereichs geprägt (insb. Baumarktsortiment)
- aufgrund der umliegenden Bebauung keine Potenzialflächen gegeben

## Standortspezifische Entwicklungsempfehlungen

- Positivstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem (gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevantem) Hauptsortiment
- keine Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- restriktiver Umgang mit zentrenrelevantem und zentren- und nahversorgungsrelevantem Randsortiment
- aufgrund fehlender Potenzialflächen keine Ausweitung des Sonderstandorts möglich (umliegend überwiegend Gewerbegebiet)

# SONDERSTANDORT ZUR MERSCH

## Räumliche Analyse

### Funktion

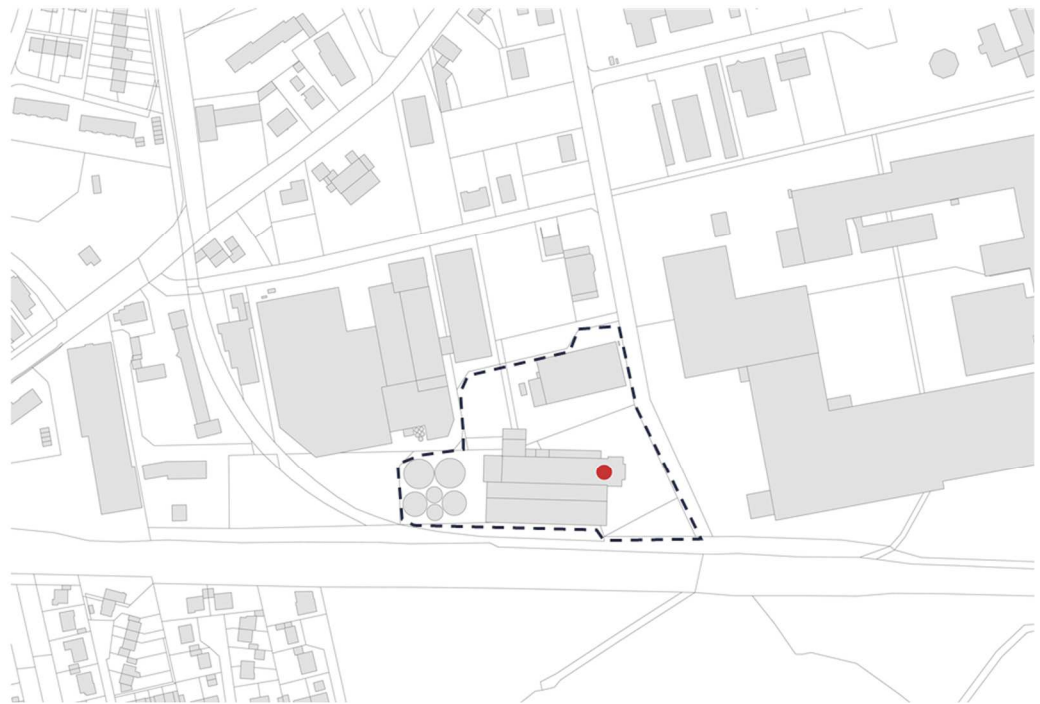
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab 5.000 m<sup>2</sup>

### Zentren- und Standortabgrenzung

--- Sonderstandort EHK 2021



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 07/2021; Kartengrundlage: Stadt Werl.

## Strukturprägende Betriebe

Raiffeisen-Markt

## Wesentliche Rahmenbedingungen

- im Gewerbegebiet „Zur Mersch“ im Nordosten der Kernstadt gelegen; dementsprechend städtebaulich nicht integrierte Lage
- MIV-Anbindung über Zufahrtsstraße Zur Mersch
- südlich begrenzen Bahngleise den Standortbereich
- Nutzung durch Raiffeisenmarkt
- Umfeld durch großflächige Gewerbe- und Industrienutzungen gekennzeichnet
- im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt

## Standortspezifische Entwicklungsempfehlungen

- Positivstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem (gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevantem) Hauptsortiment
- keine Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- restriktiver Umgang mit zentrenrelevantem und zentren- und nahversorgungsrelevantem Randsortiment
- aufgrund fehlender Potenzialflächen keine Ausweitung des Sonderstandorts möglich (umliegend Gewerbegebiete sowie Bahntrasse)

## 6.4 SORTIMENTSLISTE

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Werl als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

### 6.4.1 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

---

## BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

### Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

### Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

### Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen und



- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Als Grundlage für die Bewertung der Sortimente nach Zentrenrelevanz findet die bestehende Sortimentsliste aus der Strukturuntersuchung Einzelhandel aus dem Jahr 2005 Anwendung. Des Weiteren werden die Sortimentsliste des LEP NRW und das Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2008) bei der Bewertung berücksichtigt.

Die aufgeführten Sortimente sind unter Beachtung der zuvor genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in die Sortimentsliste für Werl als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zu berücksichtigen.

