

Auswirkungsanalyse

Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich

für die

Stadt Werl

Ihre Ansprechpartner:

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Gesamtleitung)
Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Projektleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87 a
50968 Köln
Tel.: + 49 (0)221 789 41 160
Fax: + 49 (0)221 789 41 169
Mail: kuepper@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsmuster und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Köln, 26. November 2012

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel.....	5
2.1. Marktbedeutung der unterschiedlichen Betriebstypen.....	5
2.2. Unterschiede der Betriebstypen.....	6
2.3. Flächenbedarf der Betriebstypen Supermarkt und Discounter.....	9
3. Makrostandort Werl.....	11
4. Relevante Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie des Einzelhandelserlasses NRW	15
5. Standortanalyse	17
6. Projektplanung und Projektdaten.....	23
7. Wettbewerbssituation in Werl und im Umland.....	25
8. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	29
8.1. Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen	29
8.2. Umsatzprognose	31
9. Auswirkungsanalyse.....	35
9.1. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen	35
9.2. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung / städtebauliche Auswirkungen	38
9.3. Landesplanerische Beurteilung des Vorhabens/ Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung	39
10. Fazit	41

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel	6
Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp	7
Abbildung 3: Eigenschaften von Supermärkten und Lebensmitteldiscounter aus Verbrauchersicht....	8
Abbildung 4: Standort 1: K 18n/ Budberger Straße.....	18
Abbildung 5: Standort 2: Fritz-Tönnies-Weg/ Budberger Straße	19
Abbildung 6: Standort 3: Umfeld K 18n/ Am Feldrain	20
Abbildung 7: Standort 4: südlich der Büdericher Bundesstraße	21
Abbildung 8: Lageplan des Vorhabenstandortes 1 (K 18n/ Budberger Straße).....	23
Abbildung 9: Lageplan des Vorhabenstandortes 2 (Fritz-Tönnies-Straße/ Budberger Straße)	24
Abbildung 10: Sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffer (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren).....	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsstruktur der Stadt Werl.....	12
Tabelle 2: Lebensmittel- und Getränkemärkte in der Stadt Werl	26
Tabelle 3: Umsatzprognose der alternativen Vorhaben	32
Tabelle 4: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten.....	36

Kartenverzeichnis

Karte 1: Lage der Untersuchungsstandorte in Werl-Büderich.....	17
Karte 2: Lebensmittel- und Getränkemärkte in der Stadt Werl und im Umland	27

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Der in der Ortsmitte von Werl-Büderich ansässige Lebensmittelmarkt „nah & gut Franz Poggel“ hat Ende September 2012 geschlossen. Da dieser Betreiber den einzigen Lebensmittelanbieter im westlichen Stadtgebiet Werl darstellte, hat die Betriebsaufgabe eine große Lücke in der wohnungsnahen Versorgung der umliegenden Wohnquartiere hinterlassen.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Werl, in der Ortslage Büderich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines wettbewerbsfähigen Lebensmittelmarktes zu schaffen.

Bei der Stadt Werl liegen zwischenzeitlich bereits zwei Anträge zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens für großflächige Lebensmittelmärkte vor. Die angefragten Grundstücke sind ebenso wie noch weitere potenzielle Standorte auf ihre städtebauliche Eignung zu prüfen. Im Rahmen der Standortanalyse sind auch die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen (Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen) und der Aspekt der städtebaulichen Integration zu untersuchen.

Auf der Standortanalyse aufbauend ist weiterhin eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse zu erstellen, die die zu erwartenden versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen einer Ansiedlung ermittelt und vergleichend bewertet. Hierbei ist insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche in Werl und in den Nachbarkommunen abzustellen. Darüber hinaus sind die Auswirkungen auf die für die wohnungsnahe Versorgung bedeutsamen Nahversorgungsstrukturen im Umfeld zu ermitteln.

Die Aussagen vorliegender Analyse basieren auf einer aktuellen Vorort-Erhebung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation sowie einer Besichtigung der Vorhabenstandorte und der zentralen Versorgungsbereiche in Werl bzw. im Untersuchungsraum. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research sowie aktuelle Einwohnerdaten der Stadt Werl dar.

2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des Vorhabens in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden wesentliche Entwicklungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel sowie die Unterschiede in den Marktsegmenten „Supermarkt“ und „Discountmarkt“ aufgezeigt.

Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Der Grund dafür liegt zum einen in Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen begründet, zum anderen in einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrage seitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, die bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt haben. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte - vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt - zählen.

Von den 436 Mrd. €, die die 82 Mio. Einwohner in Deutschland im Einzelhandel (inkl. Apotheken) ausgeben, entfallen rd. 217 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren, Blumen). Dies entspricht einem Anteil von knapp 50 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes. Keine andere Branche hat eine so hohe Konzentration auf Handels- wie auch auf Lieferantenseite. Allerdings setzen die großen Betreiber von Supermärkten, die Rewe-Group und Edeka, zunehmend auf selbständige Kaufleute, die mit ihrer lokalen Präsenz auf Besonderheiten des regionalen Marktes besser reagieren können.

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche v. a. durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitung und Diversifikation des Angebots generiert wird.

2.1. Marktbedeutung der unterschiedlichen Betriebstypen

Durch veränderte Verbraucherwünsche und eine hohe Preisorientierung der deutschen Kunden haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahren stark an Marktanteilen gewinnen können und sind heute mit einem Marktanteil von über 44 % der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels.

Auch die Supermärkte konnten in den letzten Jahren aufgrund ihrer Anstrengungen bei der Weiterentwicklung der Konzepte wieder Marktanteile hinzugewinnen. Die aktuellen Zahlen des EHI weisen für Supermärkte und große Supermärkte für 2010 einen Marktanteil von knapp 28 % aus.

Um sich gegenüber den konkurrierenden Vertriebstypen wie den Lebensmitteldiscountern und den Verbrauchermärkten besser profilieren zu können, wurden Supermarktkonzepte aller Betreiber in der Vergangenheit strukturellen Veränderungen unterzogen. So hat beispielsweise die Gestaltung der

Bedientheken für Frischeprodukte (Wurst, Fleisch, Käse, Delikatessen, etc.) deutlich an Qualität gewonnen.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel



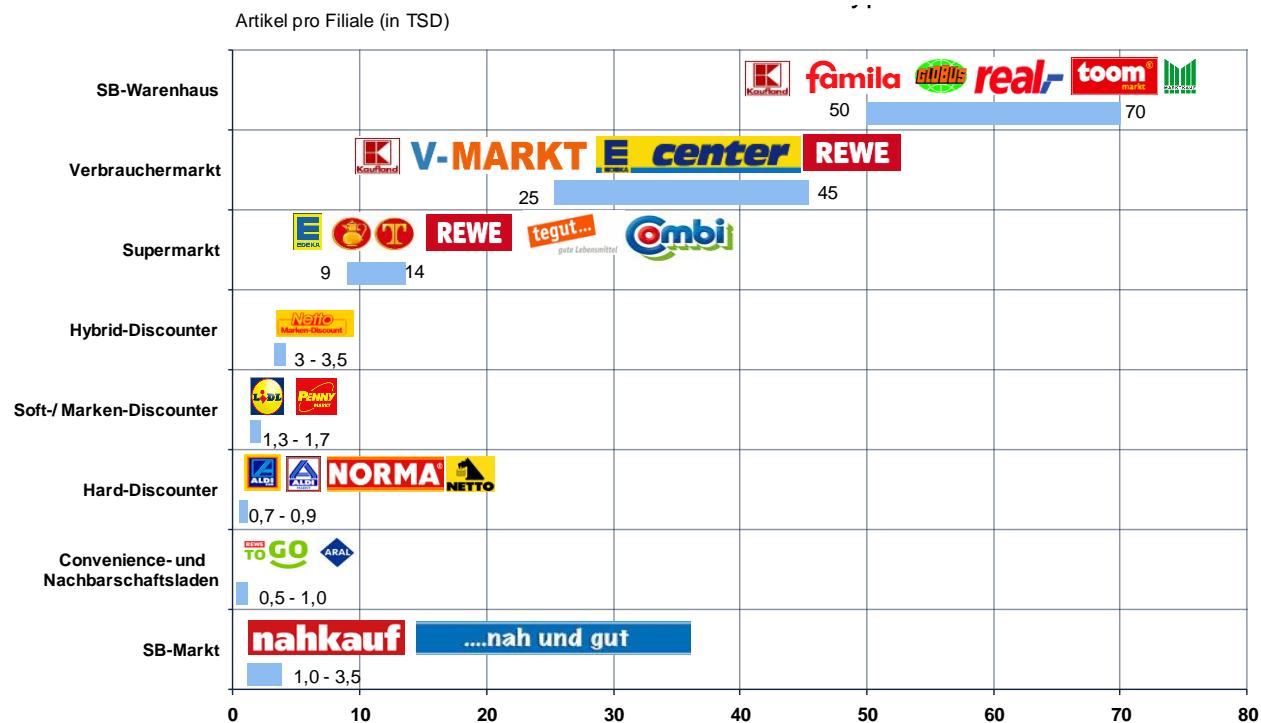
Quelle: EHI, eigene Bearbeitung durch BBE Handelsberatung 2012

2.2. Unterschiede der Betriebstypen

Anders als Supermärkte, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser stellen die Lebensmitteldiscounter keine Vollsortimenter dar. Auf einer Verkaufsfläche von i. d. R. 400 bis 1.200 m² bieten Lebensmitteldiscounter ein schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl an. Die Attraktivität der Lebensmitteldiscounter basiert also auf einem preislichen Vorteil, kombiniert mit einer überschaubaren Anzahl an Artikeln.

Der Umfang eines durchschnittlichen Supermarktsortiments umfasst knapp 12.000 Artikel, so dass ein umfassendes nahversorgungsbezogenes Angebot vorhanden ist. Damit stehen Supermärkte zwischen den preisorientierten Lebensmitteldiscountern mit eng umgrenztem Sortiment und den Verbrauchermärkten bzw. SB-Warenhäusern, deren Sortiment weit über das der Nahversorgung hinausgeht und bereits den mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich abdeckt. SB-Warenhäuser zielen mit ihrem erweiterten Sortiment somit nicht primär auf eine Nahversorgung ab, sondern führen ein deutlich erweitertes Angebot.

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp



Quelle: BBE Handelsberatung 2012

Während Lebensmitteldiscounter von den Konsumenten in der Regel zum preisgünstigen Grundeinkauf aufgesucht werden, sind Supermärkte v. a. wegen ihres umfassenden Sortiments, einer großen Auswahl an Frischeartikeln, der attraktiveren Warenpräsentation und Ladenatmosphäre, des fachkundigen Personals und der Service-Elemente gefragt. Aus der zunehmenden Bedeutung der Faktoren Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre sowie einer Zunahme der Artikelzahl resultiert der steigende Flächenbedarf der Lebensmittelmärkte.

Bei den Discountmärkten ist zwischen den Hard-Discountern und den Soft- bzw. Markendiscountern zu unterscheiden (vgl. Abb. 2). Hard-Discounter führen etwa 800 verschiedene Artikel, wo hingegen die Soft-Lebensmitteldiscounter mit bis zu 1.700 Artikeln, mehr als die doppelte Artikelzahl anbieten. Der Schwerpunkt liegt bei beiden Lebensmitteldiscounterarten im Trockensortiment, das um Getränke (v. a. in Einwegverpackung) ergänzt wird. Bedienungsabteilungen wie Frischetheken und andere Dienstleistungen sind in Lebensmitteldiscountern nicht vorzufinden. Charakteristisch für Lebensmitteldiscounter, insbesondere Hard-Discounter, ist der hohe Anteil an Eigenmarken, die sehr preiswert angeboten werden können.