Die bisher angewandte Sortimentsliste aus der Strukturuntersuchung Einzelhandel 2005 legte lediglich nahversorgungsrelevante sowie zentrenrelevante Sortimente fest (siehe Abbildung 39).

WZ 2003	Bezeichnung		
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente:</b>		<b>Zentrenrelevante Sortimente:</b>	
WZ-Nr. 52.11.1; 52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln	WZ-Nr. 52.33.1	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
aus WZ-Nr. 52.33.2	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel	WZ-Nr. 52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
aus WZ-Nr. 52.49.2	Heim- und Kleintierfutter, u. a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel	WZ-Nr. 52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
		WZ-Nr. 52.43	Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
		aus WZ-Nr. 52.44.2	Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
		aus WZ-Nr. 52.44.3	Haushaltsgegenstände ohne Möbel für Garten und Camping
		WZ-Nr. 52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
		WZ-Nr. 52.44.7	Heimtextilien (ohne Teppiche)
		aus WZ-Nr. 52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse
		WZ-Nr. 52.45.2	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
		WZ-Nr. 52.45.3	Musikinstrumente und Musikalien
		aus WZ-Nr. 52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung
		WZ-Nr. 52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften
		WZ-Nr. 52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
		WZ-Nr. 52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
		WZ-Nr. 52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
		WZ-Nr. 52.48.6	Spielwaren
		aus WZ-Nr. 52.49.1	Schnittblumen
		aus WZ-Nr. 52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere außer Heim- und Kleintierfutter
		WZ-Nr. 52.49.3; 52.49.4	Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
		WZ-Nr. 52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software
		WZ-Nr. 52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
		aus WZ-Nr. 52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
		aus WZ-Nr. 52.49.8	Sportartikel (ohne Campingartikel und Campingmöbel)
		WZ-Nr. 52.50.1; 52.50.2	Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

Abbildung 39: Sortimentsliste gemäß Strukturuntersuchung Einzelhandel 2005

Quelle: Strukturuntersuchung Einzelhandel 2005.

Zur methodischen Herleitung der neu zu strukturierenden Sortimentsliste sind nachfolgend gängige Sortimente hinsichtlich ihres Verkaufsflächenanteils inner- und außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen in Werl dargestellt. Daraus kann abgeleitet werden, welche Sortimente prägend für die zentralen Versorgungsbereiche sind und ggf. auch zukünftig die Zentren kennzeichnen sollen und welche Sortimente überwiegend in den sonstigen städtebaulichen Lagen vorhanden sind.

**Tabelle 16: Städtebauliche Verortung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen**

Kurzbezeichnung Sortiment	VKF-Anteil innerhalb von ZVB in %	VKF-Anteil außerhalb von ZVB in %	Summe in m <sup>2</sup>
Augenoptik	100	0	<b>300</b>
Baumarktsortiment i. e. S.	1	99	<b>7.600</b>
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	94	6	<b>6.700</b>
Bettwaren	12	88	<b>400</b>
Bücher	99	1	<b>&lt; 100</b>
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	50	50	<b>&lt; 100</b>
Computer/-peripherie und -zubehör (PC)	62	38	<b>400</b>
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	76	24	<b>1.900</b>
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	24	76	<b>2.500</b>
Elektrogroßgeräte	7	93	<b>800</b>
Elektrokleingeräte	64	36	<b>300</b>
Fahrräder und Zubehör	6	94	<b>400</b>
Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz	2	98	<b>400</b>
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	1	99	<b>4.000</b>
Glas/Porzellan/Keramik	24	76	<b>1.200</b>
Haus-/Bett-/Tischwäsche	30	70	<b>900</b>
Haushaltswaren (Hausrat)	22	78	<b>1.900</b>
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	10	90	<b>200</b>
Kinderwagen	0	0	<b>0</b>
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	99	1	<b>100</b>
Lampen/Leuchten	2	98	<b>1.600</b>
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	59	41	<b>200</b>
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	1	99	<b>44.700</b>
Musikinstrumente und Musikalien	2	98	<b>100</b>
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	39	61	<b>11.900</b>
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	81	19	<b>300</b>

Pflanzen/Pflanzartikel	4	96	<b>2.800</b>
Reitsportartikel	0	100	<b>&lt; 100</b>
(Schnitt-)Blumen	30	70	<b>&lt; 100</b>
Schuhe, Lederwaren	93	7	<b>1.700</b>
Spielwaren/Bastelbedarf	82	18	<b>500</b>
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	81	19	<b>300</b>
Teppiche (Einzelware)	0	100	<b>800</b>
Uhren/Schmuck	95	5	<b>400</b>
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	0	100	<b>&lt; 100</b>
Zeitungen/Zeitschriften	43	57	<b>200</b>
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	40	60	<b>300</b>

Quelle: Eigene Darstellung; Bestandserhebung: Stadt + Handel 12/2020 und 07/2021.

## 6.4.2 Sortimentsliste für Werl

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und der dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Werl.