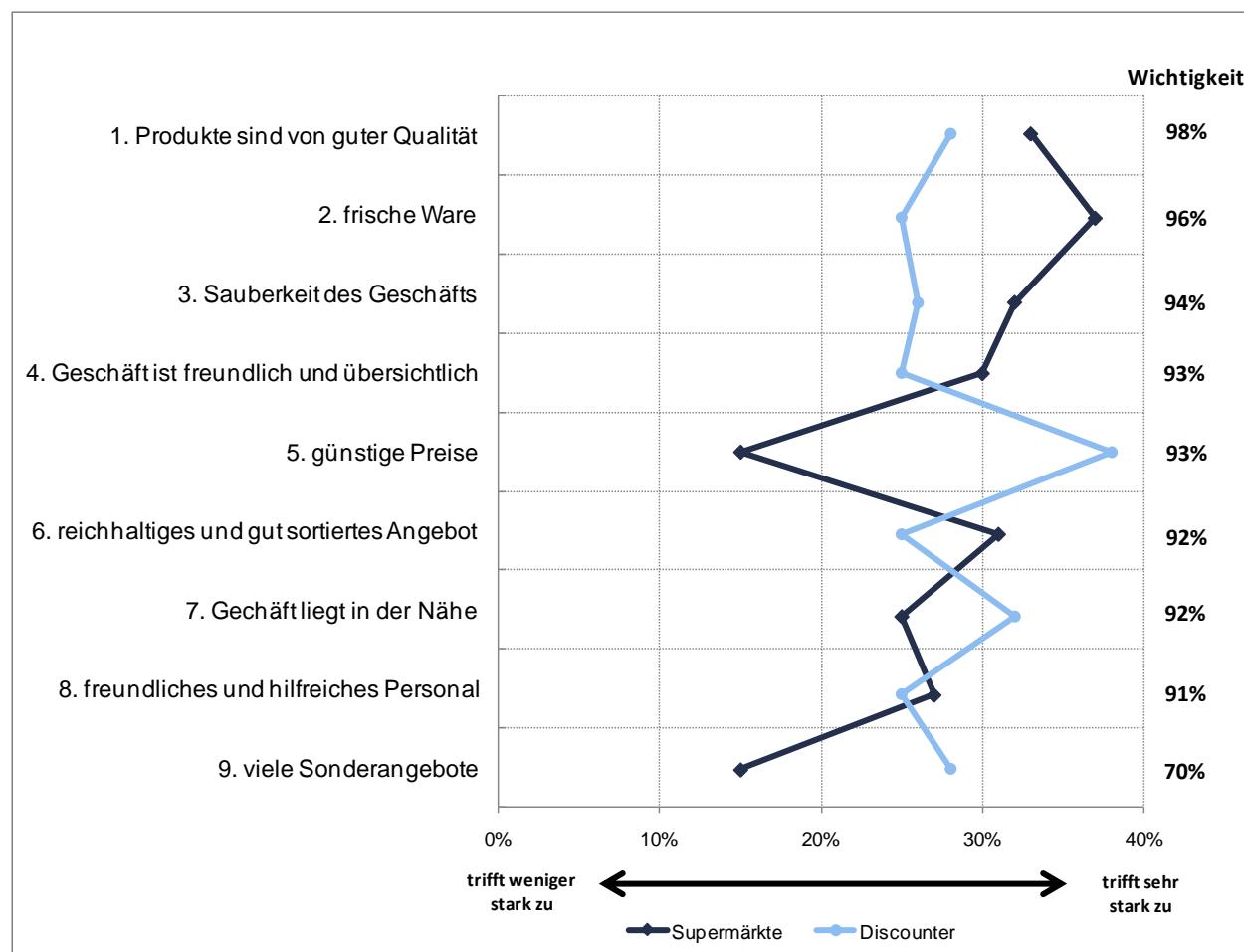
Dieser Betriebstyp weist eine preisorientierte und werbeintensive Unternehmensphilosophie auf. Die Warenpräsentation wird daher in der Regel eher nüchtern gestaltet, wobei vereinzelt ausgewählte Warengruppen (z. B. Drogerieartikel) aufwendiger präsentiert werden. Die Soft- bzw. Markendiscounter verfolgen dabei das Discount-Konzept weniger strikt als die Hard-Discounter. Der Nonfood-Bereich, der sich neben festen Nonfood-Artikeln zu einem Großteil aus wöchentlich wechselnden Aktionsangeboten zusammensetzt, umfasst durchschnittlich einen Umsatzanteil von 9 % bis 13 %.

Die Lebensmitteldiscounter besitzen in der Regel einen einheitlichen Marktauftritt, so dass der Kunde in jedem Markt dasselbe Sortiment vorfindet. Abgeleitete Betriebsformen wie beispielsweise bei den Supermärkten (z. B. City-Supermarkt) sind bei Lebensmitteldiscountern i. d. R. nicht vorzufinden.

Eine Ausnahme bilden die Supermarkt-Discount-Hybriden (oder Hybrid-Discounter), zu denen in Deutschland Netto zählt. Netto positioniert sich hinsichtlich der Artikelzahl aber auch der Bedienform und des Getränkesortiments zwischen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter.

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich 4,25 Betriebsformen. Idealtypischer Weise wird der Grundbedarf beim Lebensmitteldiscounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte, werden bei ergänzenden Wettbewerbern besorgt. Supermärkte bedienen andere Verbraucherbedürfnisse als beispielsweise Lebensmitteldiscounter, wie die folgende Abbildung veranschaulicht:

Abbildung 3: Eigenschaften von Supermärkten und Lebensmitteldiscounter aus Verbrauchersicht



Quelle: ZMG (Branchenreport LEH), Bearbeitung BBE Handelsberatung GmbH.

2.3. Flächenbedarf der Betriebstypen Supermarkt und Discounter

Ein Grund für die Entwicklung von größeren Flächen bei Supermärkten ist die Notwendigkeit, sich stärker von Lebensmitteldiscountern abzusetzen, deren Flächengrößen seit Jahren wachsen. Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre sind bei der deutlich größeren Artikelzahl der Supermärkte nur auf einer größeren Verkaufsfläche zu realisieren.

Daneben sind noch andere Entwicklungen für einen größeren Flächenbedarf entscheidend:

- Die Nachfrage nach Convenience-Produkten (z.B. Tiefkühl- und Halbfertigware) ist in den letzten Jahren sprunghaft angestiegen. Daher sind größere Kühlregale und Tiefkühlbereiche erforderlich. Auch die gestiegene Nachfrage nach Bio-Produkten erfordert, dass der Supermarkt das gleiche Produkt als Bio- und als traditionelle Qualität anbietet.
- Der Preiswettbewerb führt dazu, dass Supermärkte verstärkt günstige Eigenmarken anbieten, die auf dem Preisniveau von Lebensmitteldiscountern liegen. Damit werden gleichartige Produkte als Industriemarke und als Eigenmarke angeboten, so dass ein zusätzlicher Flächenbedarf resultiert.
- Die Kunden erwarten möglichst geringe Wartezeiten in den Bedienabteilungen. Daher wird bei Supermärkten zunehmend ein Teil der Frischwaren (insbesondere Fleisch- und Wurstwaren sowie Käse) zusätzlich in Kühlmöbeln zur Selbstbedienung angeboten, um den Personalaufwand in Grenzen zu halten.
- Um eine angenehmere Ladenatmosphäre und attraktivere Warenpräsentation bei gleichzeitig besserem Überblick und besserer Orientierung zu erreichen, wird bei neuen Supermärkten eine niedrigere Höhe der Regale gewählt. Dies führt bei gleichem Sortiment zu einer größeren Verkaufsfläche.
- Im Sinne der Verbesserung der Ladenatmosphäre und einer vereinfachten, zeitsparenden Warenbestückung werden die Laufwege und Gänge in den Märkten breiter als früher gehalten. Als Faustregel wird hier im Idealfall eine Breite gewählt, die drei Einkaufswagen nebeneinander zulässt. Der Kunde soll sich in Ruhe im Regal umsehen können, ohne sich von anderen Kunden zum Weiterfahren gedrängt zu fühlen. Auch der Kassenbereich soll nicht den Charakter einer reinen „Warteschlange“ haben, sondern ein offener Bereich sein, der zu Zusatzkäufen anregt. Angebote für ältere Kundengruppen (Ruhezonen, Sitzbänke) erfordern weitere Flächen.
- Den Kunden werden verstärkt saisonale und regionale Artikel außerhalb der Regale auf Zusatzflächen in Form von Sonder-, Aktions- und Zweitplatzierungen präsentiert. Außerdem werden Abteilungen, die eine besondere Lebensqualität (z.B. Wein, Feinkost, Obst) vermitteln sollen, entsprechend aufwendig und großzügiger gestaltet.

Die Ursache für den gestiegenen Flächenbedarf bei Lebensmitteldiscountern ist vor allem in der Prozessoptimierung zu sehen:

- Gesetzliche Vorgaben machen einen zusätzlichen Platzbedarf erforderlich, so u. a. die Anforderungen der geänderten Verpackungsverordnung, nach der Kunden Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen können, oder die Pfandregelung für Kunststoffflaschen.
- Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, tragen zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei.
- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern vor allem den älteren Kunden (u. a. auch mit Blick auf den demographischen Wandel) den Warenzugang.

Großere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung.

Fazit zu Entwicklungen und Trends in der Lebensmittelbranche:

- Qualitätsstrategien der Vollsortimenter vs. Preisstrategien der Lebensmitteldiscounter.
- Verkaufsflächen steigen bei Supermärkten und Lebensmitteldiscountern.
- Neue Konzepte nach Gesundheitsbewusstsein und Nachhaltigkeitsstreben (Bio und Convenience).
- Supermärkte garantieren eine umfassende Grundversorgung (bis zu 14.000 Artikel), Lebensmitteldiscounter ergänzen die Grundversorgung durch preisorientierte Deckung des Bedarfs bei Grundnahrungsmitteln (bis zu 1.700 Artikel).

3. Makrostandort Werl

Die Stadt Werl (rd. 32.300 Einwohner)¹ befindet sich im nordrhein-westfälischen Kreis Soest. Die nächstliegenden größeren Städte sind Unna (rd. 17 km) und Dortmund (rd. 30 km) im Westen und Soest (rd. 15 km) im Osten. In nördlicher Richtung liegt die Stadt Hamm (rd. 17 km), im Süden die Stadt Arnsberg mit ihren Zentren Neheim (rd. 15 km) und Arnsberg (rd. 22 km). Unmittelbar an Werl grenzt im Nordwesten die Gemeinde Bönen an, im Norden Welver, im Südwesten Wickedede und im Südosten Ense.

Über die Bundesautobahn A 445 mit den Anschlussstellen Werl-Zentrum (im Westen) und Werl-Nord (im Nordwesten) bzw. über das südwestlich der Kernstadt gelegene Kreuz Werl (A 44/ A 445) ist die Stadt Werl an das Fernstraßennetz angebunden. Parallel zur A 44 verläuft die Bundesstraße B 1. Diese verbindet die Stadt Unna über Werl-Büderich mit der Kernstadt Werl und im weiteren Verlauf in östlicher Richtung mit Werl-Westönnen/ Mawicke und der Kreisstadt Soest. Parallel zur Autobahn A 445 verläuft in südöstlicher Richtung vom Stadtzentrum Werl ausgehend die Bundesstraße B 516 über Ense nach Arnsberg. Zudem verläuft nördlich des Stadtgebietes die Bundesautobahn A 2, die das Ruhrgebiet mit Ostwestfalen-Lippe und Hannover verbindet. Aus dieser Richtung ist Werl über die Bundesstraße 63 zu erreichen.

Der Anschluss in die Innenstadt von Werl erfolgt vor allem über die südlich um die Kernstadt geführte Bundesstraße B 1 und die an sie angebundenen Radialen Unnaer Straße und Wickerder Straße bzw. aus nordwestlicher Richtung über die in Verlängerung der Bundesstraße B 63 verlaufende Hammer Straße. Innerhalb der Kernstadt erfolgt die Erschließung über ein Ringstraßensystem aus Salinenring, St. Georg-Straße/ Hellweg, Hedwig-Dransfeld-Straße und Bahnhofstraße.

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

Die Stadt Werl ist mit rd. 32.020 Einwohnern (Stand 31.12.2011, IT.NRW) nach Lippstadt (66.940 Einwohner) und Soest (48.540 Einwohner) die drittgrößte Kommune im Kreis Soest. Die Einwohnerstatistik der Stadt Werl weist zum Stand Oktober 2012 eine mit 31.240 etwas geringere Einwohnerzahl (mit Hauptwohnsitz) aus.

Die Einwohnerzahl stieg in den Jahren von 2000 - 2011 in Werl um ca. 1,2 % an. Damit entspricht die Einwohnerentwicklung in Werl ungefähr der positiven kreisweiten Entwicklung. Innerhalb des Landkreises Soest sind einzig in Warstein, Welver und Wickedede Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen. In Nordrhein-Westfalen nahm die Bevölkerung in diesem Zeitraum durchschnittlich um ca. 1 % ab.

¹ Quelle: Stadt Werl, Einwohner ohne Insassen JVA

Für den Zeitraum 2009 - 2030 ist nach der Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung ein Rückgang der Bevölkerungszahl in Werl um ca. 7 % zu erwarten. Dies liegt über der kreisweiten Einwohnerentwicklung (ca. – 6 %) und der Landesentwicklung (ca. – 5 %).²

Innerhalb der Stadt Werl stellt die Kernstadt mit rund zwei Dritteln der Einwohner den bevölkerungsreichsten Bereich dar. Auf das westliche Stadtgebiet mit den Ortsteilen Büderich, Budberg und Holtum entfallen ca. 4.470 Einwohner. Das nördliche Stadtgebiet weist die Ortsteile Hilbeck und Sönnern mit zusammen ca. 2.100 Einwohnern auf. Im Osten sind die Ortsteile Westönnen/ Mawicke/ Ober-/ Niederbergstraße gelegen, die zusammen ca. 3.530 Einwohner umfassen.

Tabelle 1: Bevölkerungsstruktur der Stadt Werl

Ortsteil	Einwohner	
	abs.	in %
Werl	21.132	67,6
Büderich	2.907	9,3
Budberg	553	1,8
Hilbeck	1.259	4,0
Holtum	1.013	3,3
Sönnern	841	2,7
Mawicke	504	1,6
Niederbergstraße	221	0,7
Oberbergstraße	345	1,1
Westönnen	2.464	7,9
Stadt Werl gesamt	31.239	100,0

Quelle: Stadt Werl, Stand: 22.10.2012

Die Einzelhandelsstruktur wird durch die städtebaulich kompakte historische Innenstadt geprägt. Der zentrale Versorgungsbereich in der Innenstadt erstreckt sich entlang der Walburgisstraße nördlich und der Steinerstraße südlich des Alten Marktes. Ein verdichteter Einzelhandelsbesatz findet sich im Wesentlichen an dieser etwa 800 Meter langen Nordwest-Süd-Achse, die als Fußgängerzone ausgewiesen ist.

Südlich anschließend an die Innenstadtlage, allerdings räumlich etwa 200 Meter entfernt und durch die Trennwirkung der Soester Straße zusätzlich abgesetzt, befindet sich der Einzelhandelsschwerpunkt „Wulf-Hefe“ (u. a. Kaufland).

Im nördlichen Bahnhofsumfeld ist das Nahversorgungszentrum Werl-Nord mit einem Lebensmittelpark, einem Discountmarkt und einem Getränkemarkt und einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.200 m² geplant.

² Quelle: Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune

Im Nordwesten der Kernstadt hat sich entlang der Hammer Straße eine Verdichtung von Fachmärkten mit Schwerpunkt auf nicht-zentrenrelevante Sortimente entwickelt, darunter Möbel Roller und Hagebau (Baumarkt). Die Soester Straße im Südosten der Kernstadt stellt sich als weiterer Fachmarkt-Schwerpunkt für nicht-zentrenrelevante Sortimente dar, darunter Hellweg (Baumarkt/Gartencenter).

Außerhalb der Kernstadt befindet sich zwischen den Ortsteilen Büderich und Holtum an einem städtebaulich nicht-integrierten Standort das Möbelhaus Turflon, das aufgrund seiner Dimension und seiner regionalen Ausstrahlung eine Sonderstellung in Werl einnimmt.

Bei den weiteren Einzelhandelsstandorten in Werl handelt es sich zumeist um solitäre Anbieter von Lebensmitteln und Getränken, die der Nahversorgung dienen. Hervorzuheben sind dabei REWE und Aldi im Norden der Kernstadt, Edeka und Lidl im Westen, Top-Getränke und Trinkgut im Süden sowie Edeka im Osten (Westönnen). In Büderich dient dagegen nach der Schließung des Lebensmittelladens nur noch eine Bäckerei der wohnungsnahen Versorgung.

Das Zentrenkonzept umfasst neben dem Hauptzentrum Innenstadt fünf Nahversorgungsschwerpunkte, einen regionalen Möbelschwerpunkt und drei Ergänzungsstandorte für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.³

Der Nahversorgungsschwerpunkt Werl-Süd wird von mehreren Anbietern im Bereich Wulf-Hefe gebildet (Kaufland, Aldi, Penny), die sich südlich der Innenstadt befinden.

Der Nahversorgungsschwerpunkt Werl-West wird von den Lebensmittelmarkten Edeka (als Vollversorger) und Lidl gebildet, die am Standort Unnaer Straße in einer Entfernung von ca. 300 m voneinander liegen.

Der Nahversorgungsschwerpunkt Werl-Nord besteht derzeit aus dem Rewe-Supermarkt am Langenwiedenweg und soll durch das Planvorhaben im nördlichen Bahnhofsumfeld weiterentwickelt werden. An der Belgischen Straße ist in Alleinlage ein Aldi Lebensmitteldiscounter ansässig.

Der Nahversorgungsschwerpunkt Westönnen wird durch einen Edeka-Supermarkt geprägt.

Nach der Schließung des zentral gelegenen Lebensmittelmarktes (nah und gut) in Büderich kann der Nahversorgungsschwerpunkt Büderich seine Funktion nicht mehr ausfüllen.

Die Innenstadt weist mit einem Netto Discounter eine ergänzende Nahversorgungsausstattung auf.

Das Zentrenkonzept empfiehlt die für die wohnungsnahen Versorgung wichtigen Betriebe auf Standorte zu lenken, die sich in fußläufigen Lagebeziehungen zu größeren Wohngebieten befinden und gleichzeitig die aus Betreibersicht notwendigen Standortvoraussetzungen (Grundstücksgröße, Möglichkeit zur Realisierung konkurrenzfähiger Betriebsgrößen, Anbindung an Haupterschließungsstraßen, ausreichende Zahl von Kundenstellplätzen) mitbringen. Für den Ortsteil Büderich wurde als Ziel die Sicherung des Nahversorgungsschwerpunktes formuliert, dazu wurde die Ansiedlung eines Lebensmittel-

³ Vgl. BBE-Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl, 2005

supermarktes mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche vorgeschlagen. Der im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes diskutierte Entwicklungsstandort an der B 1 wurde zwischenzeitlich einer anderen Nutzung zugeführt.

Fazit zum Makrostandort Werl:

- Mittelzentrum im ländlichen Raum
 - Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt und 5 Nahversorgungsschwerpunktstandorte
 - Büderich kann seiner Funktion als Nahversorgungsschwerpunkt für die westlichen Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum mit ca. 4.470 Einwohnern nicht mehr gerecht werden
 - Einzelhandelskonzept empfiehlt zur Weiterentwicklung des Nahversorgungsschwerpunktes Büderich die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche.
-

4. Relevante Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie des Einzelhandelserlasses NRW

Das Planvorhaben hat die landesplanerischen und städtebaulichen Vorgaben zu berücksichtigen. So ist im Verfahren der Bauleitplanung von den Kommunen zu beachten, dass die Landesregierung Nordrhein-Westfalen am 17.04.2012 per Kabinettsbeschluss den Entwurf des sachlichen **Teilplans zum großflächigen Einzelhandel als Teil des neuen Landesentwicklungsplans** gebilligt hat. Nach dem laufenden Beteiligungsverfahren soll der Teilplan voraussichtlich im Frühjahr 2013 als Verordnung beschlossen werden.

Mit diesem landesplanerischen Fachplan werden voraussichtlich die folgenden Ziele und Grundsätze festgelegt, die im Rahmen der Bauleitplanung künftig von den Kommunen beachtet (Ziele) bzw. in die Abwägung von Bauleitplänen einbezogen (Grundsätze) werden müssen:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur innerhalb der in den Regionalplänen dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ errichtet werden.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden.
- Welche Sortimente als zentrenrelevant gelten, regeln die Gemeinden über ortstypische Sortimentslisten. Bei der Festlegung der Liste sind so genannte „zentrenrelevante Leitsortimente“ zu beachten.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) dürfen als Ausnahme auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden. Dazu ist nachzuweisen, dass eine Errichtung in integrierter Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches nicht möglich ist, vorhandene Defizite auf der Ebene der wohnungsnahen Versorgung bestehen und eine Angebotsergänzung erforderlich machen und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigen.
- Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrenrelevante Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche anbieten (Ziel), wobei zentrale Versorgungsbereiche durch den absoluten Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen (Ziel). Der Umfang des zentrenrelevanten Randsortiments soll 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten (Grundsatz).
- Die Gemeinden werden veranlasst, vorhandene Standorte großflächiger Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen über Bebauungspläne auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.

- Zentrenschädlichen Einzelhandelsagglomerationen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ist auf der Ebene der Bauleitplanung entgegenzuwirken.
- Zwischen Kommunen durch förmliche Beschlüsse vereinbarte Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen zu berücksichtigen.

Ein Lebensmittelmarkt zur Sicherstellung der wohnungsnahen Versorgung in den westlichen Ortsteilen Büderich, Budberg und Holtum wird in der Regel die Verkaufsflächengrenze von 800 m² überschreiten, so dass er als großflächiger Einzelhandel im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO zu bewerten ist.

Voraussetzung für die Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen ist dann zwingend eine Darstellung des Standortes im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich.

Da es sich um einen Betrieb mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten handelt kann die im LEP-Entwurf vorgesehene Ausnahmeregelung für eine Ansiedlung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen geltend gemacht werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass die wohnungsnahen Versorgung Defizite aufweist, eine Entwicklung in einem zentralen Versorgungsbereich nicht möglich ist und zentrale Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Fazit zur Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung:

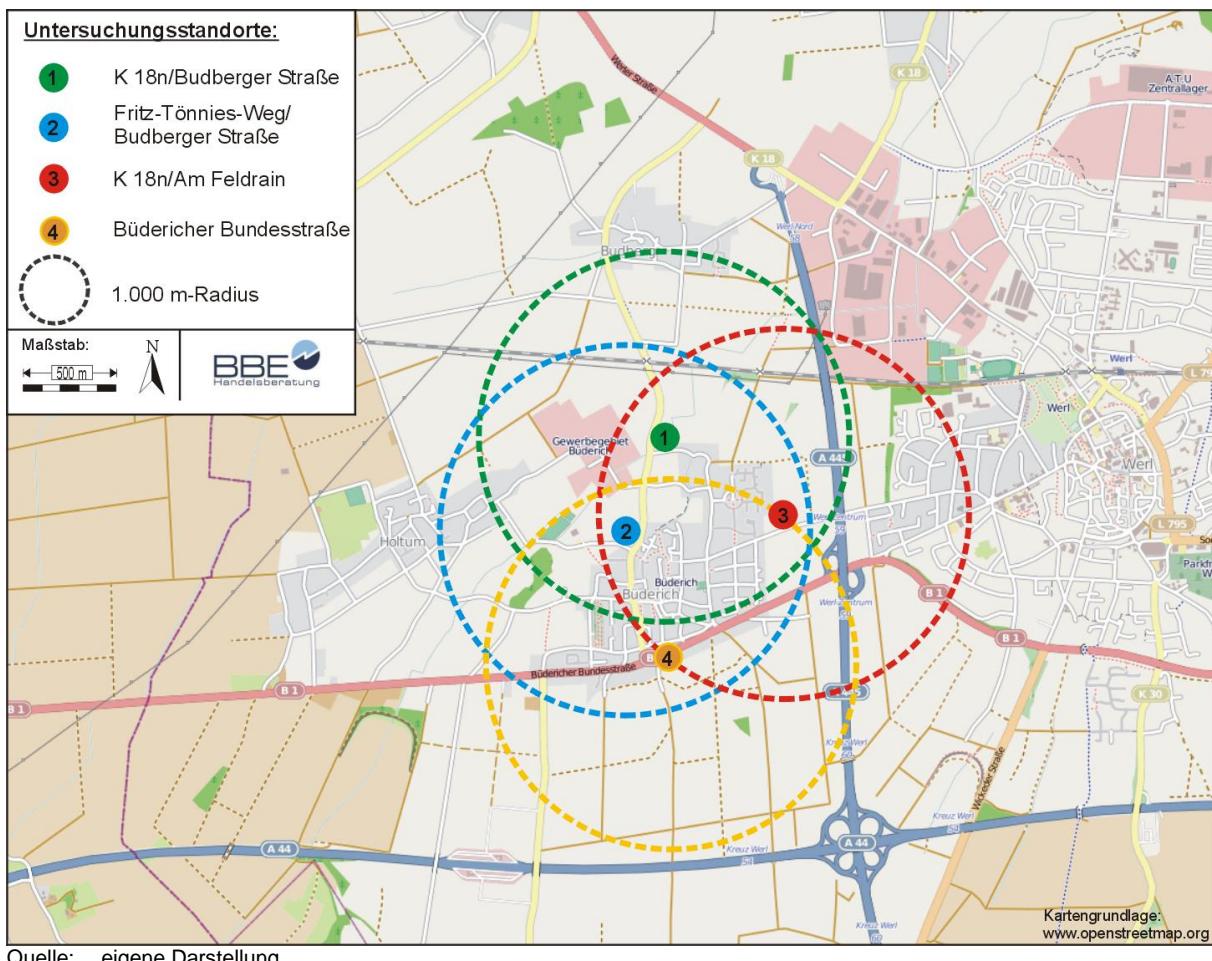
- Voraussetzung: Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan
- Nachweis eines Defizits in der wohnungsnahen Versorgung im westlichen Stadtgebiet
- Es ist zu prüfen, ob eine Entwicklung in der Innenstadt als einzigen zentralen Versorgungsbereich geeignet ist, die wohnungsnahen Versorgung in den Ortsteilen des westlichen Stadtgebiets zu verbessern.
- Die städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind zu bewerten.

5. Standortanalyse

Im Rahmen der Standortanalyse soll die Eignung unterschiedlicher Standorte zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Büderich geprüft werden. Als wesentliche Beurteilungskriterien sind dabei zu berücksichtigen:

- Kleinräumige Lagebeziehungen und Umfeldnutzungen
- Bevölkerungspotenziale im Nahbereich der Vorhaben
- Verkehrsanbindung im motorisierten Individualverkehr
- Erschließungssituation im nicht-motorisierten Verkehr
- Eignung zur Realisierung konkurrenzfähiger Betriebstypen
- Planungsrechtliche Situation.

Karte 1: Lage der Untersuchungsstandorte in Werl-Büderich



In die Standortanalyse werden die Standorte K 18n/ Budberger Straße (Standort 1) und Fritz-Tönnies-Weg/ Budberger Straße (Standort 2) aufgenommen, für die Bauvoranfragen zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten bestehen. Darüber hinaus ist aus gutachterlicher Sicht auch die Standorteignung des Umfeldbereiches K 18n/ Am Feldrain (Standort 3) und Büdericher Bundesstraße (Standort 4) in die Untersuchung einzubeziehen.