**Tabelle 17: Sortimentsliste für die Stadt Werl (Kurzfassung)**

<b>zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>nahversorgungsrelevante Sortimente*</b>	<b>nicht zentrenrelevante Sortimente**</b>
Augenoptik	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Baummarktsortiment i. e. S.
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Bettwaren, Matratzen
Bücher	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	Elektrogroßgeräte
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Erotikartikel
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	(Schnitt-)Blumen	Fahrräder und Zubehör
Elektrogeräte (ohne Elektrogroßgeräte)	Tiernahrung	Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz
Glas/Porzellan/Keramik	Zeitungen/Zeitschriften	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Haushaltswaren (Hausrat)		Kinderwagen
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Lampen/Leuchten
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Musikinstrumente und Musikalien		Pflanzen/Pflanzartikel
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		Teppiche (Einzelware)
Parfümerieartikel und Kosmetika		Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Schuhe, Lederwaren		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (ohne Tiernahrung)
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		
Uhren/Schmuck		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* gleichzeitig auch zentrenrelevant; \*\* gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend.

Gegenüber der Sortimentsliste der Strukturuntersuchung Einzelhandel 2005 ergeben sich somit folgende Änderungen:

- kleinteilige Anpassungen der Sortimentsbezeichnungen und Umstrukturierungen (z. B. Haus-, Bett-, Tischwäsche, Drogeriewaren, Augenoptiker)
- Ausweisung der Sortimente Schnittblumen, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen und Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel inkl. geringfügige Umbenennung sowie Aufnahme des Sortiments pharmazeutische Artikel (Apotheke) als nahversorgungsrelevante Sortimente
- Auflösung der Sortimente Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate sowie Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel aufgrund eingeschränkter Differenzierbarkeit zukünftig Zuordnung zu den entsprechenden Sortimenten (z. B. Möbel, Einrichtungsbedarf, Glas/Porzellan/Keramik)

- Ausweisung des Sortiments **Fahrräder und Zubehör** als nicht zentrenrelevantes Sortiment aufgrund der geringen Prägung der ZVB sowie mit der Zielstellung, zukünftig in Werl einen Fahrradfachmarkt anzusiedeln
- Zusammenlegung der Sortimente Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör, Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software sowie Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone zu einem Sortiment **Neue Medien/Unterhaltungselektronik**
- Ausweisung des bisher als zentrenrelevant geführten Sortiments **zoologischer Bedarf und lebende Tiere** außer Heim- und Kleintierfutter als nicht zentrenrelevant
- Aufspaltung des Sortiments elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse in die Sortimente **Elektrokleingeräte** (zentrenrelevant) und **Elektrogroßgeräte** (nicht zentrenrelevant)
- Ausweisung des bisher als zentrenrelevant geführten Sortiments Wohnraumleuchten als nicht zentrenrelevantes Sortiment **Lampen/Leuchten** aufgrund der geringen Prägung der ZVB. Zugleich ist es (zusammen mit weiteren Sortimenten, wie z. B. **Teppiche (Einzelware), Bettwaren, Matratzen**) ein wichtiges Randsortiment des strukturprägenden Möbelhauses Turflon, dessen wirtschaftlicher Fortbestand gesichert werden soll.

Für die kommunale Feinsteuering empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

## 6.5 STEUERUNGSLEITSÄTZE

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Werl und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

### 6.5.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen, des künftigen Einzelhandelskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Werl insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

### 6.5.2 Steuerungsleitsätze für Werl

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Werl empfohlen:

#### **Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf die Zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.**

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. Dabei ist je nach Hierarchiestufe des zentralen Versorgungsbereiches zu differenzieren:

- Im **ZVB Innenstadtzentrum Werl** primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung<sup>37</sup>, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Einzelhandelslage zu begünstigen. Gleichzeitig wird durch eine Steuerung solcher wichtigen Einzelhandelsangebote ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber dem Innenstadtzentrum sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.
- Im hierarchisch nachgeordneten **ZVB Nebenzentrum Wulf-Hefe** nur in enger funktionaler Abstimmung mit dem ZVB Innenstadtzentrum und nur, sofern im ZVB Innenstadtzentrum keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen und sich keine negativen Auswirkungen für das Innenstadtzentrum ergeben. Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten. Umstrukturierungen/Nachnutzungen sollen gemäß der Empfehlungen im Zentrenkonzept möglich sein.
- Im hierarchisch deutlich nachgeordnetem **Nahversorgungszentrum An der Kleinbahn** nur punktuell und hinsichtlich der Verkaufsfläche sehr untergeordnet (deutlich kleinflächig) sowie ausschließlich zur Ergänzung der wohnortnahen Versorgung.
- In **sonstigen Lagen** soll eine Entwicklung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten restriktiv gehandhabt werden. Geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen können nach Leitsatz IV möglich sein.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven dienen im ZVB Innenstadtzentrum Werl als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen

---

<sup>37</sup> Sofern nicht landesplanerische und/oder städtebauliche Gründe (etwa der Schutz Zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.



für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich beim Innenstadtzentrum um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im ZVB Nebenzentrum Wulf-Hefe sowie im ZVB Nahversorgungszentrum An der Kleinbahn begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in dem hierarchisch nachgeordneten Neben- und Nahversorgungszentrum. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches angemessener Entwicklungsrahmen erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums bzw. der Ergänzungsfunktion des Nebenzentrums dient und keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum oder zentrale Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen entstehen.