Abbildung 4: Standort 1: K 18n/ Budberger Straße

Kriterium	Bewertung
Kleinräumige Lage und Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mittelpunktlage der westlichen Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum ■ Keine direkte Anbindung an den Siedlungsbereich Büderich ■ Möbelhaus Turflon und gewerbliche Nutzungen prägen das Umfeld ■ Kopplungseffekte zwischen Möbelhaus und geplantem Lebensmittelmarkt, aber begrenzt aufgrund unterschiedlicher Einkaufsmotive
Bevölkerungspotenziale im Nahbereich/ Versorgungssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1.000 m-Radius umfasst größtenteils den Siedlungsbereich Büderich ■ Budberg und Holtum befinden sich in Entferungen von ca. 1,5 - 2 km ■ Versorgungsfunktionen v. a. für Büderich, Budberg und Holtum mit zusammen ca. 4.470 Einwohnern
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Direkte Anbindung an die Ortsumgehungsstraße K 18n, mit der der Ortskern von Büderich vom Durchgangsverkehr entlastet werden soll ■ Gute Erreichbarkeit aus Budberg über die Budberger Straße und aus Holtum über den Straßenzug Am Jahrenbrink/ Zum Brauk; Kundenverkehr aus Büderich verteilt sich auf die Budberger Straße (nordwestlicher Siedlungsbereich), die Schlesienstraße (östlicher Siedlungsbereich) und die K 18 n (südlicher Siedlungsbereich) ■ ÖPNV-Haltepunkt der Buslinie 546 (Büderich, Mühlenstraße) ist in einer Entfernung von ca. 200 m vorhanden
Nicht-motorisierte Erschließungssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Budberger Straße verfügt über einen ausgebauten Fuß- und Radweg ■ Realisierung der Umgehungsstraße K 18n führt zu einer Entlastung für die Budberger Straße
Standorteignung für Betreiber	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grundstücksgröße lässt Realisierung eines marktfähigen Lebensmittelmarktes zu ■ Erschließungs- und Parkierungssituation erscheint gesichert ■ Lage an der Umgehungsstraße sichert Tragfähigkeit eines Lebensmittelmarktes, da Einwohnerpotenzial im Verlebungsgebiet alleine zu gering
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Regionalplan: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ■ Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Flächen ■ Außenbereich ■ Zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für großflächigen Einzelhandel wäre die Änderung des Regionalplans (ASB) und des FNP (Sonderbaufläche) notwendig.

Abbildung 5: Standort 2: Fritz-Tönnies-Weg/ Budberger Straße

Kriterium	Bewertung
Kleinräumige Lage und Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Westliche Randlage des Siedlungsbereichs Büderich ■ Wohn- und landwirtschaftliche Nutzungen prägen das Umfeld ■ Keine Kopplungseffekte mit anderen publikumsintensiven Nutzungen
Bevölkerungspotenziale im Nahbereich/ Versorgungssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1.000 m-Radius umfasst den kompletten Siedlungsbereich von Büderich ■ Holtum und Budberg befinden sich in Entferungen von ca. 1,5 - 2 km ■ Versorgungsfunktionen v. a. für Büderich, Budberg und Holtum mit zusammen ca. 4.470 Einwohnern
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erreichbarkeit über die Budberger Straße aus Büderich und Budberg sowie über die Straßenzüge Singlers Garten/ In der Boke und Am Jahrenbrink/ Zum Brauk aus Holtum ■ Kundenverkehr wird damit trotz Umgehungsstraße teilweise wieder in den Ortskern Büderich verwiesen ■ ÖPNV-Haltepunkt der Buslinie 623 (Büderich, St. Kunibert) befindet sich ca. 350 m südlich
Nicht-motorisierte Erschließungssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Budberger Straße verfügt über einen ausgebauten Fuß- und Radweg ■ Fußläufige Erschließung über den Fritz-Tönnies-Weg von Holtum (Feldweg)
Standorteignung für Betreiber	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grundstücksgröße lässt Realisierung eines Lebensmittelmarktes zu ■ Im Rahmen der Erschließung, Andienung und Parkierung sind ggf. Konflikte mit Umfeldnutzungen zu berücksichtigen (u. a. Verkehr, Lärm) ■ Einwohnerpotenzial im Verflechtungsbereich sichert nur Tragfähigkeit für einen kleineren Markt, nur geringe Streuumsätze zu erwarten
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Regionalplan: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ■ Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche ■ Außenbereich ■ Zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für großflächigen Einzelhandel wäre die Änderung des Regionalplans (ASB) und des FNP (Sonderbaufläche) notwendig.

Abbildung 6: Standort 3: Umfeld K 18n/ Am Feldrain

Kriterium	Bewertung
Kleinräumige Lage und Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Lage zwischen dem Siedlungsbereich Büderich und der westlichen Kernstadt; Zäsur durch die Trasse der A 445 ■ Nicht-integrierte Randlage ■ Keine Kopplungseffekte mit anderen publikumsintensiven Nutzungen
Bevölkerungspotenziale im Nahbereich/ Versorgungssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1.000 m-Radius umfasst weite Teile des Siedlungsbereichs von Büderich und westliche Wohnsiedlungsbereiche der Kernstadt ■ Holtum und Budberg befinden sich in Entferungen von ca. 2,5 - 3 km ■ Versorgungsfunktionen für Büderich, Budberg und Holtum mit zusammen ca. 4.470 Einwohnern sowie Ergänzungsfunktionen für das westliche Kernstadtgebiet
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erreichbarkeit über die Umgehungsstraße sowie über den West-Ost-Straßenzug Am Feldrain, der im Zuge der Realisierung der Umgehungsstraße eine wichtige Verkehrsentlastungsfunktion für die westliche Kernstadt übernehmen wird ■ Der nächste ÖPNV-Halt Am Feldrain ist ca. 400 m entfernt
Nicht-motorisierte Erreichungssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Straßenzug Am Feldrain verfügt über einen ausgebauten Fuß- und Radweg
Standorteignung für Betreiber	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grundstücksflächen für marktfähigen Lebensmittelmarkt könnten erschlossen werden ■ Lage lässt keine Konflikte mit benachbarten Nutzungen erwarten ■ Lage an der Umgehungsstraße und Ergänzungsfunktionen für das westliche Kernstadtgebiet sichern Tragfähigkeit eines Lebensmittelmarktes
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Regionalplan: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ■ Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche ■ Außenbereich ■ Zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für großflächigen Einzelhandel wäre die Änderung des Regionalplans (ASB) und des FNP (Sonderbaufläche) notwendig.

Abbildung 7: Standort 4: südlich der Büdericher Bundesstraße

Kriterium	Bewertung
Kleinräumige Lage und Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Lage im Siedlungsbereich Büderich ■ Gewerbliche, Landwirtschaftliche und Wohnnutzungen im Umfeld ■ Keine Kopplungseffekte mit anderen publikumsintensiven Nutzungen
Bevölkerungspotenziale im Nahbereich/ Versorgungssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1.000 m-Radius umfasst den kompletten Siedlungsbereich von Büderich ■ Holtum und Budberg befinden sich in Entferungen von ca. 2,5 - 3 km ■ Versorgungsfunktionen für Büderich, Budberg und Holtum mit zusammen ca. 4.470 Einwohnern sowie Streuumsätze aufgrund Lage an Bundesstraße
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erreichbarkeit über die Bundesstraße, der innerörtliche Verkehr in Büderich verteilt sich auf unterschiedliche Verkehrsstraßen ■ Der nächste ÖPNV-Haltepunkt Kirche ist ca. 500 m entfernt
Nicht-motorisierte Erreichungssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Büdericher Bundesstraße verfügt über einen ausgebauten Fuß- und Radweg ■ Ampelgeregelte Querungshilfe für Fußgänger/ Radfahrer notwendig
Standorteignung für Betreiber	<ul style="list-style-type: none"> ■ Konkrete Standortverfügbarkeit konnte nicht geprüft werden, grundsätzlich geeignete Flächen vorhanden ■ Lage an der Bundesstraße sichert Tragfähigkeit eines Lebensmittelmarktes
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich ■ Flächennutzungsplan: Dorfgebiet ■ Zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für großflächigen Einzelhandel wäre die Änderung des FNP (Sonderbaufläche) notwendig.

In der vergleichenden Bewertung ist festzustellen, dass der Standort 2 aufgrund seiner Randlage zum Siedlungsbereich Büderich eine nahtlose Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches sicherstellen kann. Aufgrund der strukturellen Lage im Siedlungsbereich werden durch diesen Standort jedoch nur geringfügig mehr Einwohner im 1.000 m-Radius erreicht als durch den Standort 1. Der Standort 3 kann eine Ausstrahlung bis in das westliche Kernstadtgebiet entfalten. Standort 1 und 3 sind als Standorte ohne direkte Anbindung an den Siedlungsbereich von Büderich zu bewerten. Der Standort 4 befindet sich in einer südlichen Randlage. Es besteht eine siedlungsstrukturelle Integration, die funktionale Anbindung an den Siedlungsbereich von Büderich ist jedoch durch die Verkehrszäsur der Bundesstraße 1 eingeschränkt.

Unter verkehrlichen Aspekten soll die Umgehungsstraße K 18n eine wesentliche Verkehrsentlastung für den Ortskern von Büderich ermöglichen. Mit der Realisierung eines Lebensmittelmarktes wird Kundenverkehr ausgelöst, der im Falle der Standorte 1 und 3 wesentlich auf die Umgehungsstraße

gelenkt werden kann, während für Standort 2 die Erschließung über die Budberger Straße erfolgen wird und damit der Kundenverkehr sich zumindest teilweise auf den Ortskern von Büderich beziehen wird. Standort 4 profitiert von der Anbindung über die Bundesstraße 1.

Für die zu versorgenden benachbarten Ortsteile Budberg und Holtum stellt der Standort 1 eine Mittelpunktlage dar, so dass eine hohe Versorgungsfunktion erreicht werden kann. Dagegen ist die Erreichbarkeit der Standorte 2, 3 und 4 aus Budberg und Holtum durch größere Wegstrecken und Erschließungswege durch den Ortskern von Büderich (für Kunden aus Holtum, die den Standort 2 aufsuchen) geprägt.

Der Verflechtungsbereich eines Lebensmittelmarktes in Büderich soll sich auf die Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum mit zusammen ca. 4.470 Einwohnern beziehen. Für die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines modernen Lebensmittelmarktes sind allerdings zusätzliche Umsätze mit Kunden aus einem erweiterten Umlandbereich (sog. „Streumsätze“) notwendig. Für die Standorte 1, 3 und 4 kann aufgrund der Lage an der Umgehungsstraße bzw. der Bundesstraße davon ausgegangen werden, dass Streumsätze mit Kunden aus einem erweiterten Umlandbereich erzielt werden können. Standort 1 profitiert in geringem Maße von Kopplungseffekten mit dem benachbarten Möbelhaus, während der Standort 3 Ergänzungsfunktionen für die Versorgung der westlichen Kernstadtbevölkerung übernehmen kann, die im Zusammenhang mit den fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten des Edeka-Marktes an der Unnaer Straße sinnvoll sein könnten. Für den Standort 2 sind dagegen aufgrund der geringeren Außenwirkungen nur geringe Streumsätze zu erwarten, so dass voraussichtlich nur die Tragfähigkeit für einen kleineren Lebensmittelmarkt gegeben sein wird.

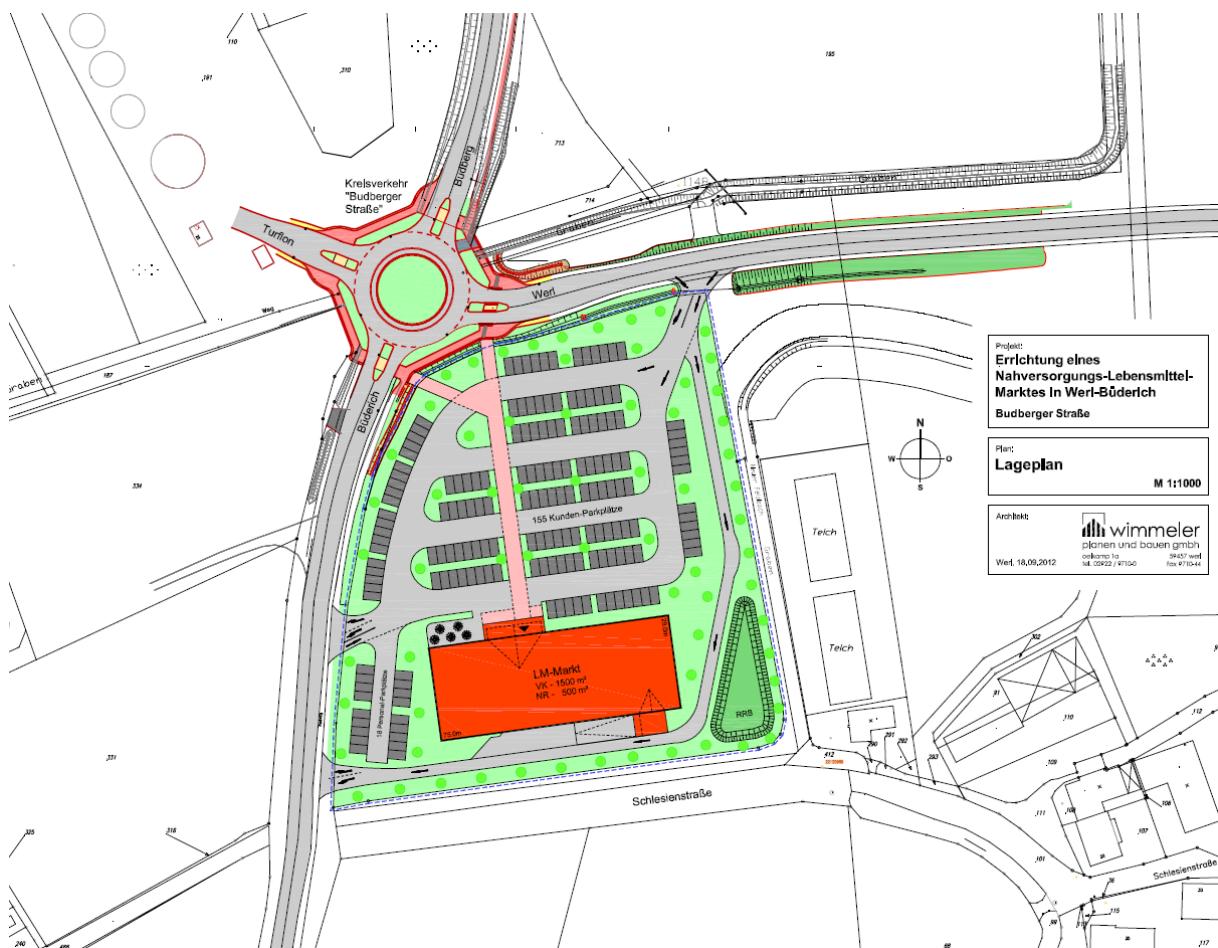
Fazit der Standortanalyse

- Der Planstandort 2 ist aufgrund seiner Lage zu dem Siedlungsbereich Büderich und der Versorgungsleistungen für den Verflechtungsraum Büderich, Budberg und Holtum am besten geeignet.
- Der Standort 4 weist als einziger die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan auf.
- Ein Standort an der Umgehungs- bzw. Bundesstraße (Standorte 1, 3 oder 4) würde zur Verkehrsentslastung der Büdericher Ortsmitte beitragen.
- Um einen großflächigen Lebensmittelsupermarkt am Standort Büderich wirtschaftlich betreiben zu können, sind begrenzte Umsätze mit Kunden außerhalb des Verflechtungsbereiches notwendig, die am Standort 1, 3 oder 4 voraussichtlich eher erzielt werden können als an Standort 2.
- Am Standort 2 ist maximal ein kleinerer Lebensmittelmarkt wirtschaftlich realisierbar.

6. Projektplanung und Projektdaten

Für den Planstandort 1 (K 18n/ Budberger Straße) ist die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche und mit ca. 155 Kundenstellplätzen geplant (vgl. Abbildung 8). Als Betreiber kommen Rewe oder Edeka in Frage. Ein Supermarkt bietet ein umfassendes Angebot bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren). Sonstige Sortimente werden auf einer untergeordneten Fläche angeboten (i. d. R. max. 10 % der Verkaufsfläche), um die Nahversorgung sinnvoll abzurunden (u. a. Zeitschriften, Schreibwaren, Kurzwaren, Haushaltswaren).

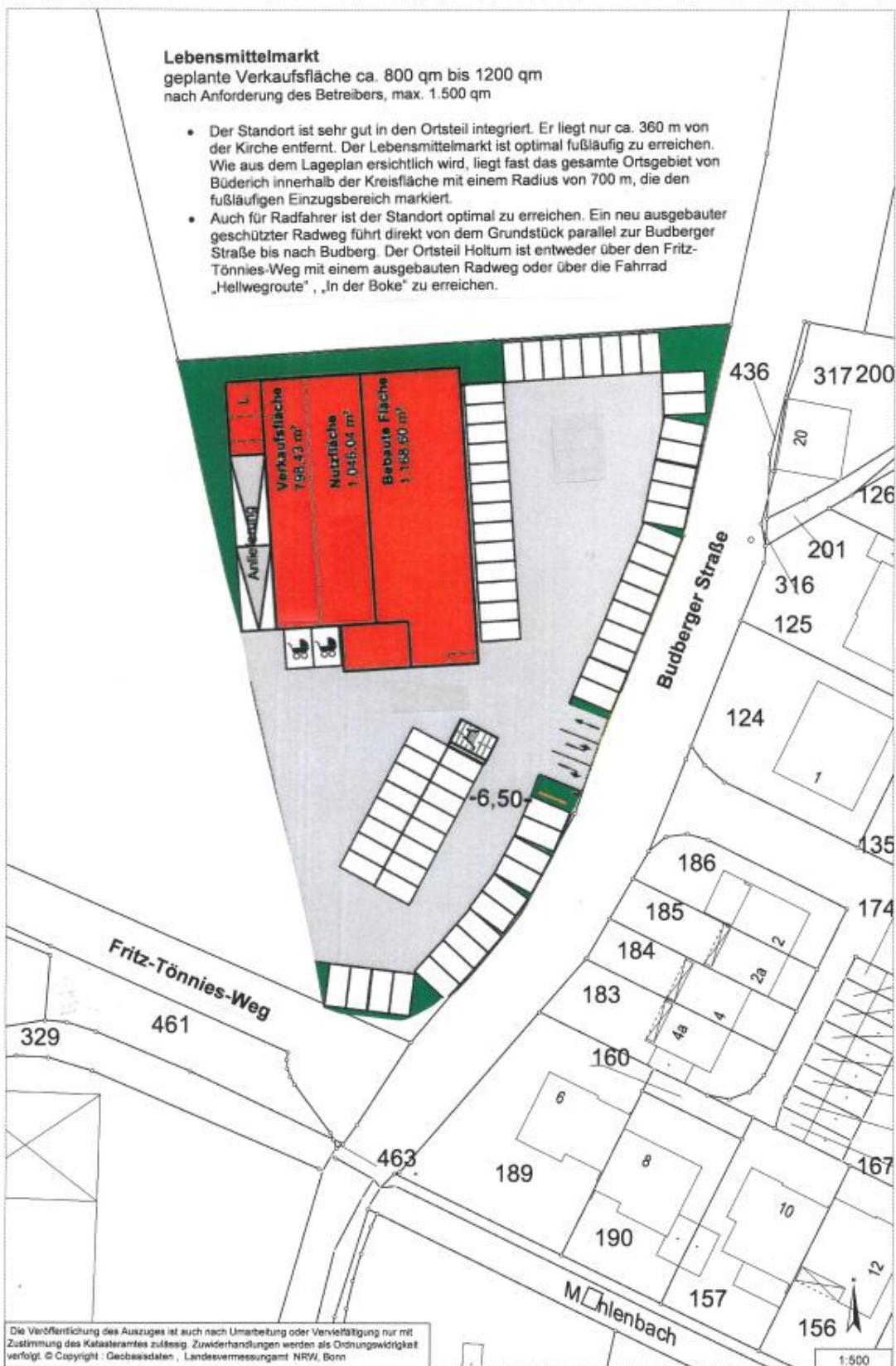
Abbildung 8: Lageplan des Vorhabenstandortes 1 (K 18n/ Budberger Straße)



Quelle: Bauvoranfrage der Firma Turflon Möbel Werl GmbH & Co. KG vom 14.08.2012

Am Standort 2 (Fitz-Tönnies-Weg/ Budberger Straße) wurde zunächst die Ansiedlung eines Hybrid-Discounters Netto mit ca. 800 – 1.000 m² Verkaufsfläche (inkl. eines Backshops) beantragt. Nach Angaben des Antragsstellers sollten rund 4.000 Artikel geführt werden. Zwischenzeitlich wurde der Antrag auf einen Lebensmittelmarkt mit ca. 800 – 1.200 m² Verkaufsfläche geändert (vgl. Abbildung 9), so dass auch ein kleinerer Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt werden kann. Auf dem Plangrundstück sollen ca. 70 Stellplätze realisiert werden.

Abbildung 9: Lageplan des Vorhabenstandortes 2 (Fritz-Tönnies-Straße/ Budberger Straße)



Quelle: Bauvoranfrage der Burges Immobilien GmbH, Änderung von November 2012

Für die Planstandorte 3 und 4 liegen keine Investorenplanungen vor.

7. Wettbewerbssituation in Werl und im Umland

Die Wettbewerbssituation wird wesentlich durch die Lebensmittelmärkte geprägt, während der kleinteilige Einzelhandel (Bäckereien, Metzgereien Lebensmittelfachgeschäfte) nur in begrenztem Maße von der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Super-/ Discountmärkte sowie Verbrauchermärkte/ SB-Warenhäuser) als Betriebe, die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

Im Folgenden wird die Wettbewerbsbetrachtung auf die strukturprägenden Hauptwettbewerber beschränkt. In der **Stadt Werl** sind dies vor allem folgende Betriebe:

- Netto Discountmarkt, Neuer Markt, Innenstadt ca. 750 m² Verkaufsfläche
- Kaufland Verbrauchermarkt, Soester Straße, Nahversorgungsschwerpunkt Werl-Süd, ca. 3.500 m² Verkaufsfläche
- Penny Discountmarkt, Soester Straße, Nahversorgungsschwerpunkt Werl-Süd, ca. 650 m² Verkaufsfläche
- Aldi Discountmarkt, Wulf-Hefe-Straße, Nahversorgungsschwerpunkt Werl-Süd, ca. 900 m² Verkaufsfläche
- Edeka Sauer Supermarkt, Unnaer Straße, Nahversorgungsschwerpunkt Werl-West, ca. 1.240 m² Verkaufsfläche
- Lidl Discountmarkt, Unnaer Straße, Nahversorgungsschwerpunkt Werl-West, ca. 1.040 m² Verkaufsfläche
- Rewe Westermann Supermarkt, Langenwiedenweg, Nahversorgungsschwerpunkt Werl-Nord, ca. 1.280 m² Verkaufsfläche
- Genusswerkstatt (Back- und Fleischwaren sowie Obst- und Gemüse, incl. Gastronomiebereich), Hammer Straße, isolierter Standort, ca. 720 m² Verkaufsfläche
- Aldi Discountmarkt, Belgische Straße, isolierter Standort, ca. 700 m² Verkaufsfläche
- Edeka Sauer Supermarkt, Breite Straße, Nahversorgungsschwerpunkt Westönnen, ca. 450 m² Verkaufsfläche
- Top Getränkemarkt, Wickeder Straße, isolierter Standort, ca. 1.400 m² Verkaufsfläche
- Trinkgut Getränkemarkt, Neheimer Straße, isolierter Standort, ca. 1.100 m² Verkaufsfläche.

Als Projektplanung ist die Weiterentwicklung des Nahversorgungsschwerpunktes Werl-Nord mit der Ansiedlung eines Supermarktes, eines Discountmarktes und eines Getränkemarktes (zusammen ca. 3.200 m² Verkaufsfläche) nördlich des Bahnhofs zu berücksichtigen.

Die durch Lebensmittelmärkte belegte Verkaufsfläche wird sich nach der Realisierung der Projektplanung im Bahnhofsumfeld auf ca. 13.580 m² belaufen, hinzukommen ca. 3.350 m² Verkaufsfläche von Getränkemarkten. Die Umsatzleistung der Lebensmittelmärkte in der Stadt Werl wird sich nach der Projektrealisierung am Bahnhof auf ca. 61 Mio. € belaufen.