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

Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden:

- Im **ZVB Innenstadtzentrum Werl** vorrangig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung aufgrund der hohen Bedeutung als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz, sofern sich geeignete Betriebsstandorte ergeben und sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche (auch die der Nachbarkommunen) und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).
- In den hierarchisch nachgeordneten **ZVB Nebenzentrum Wulf-Hefe** und **Nahversorgungszentrum An der Kleinbahn** hinsichtlich der Verkaufsfläche der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ergänzend (groß- und kleinflächig) sowie untergeordnet in den sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Nahversorgungspole im Norden und Süden der Stadt Werl. Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten.

Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können auch an **Nahversorgungsstandorten**<sup>38</sup> 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 (Beeinträchtigungsverbot). Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten.

---

<sup>38</sup> Neben den im Konzept ausgewiesenen (bestandsorientierten) Nahversorgungsstandorten können zukünftig auch weitere Lagen als Nahversorgungsstandort eingestuft werden, sofern sie die konzeptionellen Kriterien eines Nahversorgungsstandortes (siehe dazu auch Kapitel 6.2.1) erfüllen.

Unabhängig davon kann in **städtebaulich integrierten Lagen** und nur ausnahmsweise deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient und die Konzeptkonformität gewahrt wird.

In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** gilt zukünftig ein restriktiver Umgang mit Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Ausnahmsweise können in Tankstellenshops, Kiosken oder Hofläden zugelassen werden.

Geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung können ausnahmsweise nach Leitsatz IV möglich sein.

**Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden.**

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (groß- und kleinflächig) können nach Möglichkeit im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Werl angesiedelt werden.

Darüber hinaus soll Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auf die bestehenden Sonderstandorte konzentriert werden. Kleinflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment kann nachgeordnet auf den ZVB Nebenzentrum Wulfhefe konzentriert werden.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Fokussierung auf die zentralen Versorgungsbereiche ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, entgegenzuwirken.

Nachgeordnet kann Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auch im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden, sofern städtebauliche Gründe und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen.

Dabei ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente<sup>39</sup> auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

---

<sup>39</sup> Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

**Leitsatz IV: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes gewährt werden.**

Im Sinne des Bestandsschutzes soll auch der wirtschaftliche Fortbestand von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet werden, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen. Eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung kann einmalig innerhalb der Geltungsdauer des Einzelhandelskonzeptes durchgeführt werden und bedarf zusätzlich einer Einzelfallprüfung anhand folgender Anforderungen, um geringfügige Verkaufsflächenanpassungen zu begründen:

- städtebauliche/gemeindeentwicklungspolitische (Ziele/Grundsätze des EHK),
- auswirkungsbezogene (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen),
- landesplanerische (LEP Nordrhein-Westfalen),
- rechtliche (siehe Urteil OVG NRW vom 08.10.2018, AZ.: 10 D 56/18.NE)
- und betreiberseitige.

Dabei ist eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung primär dazu gedacht, interne Betriebsabläufe zu optimieren oder Modernisierungen durchzuführen. Zudem dürfen keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.

**Leitsatz V: Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden.**

Dieser Sachverhalt ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten soll:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im ZVB nachweislich **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im ZVB **funktional abgestimmt** (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und **ergänzt/arrondiert** das Angebot im ZVB.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem **direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** mit dem ZVB.
- Die Erweiterung entspricht einer **stadtentwicklungspolitisch abgewogenen** Fortentwicklung des ZVB (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den **gesamtstädtischen Leitsätzen** zur verkaufsflächen-, standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Werl.

**Leitsatz VI: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.**

Zulässig sind derartige Betriebe, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und
- eine Verkaufsflächenobergrenze von **max. 800 m<sup>2</sup>** nicht überschreitet.

Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern sowie im Falle eines Handwerksbetriebs solche Waren, welche der Kunde des jeweiligen Gewerks als **branchenübliches Zubehör** betrachtet oder die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE).

Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Werl künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

## 6.6 PLANUNGSRECHTLICHE STEUERUNGS- UND FESTSETZUNGSEMPFEHLUNGEN

Im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Werl werden in diesem Leistungsbaustein Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch im Einzelfall für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

### 6.6.1 Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte“ Standorte<sup>40</sup> bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Das Einzelhandelskonzept dient dabei als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung und erlangt mittels Stadtratsbeschluss Wirksamkeit als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 BauGB. Um nach außen Steuerungswirkung zu entfalten, muss eine Umsetzung in die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) umgesetzt werden.