Tabelle 2: Lebensmittel- und Getränkemärkte in der Stadt Werl

Versorgungsstandort	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	750	4	3,0	5
Nahversorgungsschwerpunkt Werl-Süd	5.050	30	21,9	36
Nahversorgungsschwerpunkt Werl-West	2.280	13	10,7	18
Nahversorgungsschwerpunkt Werl-Nord	4.480	27	12,0	20
Nahversorgungsschwerpunkt Westönnen	450	3	2,1	3
Nahversorgungsschwerpunkt Büderich	-	-	-	-
Sonstiges Stadtgebiet	3.920	23	11,3	18
Stadt Werl gesamt	16.930		61,0	100

Quelle: Angaben der Stadt Werl, eigene Berechnungen (inkl. Planung für Nahversorgungszentrum Werl-Nord)

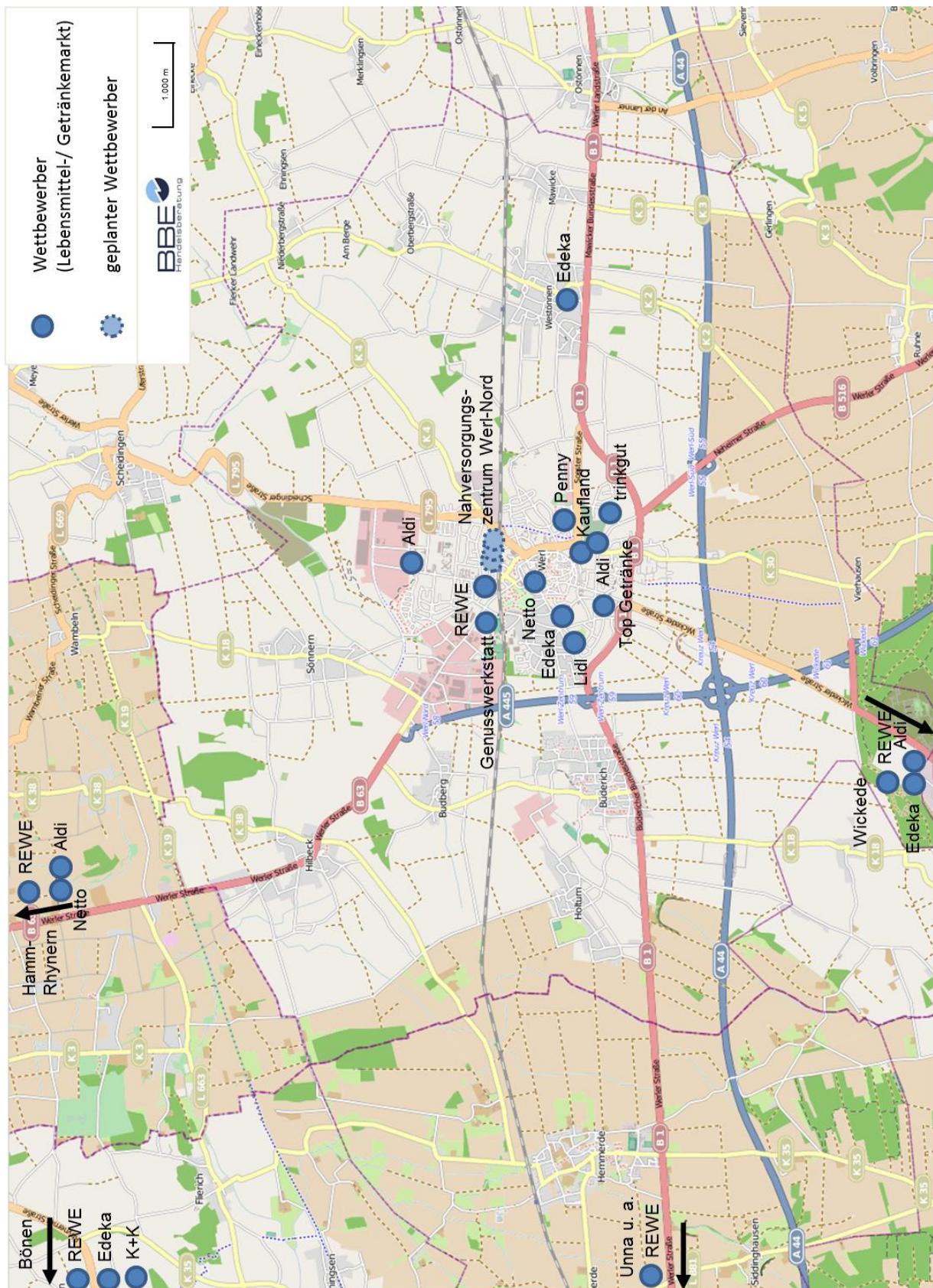
Gemessen an der Verkaufsfläche wird die Stadt Werl damit eine weitgehend bedarfsgerechte Ausstattung mit Lebensmittel- und Getränkemärkten aufweisen. Die Nahversorgungsschwerpunkte in der Kernstadt sind jeweils durch einen Lebensmittelvollsortimenter (Lebensmittelsupermarkt, Verbrauchermarkt) und einen Discountmarkt besetzt, so dass dort auch eine angemessene Betriebstypenvielfalt für die wohnungsnahe Versorgung gegeben ist. Die geringste Ausstattung auch in Bezug zur Einwohnerzahl ist dabei dem Nahversorgungsschwerpunkt Werl-West zugeordnet.

In den peripheren Ortsteilen können dagegen nur ausschnittsweise Nahversorgungsfunktionen sichergestellt werden. Eine Lebensmittelvollversorgung besteht nur im östlichen Ortsteil Westönnen. Im westlichen Stadtgebiet übernimmt nur noch eine Bäckerei in Büderich eine ausschnittsweise wohnungsnahe Versorgung, so dass die Funktion eines Nahversorgungsschwerpunktes nach der Schließung des Lebensmittelgeschäftes nicht mehr ausgefüllt wird.

Die Versorgungssituation lässt eine Ergänzung der wohnungsnahen Versorgung in den peripheren westlichen Ortsteilen als wünschenswert erscheinen. Dabei ist aufgrund der Einwohnerzahl im westlichen Stadtgebiet ein Konzentrationsstandort zu schaffen, der einen Verflechtungsbereich mit den Ortsteilen Büderich, Budberg und Holtum versorgt.

In der übergemeindlichen Wettbewerbssituation sind für das westliche Werler Stadtgebiet die Lebensmittelmärkte in den angrenzenden Siedlungsbereichen der Städte/ Gemeinden Unna, Bönen, Hamm und Wickede von Bedeutung. Im Einzelnen sind folgende Strukturen zu berücksichtigen:

Karte 2: Lebensmittel- und Getränkemärkte in der Stadt Werl und im Umland



Quelle: eigene Darstellung (Kartengrundlage: openstreetmaps)

Die Stadt Unna verfügt über ein relativ dichtes dezentrales Versorgungsnetz mit „Vollversorgern“ und Discountern und gewährleistet damit eine wohnortnahe Versorgung sehr großer Bevölkerungsteile. In ihren östlichen Ortsteilen weist die Stadt jedoch keine größeren Lebensmittelmärkte auf. Der Ortsteil Lünern verfügt über eine kleinteilige Grundversorgung. Für die Werler Bevölkerung sind die Angebote in der Kernstadt, die Rewe-Märkte am Ostring und in der Hertingerstraße am nächsten gelegen.

In der Gemeinde Bönen sind vor allem die entlang der Bahnhofstraße gelegenen Lebensmittelvollversorger Edeka, Rewe und K + K von Bedeutung. Eine starke übergemeindliche Ausstrahlungskraft können diese Anbieter jedoch nicht entfalten.

In Hamm-Rhynern sichern die Lebensmittelmärkte Rewe (Heideweg), Aldi (Reginenstraße) und Netto (Unnaer Straße) eine wohnungsnahe Versorgung. Gleiches gilt für die in der Gemeinde Wickede mit Edeka und Aldi in Standortverbund an der Christian-Liebrecht-Straße und Rewe am Standort Am Lehmacke ansässigen Lebensmittelmärkte.

Aufgrund der relativ großen Entfernungen zu den Versorgungsangeboten in den Nachbarkommunen stellen sie keine bedeutsame Einkaufsalternative für die Werler Bevölkerung der westlichen Ortsteile dar. Vielmehr übernehmen die in der Werler Kernstadt ansässigen Lebensmittelmärkte, vor allem Edeka/ Lidl an der Unnaer Straße sowie Kaufland/ Aldi/ Penny an der Soester Straße, einen Teil der Lebensmittelversorgung der Bevölkerung aus Büderich/ Budberg / Holtum. Dem geplanten Nahversorgungszentrum im Bahnhofsumfeld wird aufgrund der begrenzten Angebotsausstattung im westlichen Stadtgebiet eine ergänzende Versorgungsbedeutung zukommen.

Fazit zur Wettbewerbssituation:

- strukturprägende Wettbewerber sind die in Werl ansässigen Supermärkte, Lebensmitteldiscounter und der Verbrauchermarkt Kaufland.
- Werl verfügt über eine quantitativ und qualitativ bedarfsgerechte Nahversorgungsausstattung, Ausnahme: keine wohnungsnahe Versorgung im westlichen Stadtgebiet
- Lebensmittelmärkte in der westlichen und südlichen Werler Kernstadt übernehmen aktuell vor allem die Versorgung der Bevölkerung in Büderich/ Budberg/ Holtum, das auszubauende Nahversorgungszentrum Werl-Nord wird Ergänzungsfunktionen übernehmen.

8. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

8.1. Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

Das Einzugs- bzw. Verflechtungsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. D. h., der projektierte Lebensmittelmarkt übernimmt in diesem Gebiet eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für die alternativen Untersuchungsobjekte abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand⁴
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im engeren und weiteren Standortumfeld
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. die verkehrliche Erreichbarkeit, die Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie ggf. Agglomerationseffekte umfasst
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

Neben der begrenzten Ausstrahlung von nahversorgungsorientierten Angeboten eines Lebensmittelmarktes wird die Ausdehnung des Einzugsgebietes maßgeblich durch die Wettbewerbs- und die Siedlungsstrukturen im räumlichen Umfeld beeinflusst.

Die Stadt Werl verfügt über eine differenzierte Nahversorgungsausstattung in der Kernstadt. Dagegen besteht nach Schließung des „nah + gut“-Lebensmittelgeschäftes keine wohnungsnahe Versorgung in den peripheren Ortsteilen des westlichen Stadtgebietes mehr. Die Ausstrahlungskraft eines Nahversorgers in Büderich beschränkt sich damit im Wesentlichen auf die Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum. Die Einkaufsorientierung der Kernstadtbevölkerung und der Einwohner der nördlichen Werler Ortsteile Hilbeck und Sönnern wird dagegen nicht wesentlich tangiert, da eine bedarfsgerechte Nahversorgung am Standort Werl-Nord in guter räumlicher Erreichbarkeit vorhanden sein wird. Auch kann eine große übergemeindliche Ausstrahlungskraft aufgrund der eingeschränkten regionalen Verkehrs-

⁴ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Dem zu Folge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z.B. Möbelsortiment).

bedeutung der alternativen Projektstandorte ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für den an der Bundesstraße 1 gelegenen Untersuchungsstandort, der aufgrund der Lage zwischen Unna und Soest Streumsätze vor allem mit Kunden aus dem sonstigen Werler Stadtgebiet erzielen kann.

Auch für die anderen Untersuchungsstandorte sind begrenzte Streumsätze mit Kunden aus einem erweiterten räumlichen Umland zu erwarten. Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft lässt sich aus der Höhe der zu erwartenden Umsätze jedoch keine wesentliche Versorgungsbedeutung ableiten, die eine Zuordnung zum Einzugs- bzw. Verflechtungsbereich rechtfertigen würde.

In diesem Zusammenhang stellt die Lage an der geplanten Umgehungsstraße K 18n für die Planstandorte 1 und 3 eine bessere Ausgangslage dar. Im Zusammenwirken mit der Ausstrahlungskraft des benachbarten Turflon Möbelhauses sind für diese Standorte mehr Streukunden (= Kunden aus einem räumlich erweiterten Bereich) zu erwarten als für den Standort 2 in einer versorgungsstrukturell isolierten und verkehrlich weniger frequentierten Standortlage.

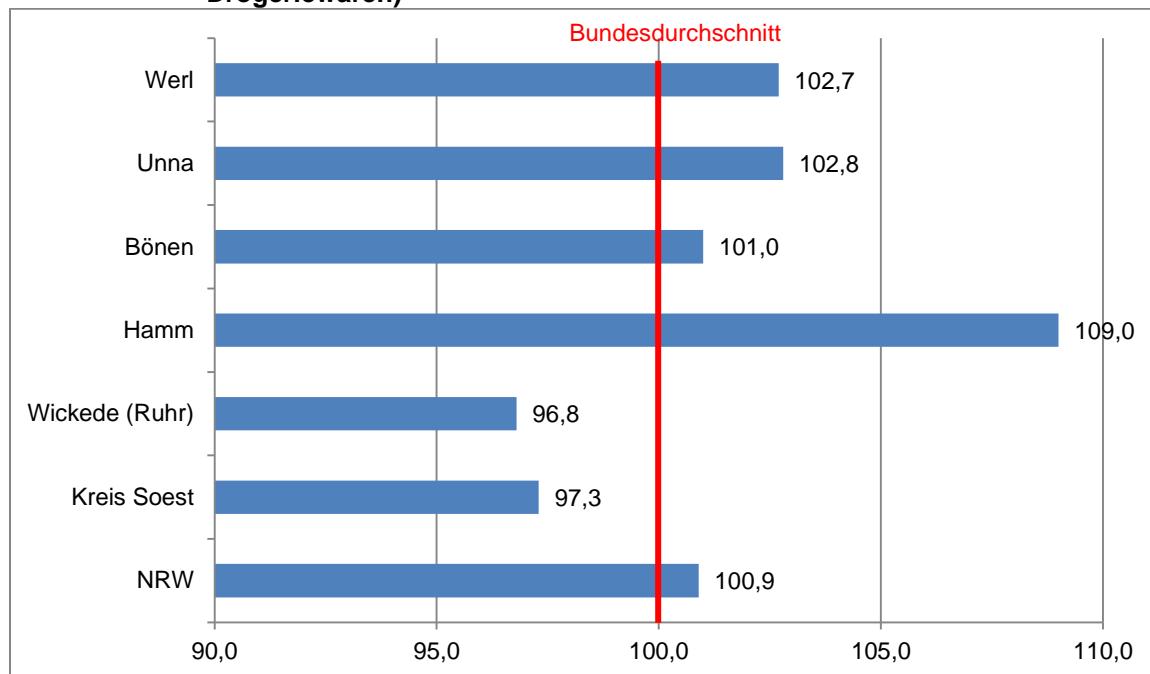
Aufbauend auf den siedlungsräumlichen, verkehrlichen und wettbewerbsbezogenen Rahmenbedingungen wird sich das Einzugsgebiet eines Lebensmittelmarktes in Büderich auf die Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum mit zusammen ca. 4.470 Einwohnern beschränken. Darüber hinausreichende Einkaufsbeziehungen sind lediglich als „Streumsätze“ zu quantifizieren.