Im Folgenden gilt es die Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung mit den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes und den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche zu harmonisieren.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben:

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben im Innenstadtzentrum gemäß der im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Steuerungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Einzelhandelskonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen.
- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten durch Modifizierung der bestehenden Bebauungspläne im Rahmen der juristischen Möglichkeiten, z.B. durch Anpassung der dort zulässigen Sortimente an die fortgeschriebene Werler Sortimentsliste und/oder in Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel Rücknahme von unausgeschöpften Baurechten.
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel an unerwünschten Standorten (z. B. an städtebaulich nicht integrierten Lagen) in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen.

<sup>40</sup> „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Einzelhandelskonzeptes im Zusammenhang mit den Steuerungsleitsätzen.

- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar den eigenen zentralen Versorgungsbereich zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotenziale in dem zentralen Versorgungsbereich im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Werler Liste zentrenrelevanter Sortimente.

In einem abgestuften Verfahren sollte zunächst der Flächennutzungsplan mit den funktionalen und standortbezogenen Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes harmonisiert werden.

In einem nächsten Schritt sollte von der im § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB verankerten Darstellungsmöglichkeit eines zentralen Versorgungsbereiches im Flächennutzungsplan Gebrauch gemacht werden und hierauf die Abgrenzung des Kerngebietes/der jeweiligen Sondergebietsflächen angepasst werden.

Zur Überprüfung der relevanten Bebauungspläne sollte in einer nachgelagerten Untersuchung eine Baurechtsanalyse durchgeführt werden.

In dieser sollte eine planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben und deren Vereinbarkeit mit dem geltenden Baurecht erfolgen. Aus den Ergebnissen sollte geschlussfolgert werden, inwieweit bauplanungsrechtliche Anpassungen notwendig sind. Im Einzelnen sollte dabei untersucht werden:

- Notwendigkeit zur Anpassung von Bauleitplänen an Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
- Berücksichtigung städtebaulicher Vorgaben aus dem vorliegenden Einzelhandelskonzept
- Erarbeitung konkreter textlicher Festsetzungen zur Feinsteuerung des Einzelhandels in GE Gebieten
- Überplanung des unbepflanzten Innenbereichs insbesondere in Bereichen, die potenziell für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Frage kämen
- Analyse möglicher Vertrauens- und Planungsschäden nach §§ 39ff BauGB
- Wenn nötig: Änderung fehlerhafter Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen

#### **Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen:**

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je nach Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte jedoch nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit

- dem jeweils individuellen Planerfordernis;
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu den zentralen Versorgungsbereichen (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale



wie etwa das Warenangebot, prägenden Sortimenten und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.);

- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der ergänzenden Sonderstandorte sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll<sup>41</sup> (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor);
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren- und Standortkonzepts dieses Einzelhandelskonzepts;
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. Entwicklungszielen;
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen.

Die Ansiedlungsleitsätze, die in diesem Einzelhandelskonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzepts<sup>42</sup> – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere stadtentwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie zu berücksichtigende weitere Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus (besonderen) städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.<sup>43</sup>

Darüber hinaus ist als Bestimmung der Art und Nutzung eines Sondergebietes die Beschränkung der Zahl der dort zulässigen Vorhaben nicht möglich. Dem Plangeber obliegt es zu bestimmen, welche Anlagen zulässig oder ausnahmsweise zulas-

---

<sup>41</sup> So z. B. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) bezogen auf die neuen B-Pläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11).

<sup>42</sup> Das Einzelhandelskonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

<sup>43</sup> Z. B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u. a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., die Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 22.05.1987 - AZ 4 C 77.84 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips“ in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 - AZ 4 CN 3.07.

sungsfähig sein sollen. Der Plangeber muss aber die vorhabenbezogene Typisierung beachten, die den §§ 2 bis 10 BauNVO zugrunde liegt. Die numerische Beschränkung der in einem Baugebiet zulässigen Anlagen trägt zur Kennzeichnung der Art der zulässigen Nutzung nicht bei. Sie qualifiziert nicht einen Anlagentypen, sondern quantifiziert Nutzungsoptionen, die aufgrund der Möglichkeit eines „Windhundrennens“ potenzieller Investoren und Bauantragsteller unzulässig ist.<sup>44</sup>

Die Werler Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.<sup>45</sup>

Sofern Bebauungspläne Standorte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche überplanen, sollte in der Begründung zum Bebauungsplan der zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst eignet sich auf Grund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

### **Empfohlene Musterfestsetzungen**

#### *1. Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen zur Art der Nutzung*

„Das Baugebiet Name wird festgesetzt als Sondergebiet Zweckbestimmung nach BauNVO.<sup>46</sup> In diesem Sondergebiet zulässig sind Einzelhandelsbetriebe des Betriebstyps (z.B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter usw.) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von xy m<sup>2</sup> und dem Hauptsortiment xy (einfügen Benennung gemäß Werler Sortimentsliste).“

*Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz III:*

„Für die einzelnen Einzelhandelsbetriebe werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Werler Sortimentsliste) (entweder) auf insgesamt xy % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche (oder) maximal xy m<sup>2</sup> je Betrieb begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen wie folgt begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe xy (einfügen: Benennung gemäß Werler Sortimentsliste): maximal xy m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen),
- weitere Sortimente analog“

<sup>44</sup> vgl. OVG NRW vom 28.10.2020 – 10 D 43/17.NE.