Für den Standort 3 mit einer Mittelpunktlage zwischen Büderich und der Werler Kernstadt kann marktseitig auch der westliche Kernstadtbereich mit ca. 8.500 Einwohnern als Einzugsgebiet gewertet werden.

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet (ca. 4.470 Einwohner) mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von ca. 2.383 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) gewichtet mit der sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!CIMA!MB-Research).

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Abbildung 10: Sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffer (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogierwaren)



Quelle: BBE!CIMA!MB-Research Marktdaten

Die sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffer von Werl liegt bei 102,7 und somit über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0) und dem Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen (= 100,9). In Relation zu den umliegenden Gemeinden liegt die Kaufkraft in Werl im Durchschnitt (vgl. Abbildung 4).

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht, unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter, im abgegrenzten Verflechtungsbereich der Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogierwaren ein Kaufkraftvolumen in Höhe von ca. **10,9 Mio. € im Jahr** zur Verfügung. Im westlichen Kernstadtgebiet verfügen die Einwohner über ca. 20 Mio. € nahversorgungsrelevanter Kaufkraft.

8.2. Umsatzprognose

Aufbauend auf der Wettbewerbssituation ist eine Umsatzprognose für die unterschiedlichen Planvorhaben vorzunehmen. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der zu erwartenden Anteile vom Kaukraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die die Vorhaben im Einzugsgebiet binden können. Wesentliche Rahmenbedingungen sind darüber hinaus die Marktbedeutung der projektierten Betriebsformen, die Größe der Vorhaben und damit ihre Ausstrahlungskraft sowie die Erreichbarkeit der Vorhabenstandorte.

Tabelle 3: Umsatzprognose der alternativen Vorhaben

Kundenherkunft	Erwartete Kunden-anteile in %	Erwartete Umsatz-anteile in Mio. €	Kaufkraft-potenzial in Mio. €	Erwartete Kaufkraft-bindung in %
Planvorhaben 1 Supermarkt 1.500 m² VKF				
Büderich	56	2,5	7,1	35
Budberg/ Holtum	24	1,1	3,8	30
Westliche Kernstadt	9	0,4	20,0	2
Sonstige Wohnorte	11	0,5	--	--
Nahversorgungsrelevante Sortimente ges.	100	4,5	--	--
Nonfood-Artikel	--	0,5	--	--
Planvorhaben 1 gesamt	--	5,0	--	--
Planvorhaben 2 Lebensmittelmarkt 800 - 1.200 m² VKF				
Büderich	64	2,1	7,1	30
Budberg/ Holtum	30	1,0	3,8	25
Westliche Kernstadt	3	0,1	20,0	< 1
Sonstige Wohnorte	3	0,1	--	--
Nahversorgungsrelevante Sortimente ges.	100	3,3	--	--
Nonfood-Artikel	--	0,4	--	--
Planvorhaben 2 gesamt	--	3,7	--	--
Planvorhaben 3 Supermarkt 1.500 m² VKF				
Büderich	42	2,5	7,1	35
Budberg/ Holtum	18	1,1	3,8	30
Westliche Kernstadt	32	1,9	20,0	10
Sonstige Wohnorte	8	0,5	--	--
Nahversorgungsrelevante Sortimente ges.	100	6,0	--	--
Nonfood-Artikel	--	0,5	--	--
Planvorhaben 3 gesamt	--	6,5	--	--
Planvorhaben 4 Supermarkt 1.500 m² VKF				
Büderich	42	2,5	7,1	35
Budberg/ Holtum	18	1,1	3,8	30
Westliche Kernstadt	23	1,4	20,0	7
außerhalb	17	1,0	--	--
Nahversorgungsrelevante Sortimente ges.	100	6,0	--	--
Nonfood-Artikel	--	0,5	--	--
Planvorhaben 4 gesamt	--	6,5	--	--

Quelle: eigene Berechnungen (Werte gerundet)

Für das Vorhaben 1 (Lebensmittelsupermarkt mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche am Standort K 18n/ Budberger Straße) ist davon auszugehen, dass etwa 80 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes (ca. 3,6 Mio. € zzgl. Nonfood-Umsatz) mit Kunden aus dem Verflechtungsgebiet Büderich/ Budberg/ Holtum erzielt werden, rund ein Fünftel des Umsatzes wird aufgrund der Verkehrslage bzw. in Form von Verbundeffekten als Streuumsätze mit Kunden aus einem größeren Umfeld erzielt (vgl. Tabelle 3). Unter Berücksichtigung von Umsätzen mit den üblichen Nonfood-Artikeln kann der projektierte Supermarkt am Standort Büderich einen Umsatz von max. 5,0 Mio. € erzielen. Dies entspricht einer Flächenproduktivität von ca. 3.300 € je m² Verkaufsfläche, die aufgrund der Standortrahmenbedingungen (insbesondere der „Mantelbevölkerung“ im Verflechtungsbereich) als Maximalwert zu bewerten ist. Damit kann das Planvorhaben keinen marktüblichen Umsatz realisieren. Der Durchschnittsumsatz eines Supermarktes in der projektierten Größe der Betreiber Rewe oder Edeka liegt bei ca. 3.600 – 3.900 € je m² Verkaufsfläche.⁵

Für das Planvorhaben 2 (Lebensmittelmarkt mit ca. 800 - 1.200 m² Verkaufsfläche am Standort Fritz-Tönnies-Weg/ Budberger Straße) liegt die Umsatzerwartung bei max. 3,7 Mio. €. Von dem im Verflechtungsgebiet in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren verfügbaren Kaufkraftpotenzial (ca. 10,9 Mio. €) wird das Vorhaben ca. 28 % binden können. Dies resultiert aus dem begrenzten Sortimenten eines kleineren Lebensmittelmarktes, das eine geringere Ausstrahlungskraft entfalten kann. Aufgrund der eingeschränkten Außenwirkungen durch die Verkehrslage abseits der Hauptverkehrsstraßen können ebenfalls nur geringere Streuumsätze (ca. 6 % des Planumsatzes) erzielt werden. Vor dem Hintergrund notwendiger Flächenproduktivitätswerte ist die Realisierung von max. 900 m² Verkaufsfläche am Standort als tragfähig zu bewerten.

Für die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Lebensmittelsupermarktes im Untersuchungsraum ist die Bindung von Kunden aus einem erweiterten Bereich notwendig. Damit kommt für einen größeren Lebensmittelmarkt unter dem Aspekt der Rentabilität nur ein Standort im Umfeld der Verkehrsachsen K 18n oder B 1 in Frage, der eine Außenwirkung entfalten kann, die über den Verflechtungsraum hinausreichen. Der Standort Fritz-Tönnies-Weg/ Budberger Straße ist aufgrund des Fehlens der direkten Einsehbarkeit von einer stark befahrenen Verkehrsachse nur auf das begrenzte Kaufkraftpotenzial der westlichen Ortsteile von Werl ausgerichtet, so dass er als „Grenzertragsstandort“ für einen kleineren Lebensmittelmarkt mit max. 900 m² Verkaufsfläche zu bewerten ist.

Im Vergleich der Standorte 1, 3 (K 18n/ Am Feldrain) und 4 (B 1) kann festgestellt werden, dass eine Mittelpunktlage zwischen dem Ortsteil Büderich und der westlichen Kernstadt bzw. eine Lage an der Verkehrsachse B 1 aufgrund der größeren zu versorgenden „Mantelbevölkerung“ die höchste Umsatzerwartung für einen Lebensmittelmarkt schafft. Als „Entlastungsstandort“ wären für einen Markt an einem dieser Standorte jedoch auch die höchsten Umverteilungseffekte für die vorhandenen Wettbewerber zu prognostizieren.

⁵ Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany, Ausgabe 2012/ 2013

Fazit zur Nachfragesituation und Umsatzerwartung:

- Das **Verflechtungsgebiet** mit den Ortsteilen Büderich, Budberg und Holtum umfasst ca. 4.470 Einwohner und ein nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial von ca. 10,9 Mio. €. Im angrenzenden westlichen Kernstadtgebiet ist eine Kaufkraft von weiteren 20 Mio. € vorhanden.
- Der geplante Supermarkt am **Standort K 18n/ Budberger Straße** kann mit einem Lebensmittelvollsortiment ca. 33 % der Kaufkraft im Verflechtungsgebiet binden, der projektierte kleinere Lebensmittelmarkt am **Standort Fritz-Tönnies-Weg/ Budberger Straße** wird aufgrund seines eingeschränkten Sortimentes nur ca. 28 % der örtlichen Kaufkraft binden können.
- Die Umsatzerwartung für den Lebensmittelsupermarkt am Standort K 18n/ Budberger Straße liegt bei 5,0 Mio. €, davon entfallen ca. 0,9 Mio. € auf Umsätze mit Kunden, die ausserhalb des Verflechtungsbereiches wohnen.
- Für den projektierten Lebensmittelmarkt am Standort Fritz-Tönnies-Weg/ Budberger Straße beläuft sich der Umsatz auf ca. 3,7 Mio. €. Die prognostizierten Streuumsätze sind mit ca. 0,2 Mio. € sehr begrenzt. Damit ist maximal eine Verkaufsfläche von 900 m² als tragfähig zu bewerten.
- Für einen **Standort am östlichen Siedlungsrand** mit einer Anbindung an die in Bau befindliche Umgehungsstraße bzw. für einen **Standort an der Bundesstraße 1** lässt sich aufgrund einer ergänzenden Versorgung der westlichen Kernstadtbevölkerung eine Umsatzerwartung von ca. 6,5 Mio. € ermitteln.
- Das Nachfragepotenzial im Verflechtungsraum Büderich, Budberg und Holtum reicht für die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Supermarktes nicht aus, so dass Streuumsätze mit Kunden aus einem erweiterten Umfeld unter Tragfähigkeitsaspekten notwendig sind.

9. Auswirkungsanalyse

9.1. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Im vorherigen Abschnitt wurden die Umsätze und Abschöpfungsquoten im Einzugsgebiet der alternativen Vorhaben prognostiziert und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung die projektierten Märkte übernehmen können.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch die durch die alternativen Vorhaben induzierten Umlenkungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Standort zu erwartende Mehrumsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird.

Die zu erwartenden Auswirkungen werden im Folgenden (vgl. Tabelle 4) zunächst für ein Planvorhaben am Standort 3 (Umfeld K 18n/ Am Feldrain) prognostiziert, da dieser Betrieb die höchste Umsatzerwartung und die stärksten Wettbewerbswirkungen insbesondere für die im westlichen Kernstadtgebiet ansässigen Lebensmittelmärkte entfalten wird. Die Wettbewerbswirkungen eines Supermarktes am Planstandort 4 würden aufgrund des hohen Anteils auswärtiger Kunden bezogen auf die Angebotsstandorte in Werl geringer ausfallen. Deshalb werden im Folgenden die zu erwartenden Umsatzumlenkungen für die Planstandorte 1 - 3 dargestellt.

Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Büderich werden vor allem die Wettbewerber betroffen, die heute wesentlich die Versorgung für die Bevölkerung in den westlichen Ortsteilen (mit) übernehmen. Dies sind aufgrund der räumlichen Zuordnung in erster Linie die im Nahversorgungsschwerpunkt Werl-West an der Unnaer Straße ansässigen Anbieter Edeka und Lidl. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass durch den Ausbau des Nahversorgungsschwerpunktes Werl-Nord Ergänzungsfunktionen für die Bevölkerung im Untersuchungsraum übernommen werden, da vor allem der Lebensmittelvollsortimenter Edeka an der Unnaer Straße aufgrund der begrenzten Kapazitäten keine ausreichende Versorgung für den gesamten westlichen Siedlungsraum sicherstellen kann. Am Standort Werl-Süd (Wulf-Hefe) befinden sich Einzelhandelsbetriebe, die eine gesamtstädtische Versorgungsbedeutung übernehmen. Dies gilt auch für die Lebensmittelmärkte (insbesondere Kaufland), so dass bei einer Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung im westlichen Stadtgebiet auch eine Verringerung der Kaufkraftströme für den Standort Wulf-Hefe zu erwarten ist.

Die höchsten Umverteilungseffekte sind innerhalb des Stadtgebietes Werl für den Fall der Ansiedlung eines **Lebensmittelsupermarktes im östlichen Siedlungsbereich von Büderich** (Planvorhaben 3) zu erwarten. Versorgungsstrukturell könnte dieser Markt eine „Entlastungsfunktion“ für den Versorgungsstandort Unnaer Straße übernehmen, so dass eine Umverteilung von ca. 14 % des derzeitigen Umsatzes für diese Betriebe zu erwarten ist. Darüber hinaus liegen die Umverteilungsquoten für die Nahversorgungsstandorte Werl-Süd und -Nord bei ca. 9 – 10 % des relevanten Umsatzes. Abfließen-

de Werler Kaufkraft könnte in Höhe von ca. 0,7 Mio. € gebunden werden. Auswärtige Kunden spielen hingegen mit einem Umsatz von ca. 0,5 Mio. € keine wesentliche Rolle.