<sup>45</sup> Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

<sup>46</sup> Dieser Gebietstyp sollte ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

*II. Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten (Haupt-) Sortimenten ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen<sup>47</sup>*

„Das Baugebiet Name wird festgesetzt als Gebietstyp nach BauNVO. In diesem Gebiet sind zulässig Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem (Haupt-)Sortiment entsprechend der nachstehenden Werler Sortimentsliste nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mehrere, der in der Stadt Werl angeführten zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nebeneinander als (Haupt-) Sortimente anbieten<sup>48</sup> (\*in der Begründung ist auf die beabsichtigte Stärkung des Zentrums sowie dessen Erhaltung und Weiterentwicklung i. S. d. des Einzelhandelskonzeptes einzugehen\*) nicht zulässig.“

---

<sup>47</sup> Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings eher marginal. Daher dürfte es im Einzelfall in Betracht kommen, einen Kiosk im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzulassen. Es empfiehlt sich, auf diese Möglichkeit im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans einzugehen (vgl. Kuschnerus 2007: Rdn. 109 ff. und 460).

<sup>48</sup> In Form eines (Spezial-)Kauf- oder Warenhauses oder themenbezogene Kauf- oder Warenhäuser.

# 7

# Schlusswort

Die Stadt Werl verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur und ihrer im Rahmen der Potenzialanalyse beschlossenen strategischen Ausrichtung über die gute Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 40).

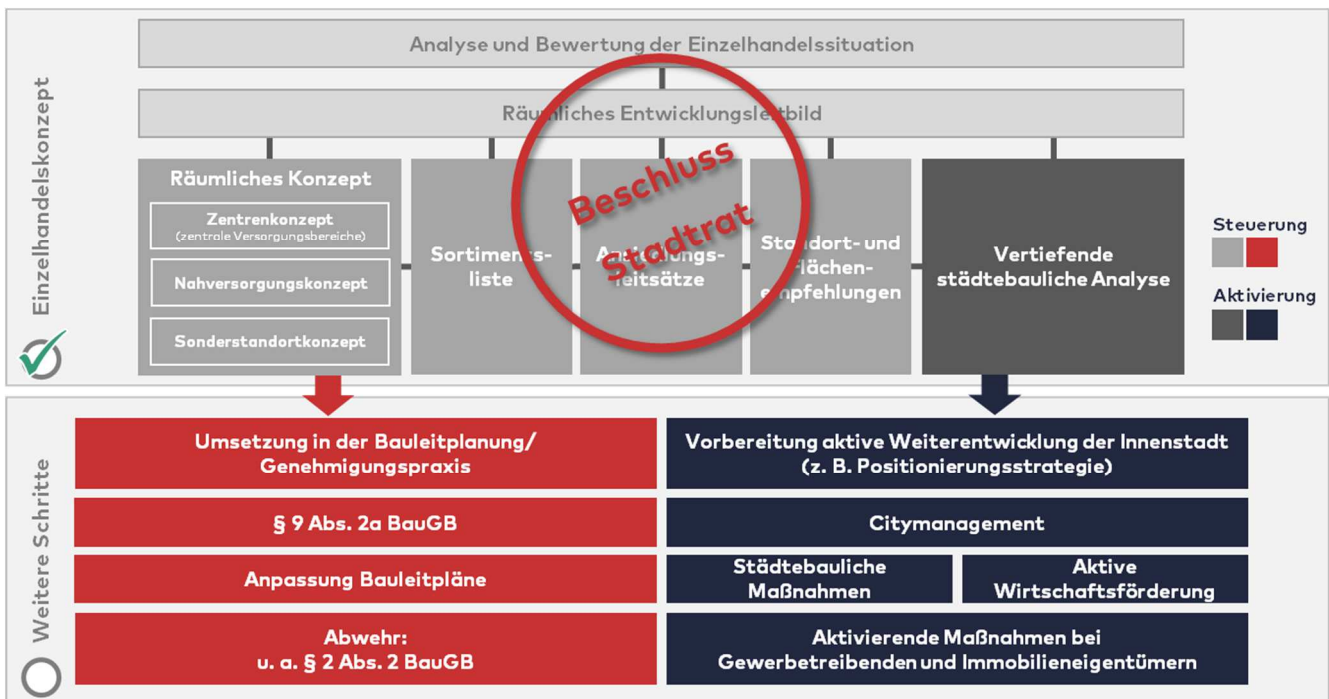


Abbildung 40: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große (z. B. die geplante Entwicklung des

Nahversorgungszentrums An der Kleinbahn) wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im ZVB Innenstadtzentrum), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung (siehe Tabelle 18). Insbesondere kann das Einzelhandelskonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Innenstadt bieten, die durch die Ergebnisse der Potenzialanalyse konkretisiert werden, um sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarten Mittel- und Oberzentren) sowie dem Online-Handel zu positionieren. Die nachfolgende Tabelle stellt verschiedene Maßnahmen und Umsetzungsempfehlungen mit unterschiedlichen Prioritäten, Raumbezügen sowie Adressaten dar. Eine Maßnahme mit hoher Priorität ist aufgrund der defizitären räumlichen Nahversorgungssituation im westlichen Stadtgebiet die Prüfung der Etablierung eines besonderen Nahversorgungsstandortes sowie eine anschließende Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes. Weitere relevante Themen der Zukunft stellen die Umsetzung des Nahversorgungszentrums An der Kleinbahn sowie die Positionierung und Profilierung der Fußgängerzone auf Grundlage der vorliegenden Potenzialanalyse dar.

**Tabelle 18: Maßnahmen und Umsetzungsempfehlungen**

Maßnahme	Priorität	Raumbezug	Adressat
Umsetzung der Positionierungs- und Profilierungsempfehlungen	■ ■ ■	Innenstadt	Stadtverwaltung/ Immobilieneigentümer/Gewerbetreibende
Prüfung der Etablierung eines besonderen Nahversorgungsstandortes für die Ortsteile Buderich, Budberg und Holtum	■ ■ ■	westliches Stadtgebiet	Stadtplanung/-entwicklung /Projektentwickler
Umsetzung des Nahversorgungszentrums an der Kleinbahn	■ ■ □	Kernstadt	Stadtverwaltung/Immobilieneigentümer/ Gewerbetreibende
Qualitative und quantitative Verbesserung der Nahversorgungssituation im Osten des Stadtgebiets (OT Westönnen)	■ □ □	östliches Stadtgebiet	Immobilieneigentümer/ Gewerbetreibende

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Durch die Covid-19-Pandemie ist aus fachgutachterlicher Sicht von Folgewirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Werl auszugehen. Da das Ende der Pandemie noch nicht absehbar ist, kann derzeit keine abschließende Bewertung der Auswirkungen vorgenommen werden. Von einer Verstärkung des Trends von stationären zu digitalen Absatzkanälen ist allerdings auszugehen. Neben den unterschiedlichen Branchen des Einzelhandels stehen auch weitere wichtige Frequenznutzungen in Zentren vor der Herausforderung, die wirtschaftlichen Verwerfungen der Pandemie und der Kontaktbeschränkungen zu kompensieren.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept zu erkennen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgen sollte.

# Literatur- und Quellenverzeichnis

## LITERATUR

---

**BBE Unternehmensberatung GmbH (Hrsg.) (2005):** Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl. Köln.

**Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017):** Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

**Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2019):** Retail Real Estate Report Germany 2020/2021. Bergisch Gladbach.

**Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2021):** Online-Monitor 2021. Berlin.

**IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2021):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021. Köln.

**Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018):** Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

**Stadt + Handel (Hrsg.) (2021):** Potenzialanalyse für die Fußgängerzone und daran angrenzende Bereiche der Wallfahrtsstadt Werl. Dortmund.

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008):** Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

## DATENBANKEN

---

**EHI Retail Institute (Hrsg.):** handelsdaten.de

**Handelsverband Deutschland (Hrsg.):** einzelhandel.de

**Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.):** regionalstatistik.de

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.):** destatis.de



# Abbildungsverzeichnis

<b>ABBILDUNG</b>	<b>SEITE</b>
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes ..... 12
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse..... 17
Abbildung 3:	Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster..... 19
Abbildung 4:	Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz ..... 21
Abbildung 5:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel.....22
Abbildung 6:	Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen .....23
Abbildung 7:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten.....24
Abbildung 8:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Werl und Umgebung .....29
Abbildung 9:	Einzugsgebiet der Stadt Werl..... 30
Abbildung 10:	Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Werl.....32
Abbildung 11:	Einzelhandelsbestand in Werl nach Warengruppen und Lagebereichen .....33
Abbildung 12:	Sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von Werl..... 38
Abbildung 13:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt .....47
Abbildung 14:	Räumliche Nahversorgungssituation von Werl..... 49
Abbildung 15:	Räumliches Nahversorgungspotenzial für dezentral gelegenen Ortsteile..... 51
Abbildung 16:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Werl..... 58
Abbildung 17:	Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven..... 59
Abbildung 18:	Einwohnerprognose für Werl ..... 60
Abbildung 19:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland..... 61
Abbildung 20:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel.....62
Abbildung 21:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz.....63
Abbildung 22:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose)..... 64
Abbildung 23:	Warenspezifische Entwicklungsperspektive ..... 65
Abbildung 24:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)..... 70
Abbildung 25:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen.....72

Abbildung 26:	Zentrenstruktur Werl .....	74
Abbildung 27:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Werl .....	77
Abbildung 28:	Innere Organisation des Innenstadtzentrums Werl .....	79
Abbildung 29:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Wulf-Hefe .....	82
Abbildung 30:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum An der Kleinbahn.....	84
Abbildung 31:	Nahversorgungsstandorte in der Stadt Werl .....	88
Abbildung 32:	Bewertung des Standorts Unnaer Straße – Kurfürstenring (Edeka).....	89
Abbildung 33:	Bewertung des Standorts Unnaer Straße – Lindenallee (LIDL).....	90
Abbildung 34:	Bewertung des Standorts Westönnen (Edeka) .....	91
Abbildung 35:	Versorgungsfunktion des besonderen Nahversorgungsstandortes Westönnen .....	91
Abbildung 36:	Versorgungsfunktion des besonderen Nahversorgungsstandortes Büderich .....	93
Abbildung 37:	Prüfschema der standortgerechten Dimensionierung .....	96
Abbildung 38:	Sonderstandorte in der Stadt Werl.....	103
Abbildung 39:	Sortimentsliste gemäß Strukturuntersuchung Einzelhandel 2005.....	109
Abbildung 40:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik.....	124

# Tabellenverzeichnis

TABELLE	SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen..... 14
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Werl .....27
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreises Soest.....27
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen..... 28
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Werl..... 31
Tabelle 6:	Benchmarking der Verkaufsflächenausstattung .....35
Tabelle 7:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Werl.....37
Tabelle 8:	Benchmarking der Innenstadtzentren .....39
Tabelle 9:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Werl..... 46
Tabelle 10:	Benchmarking der Nahversorgungssituation.....52
Tabelle 11:	Relevante, gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich ..... 54
Tabelle 12:	Relevanten Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Werl ... 66
Tabelle 13:	Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Werl bis 2026.....67
Tabelle 14:	Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung..... 78
Tabelle 15:	Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung..... 82
Tabelle 16:	Städtebauliche Verortung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen..... 110
Tabelle 17:	Sortimentsliste für die Stadt Werl (Kurzfassung) .....112
Tabelle 18:	Maßnahmen und Umsetzungsempfehlungen ..... 125
Tabelle 19:	Sortimentsliste für die Stadt Werl (Langfassung)..... 131

# Abkürzungsverzeichnis

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch	<b>LEP</b>	Landesentwicklungsplan
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung	<b>MIV</b>	motorisierter Individualverkehr
<b>BBSR</b>	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	<b>niL</b>	städtebaulich nicht integrierte Lage
<b>BGF</b>	Bruttogeschossfläche	<b>NRW</b>	Nordrhein-Westfalen
<b>BNVS</b>	Besonderer Nahversorgungsstandort	<b>NuG</b>	Nahrungs- und Genussmittel
<b>BVerfGH</b>	Bundesverfassungsgerichtshof	<b>NVZ</b>	Nahversorgungszentrum
<b>BVerwG</b>	Bundesverwaltungsgericht	<b>ÖPNV</b>	öffentlicher Personennahverkehr
<b>Drog</b>	Drogeriewaren	<b>OVG</b>	Oberverwaltungsgericht
<b>EH</b>	Einzelhandel	<b>siL</b>	städtebaulich integrierte Lage
<b>EHK</b>	Einzelhandelskonzept	<b>VG</b>	Verwaltungsgericht
<b>EuGH</b>	Europäischer Gerichtshof	<b>VKF</b>	Verkaufsfläche
<b>EW</b>	Einwohner	<b>ZVB</b>	Zentraler Versorgungsbereich
<b>GVKF</b>	Gesamtverkaufsfläche		
<b>IZ</b>	Innenstadtzentrum		

# Anhang

**Tabelle 19: Sortimentsliste für die Stadt Werl (Langfassung)**

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Möbel) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Elektrogeräte (ohne Elektrogroßgeräte)	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Haushaltswaren (Hausrat)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) (ohne Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Anglerbedarf, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
<b>zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Tiernahrung	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Tiernahrung)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

**(Fortsetzung von Tabelle 19)**

<b>nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**</b>		
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Bettwaren, Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren sowie Einzelhandel mit Matratzen)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten sowie Gartenmöbel)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingmöbeln)
Pflanzen/Pflanzartikel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (Einzelware)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (ohne Tiernahrung)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NICHT: Einzelhandel mit Tiernahrung)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; \*\* Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Werl als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; \*\*\* umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.





---

## **KONTAKT**

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH**

info@Stadt-handel.de  
www.Stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund  
Handelsregister-  
nummer 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