Tabelle 4: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten

Versorgungsstandort	Umsatz in Mio. €	Umverteilung	
		in Mio. €	in % des Umsatzes
Planvorhaben 3 Supermarkt 1.500 m² VKF			
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	3,0	0,1	3
Nahversorgungsschwerpunkt Werl-Süd	21,9	2,2	10
Nahversorgungsschwerpunkt Werl-West	10,7	1,5	14
Nahversorgungsschwerpunkt Werl-Nord	12,0	1,1	9
Nahversorgungsschwerpunkt Westönnen	2,1	(*)	(*)
Nahversorgungsschwerpunkt Büderich	-	-	-
Sonstiges Stadtgebiet	11,3	0,4	4
Stadt Werl gesamt	61,0	5,3	9
Umland	--	1,2	--
Planvorhaben 3 gesamt	--	6,5	--
Planvorhaben 1 Supermarkt 1.500 m² VKF			
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	3,0	(*)	(*)
Nahversorgungsschwerpunkt Werl-Süd	21,9	1,8	8
Nahversorgungsschwerpunkt Werl-West	10,7	1,2	11
Nahversorgungsschwerpunkt Werl-Nord	12,0	0,8	7
Nahversorgungsschwerpunkt Westönnen	2,1	(*)	(*)
Nahversorgungsschwerpunkt Büderich	-	-	-
Sonstiges Stadtgebiet	11,3	0,2	2
Stadt Werl gesamt	61,0	4,0	7
Umland	--	1,0	--
Planvorhaben 1 gesamt	--	5,0	--
Planvorhaben 2 Lebensmittelmarkt 800 - 1.200 m² VKF			
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	3,0	(*)	(*)
Nahversorgungsschwerpunkt Werl-Süd	21,9	1,5	7
Nahversorgungsschwerpunkt Werl-West	10,7	1,2	11
Nahversorgungsschwerpunkt Werl-Nord	12,0	0,6	5
Nahversorgungsschwerpunkt Westönnen	2,1	(*)	(*)
Nahversorgungsschwerpunkt Büderich	-	-	-
Sonstiges Stadtgebiet	11,3	(*)	(*)
Stadt Werl gesamt	61,0	3,3	5
Umland	--	0,4	--
Planvorhaben 2 gesamt	--	3,7	--

(*) marginal

Quelle: eigene Berechnungen (Werte gerundet)

Im Falle der Ansiedlung eines **Lebensmittelsupermarktes am Standort K 18n/ Budberger Straße** (Planvorhaben 1) ist mit einer Umsatzumverteilung für den Nahversorgungsstandort Werl-West (Edeka/ Lidl am Standort Unnaer Straße) von ca. 11 % des derzeitigen Umsatzes zu rechnen. Für den gesamtstädtisch wirksamen Standort Werl-Süd (Kaufland/ Aldi/ Penny am Standort Wulf-Hefe) werden sich die Umverteilungseffekte auf ca. 8 % des derzeitigen Umsatzes belaufen.

Für die Nahversorgungsbetriebe am Standort Werl-Nord ist als ergänzender Versorgungsstandort für das westliche Stadtgebiet eine Umsatzeinbuße in Höhe von ca. 7 % des nach Realisierung der dortigen Planvorhaben vorhandenen Umsatzes zu erwarten.

Für die Innenstadt und das sonstige Stadtgebiet sind keine wesentlichen Veränderungen der Kaufkraftströme/ Wettbewerberumsätze zu prognostizieren.

Darüber hinaus sind Umverteilungseffekte gegenüber Betrieben außerhalb der Stadt Werl in Höhe von ca. 1,2 Mio. € zu erwarten, die einerseits daraus resultieren, dass durch eine funktionsfähige Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet der Kaufkraftabfluss der örtlichen Bevölkerung reduziert werden kann. Zum anderen kann der Standort auswärtige Kunden im Rahmen von Kopplungseffekten mit dem benachbarten Möbelhaus binden. Vor dem Hintergrund des Einkaufsverhaltens von Möbelkunden dürfte sich dieser Wert jedoch auf max. 0,5 Mio. € belaufen.

Ein Lebensmittelmarkt mit ca. 800 – 1.200 m² Verkaufsfläche am Standort Fritz-Tönnies-Weg/ Budberger Straße (Planvorhaben 2) wird aufgrund der angebots- und standortbezogenen Rahmenbedingungen einen geringeren Umsatz als die größeren Supermarktprojekte erzielen. Damit sind die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte tendenziell geringer. An erster Stelle wird jedoch gleichermaßen der räumlich am nächsten gelegene Nahversorgungsstandort Unnaer Straße mit einer Umsatzumverteilung von ca. 11 % des derzeitigen Umsatzes betroffen. Für die ergänzenden Lebensmittelangebote am Standort Wulf-Hefe (Werl-Süd) und Werl-Nord werden die Umsatzeinbußen voraussichtlich bei ca. 5 – 7 % liegen. Darüber hinaus kann Kaufkraft aus dem westlichen Stadtgebiet in Höhe von ca. 0,4 Mio. € gebunden werden, die aktuell aufgrund des nicht vorhandenen Nahversorgungsangebotes in das Umland abfließt.

Aufgrund der Nahversorgungsausstattung der Stadt Werl, der Leistungsfähigkeit der Betriebe und der Höhe der zu erwartenden Umverteilungseffekte werden gutachterlicherseits betriebsschädigende Auswirkungen für die Wettbewerber in der Stadt Werl und im Umland ausgeschlossen. Dies gilt auch für den am stärksten betroffenen Standort Werl-West, der als einziger Nahversorgungsschwerpunkt im westlichen Stadtgebiet eine hohe Versorgungsbedeutung für 13.500 Einwohner⁶ und damit eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit hat. Ein Lebensmittelsupermarkt im Ortsteil Büderich ist als „Entlastungsstandort“ für diesen Versorgungsstandort zu bewerten, wenngleich er dadurch den planerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich deutlich überschreitet. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der ansässige Lebensmittelvollsortimenter keine Flächenpotenziale zur Weiterentwicklung aufweist.

⁶ Einwohner im westlichen Kernstadtgebiet (12-Minuten-Fußweg-Radius) sowie in den Ortsteilen Büderich, Budberg und Holtum

9.2. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung / städtebauliche Auswirkungen

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge eines Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnahe Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Werler Innenstadt sind aufgrund der geringen Angebotsüberschneidungen sehr gering. Dagegen weist die Stadt Werl eine differenzierte Nahversorgungsstruktur mit Nahversorgungsschwerpunkten am südlichen Innenstadtrand (Standort Wulf-Hefe), nördlich des Bahnhofs und im Bereich der Unnaer Straße auf. In den peripheren Ortsteilen sind Nahversorgungsschwerpunkte planerisch in Westönnen und Büderich vorgesehen.

Der Ortsteil Büderich verfügt aktuell nur noch über eine Bäckerei, die eine ausschnittsweise wohnungsnahe Grundversorgung sicherstellen kann. In Ergänzung wäre ein Lebensmittelmarkt wünschenswert, der vor allem für die Bevölkerung im Verflechtungsraum mit den Ortsteilen Büderich, Budberg und Holtum eine umfassende Lebensmittelversorgung sicherstellen kann.

Die Mantelbevölkerung des Verflechtungsraumes lässt jedoch höchstens die Ansiedlung eines kleineren Lebensmittelmarktes mit 900 m² Verkaufsfläche mit eingeschränktem Sortiment zu. Die Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmittelvollsortimenters bedarf einer Verkaufsfläche von mindestens 1.500 m², so dass ein verkehrsgünstiger Standort für die wirtschaftliche Tragfähigkeit notwendig ist, der Streumsätze mit Kunden aus einem erweiterten Marktgebiet ermöglicht.

Die größten Wettbewerbswirkungen sind im Falle der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am östlichen Siedlungsrand von Büderich zu erwarten, da ein solcher Anbieter auch die Versorgung im westlichen Kernstadtgebiet ergänzen könnte. Eine Betriebsgefährdung der ansässigen Betriebe ist daraus nicht abzuleiten, da für die relevanten Wettbewerber eine deutlich überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit zu unterstellen ist, die aus einem hohen Bevölkerungspotenzial im Umfeld resultiert.

Auch für die sonstigen Nahversorgungsstandorte in der Werler Kernstadt sind Wettbewerbswirkungen zu erwarten, die jedoch keine Betriebsschließungen nach sich ziehen werden. Städtebaulich negative Auswirkungen sind damit auch bei der Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmittelsupermarktes mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche zur Schaffung vollwertiger Nahversorgungsfunktionen in Büderich nicht zu erwarten.

In der übergemeindlichen Betrachtung wird ein Lebensmittelmarkt in Büderich vor allem dazu beitragen, dass weniger Werler Kaufkraft in die Nachbarkommunen abfließt. Eine eigenständige übergemeindliche Ausstrahlungskraft kann ein Nahversorger der geplanten Dimensionierung vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation im Umland nicht entwickeln. Auch die Kopplungseffekte mit dem regional ausstrahlenden Möbelhaus sind aufgrund der unterschiedlichen Einkaufsmotive auf geringe

Streumsätze (max. 0,5 Mio. €) beschränkt. Damit können städtebaulich negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Nachbargemeinden und deren Entwicklungsfähigkeit für die betrachteten Planvarianten ausgeschlossen werden.

Unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten ist die Schaffung einer umfassenden Nahversorgung durch einen Supermarkt im westlichen Werler Stadtgebiet sinnvoll. Ein solcher Betrieb könnte auch die Versorgung für die westliche Kernstadt ergänzen, ohne dass daraus negative Auswirkungen für die bestehenden Versorgungsstrukturen abzuleiten sind.

Der Standort Fritz-Tönnies-Weg/ Budberger Straße (Planvorhaben 2) stellt unter den möglichen Standortoptionen den Standort dar, der aufgrund seiner Randlage zum bestehenden Siedlungsgebiet von Büderich die beste städtebauliche Integration sicherstellt. Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Angebots- und Nachfragesituation stellt sich dieser Standort jedoch als Grenzertragsstandort für einen kleineren Lebensmittelmarkt mit max. 900 m² Verkaufsfläche und einem entsprechend begrenzten Sortiment dar.

Der Standort Büdericher Bundesstraße kann wirtschaftlich durch einen Supermarkt belegt werden. Die siedlungsstrukturelle Situation ist jedoch ebenfalls als Randlage zu bewerten. Gleichwohl besteht für diesen Standort eine ASB-Darstellung im Regionalplan.

9.3. Landesplanerische Beurteilung des Vorhabens/ Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung

Der „Landesentwicklungsplan NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ verweist großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich in die im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche. Die untersuchten Standortalternativen 1 - 3 befinden sich in Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen, so dass eine Regionalplanänderung für die Genehmigungsfähigkeit notwendig wäre.

Darüber hinaus sind großflächige Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Dazu sieht der LEP-Teilplan in seiner Entwurfssfassung (Kabinettsbeschluss vom 17.04.2012) Ausnahmen für die wohnungsnahe Versorgung vor. Demnach sind Ausnahmen begründet, wenn entsprechende Ansiedlungsflächen im zentralen Versorgungsbereich nicht vorhanden sind, ein Bedarf vorhanden ist und keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen ausgelöst werden.

Die geprüften Planungsvarianten würden Standorte in einem bisher deutlich unversorgten Stadtquartier (Ortsteil Büderich) einnehmen, das über keinen zentralen Versorgungsbereich verfügt. Diese Versorgungslücke kann somit nicht durch eine Angebotsergänzung in einem bestehenden Nahversorgungszentrum abgemildert werden. Den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich stellt die Werler Innenstadt dar, die sich allerdings aufgrund der Entfernung und der städtebaulichen Zäsur der Autobahntrasse außerhalb des Wohnungsannahbereichs des westlichen Stadtgebiets befindet. Dem-

nach würden selbst im Falle einer deutlichen Angebotsausweitung in der Innenstadt keine positiven Effekte für die Qualität der wohnungsnahen Versorgung in Büderich und den benachbarten Ortsteilen ausgelöst.

Vor diesem Hintergrund ist eine Ergänzung der Nahversorgung im Ortsteil Büderich als versorgungsstrukturell sinnvoller Ergänzungsstandort für die Nahversorgung in den westlichen Ortsteilen zu bewerten.

Der Nachweis, dass negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Werler Kernstadt und der Nachbarkommunen ausgeschlossen werden können, wurde im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse dargelegt.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist in den untersuchten Planungsvarianten grundsätzlich mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar, einzig die Zuordnung zu einem im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich können die vorliegenden Standortoptionen 1 – 3 nicht erfüllen.

10. Fazit

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Büderich zur Verbesserung der Nahversorgung in den westlichen Ortsteilen Büderich, Budberg und Holtum ist grundsätzlich sinnvoll.

Mögliche Ansiedlungsstandorte für einen Lebensmittelmarkt sind die Grundstücke K 18n/ Budberger Straße gegenüber des Turflon Möbelhauses (Standort 1), Fritz-Tönnies-Weg/ Budberger Straße in nördlicher Randlage des Siedlungskerns (Standort 2), das Areal im Umfeld des Kreuzungsbereiches K 18n/ Am Feldrain (Standort 3) in einer Mittelpunktlage zwischen Büderich und der Kernstadt Werl sowie ein Standort südlich der Bundesstraße 1 (Standort 4). Die konkrete Verfügbarkeit der Grundstücke konnte im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht geprüft werden.

Der **Standort 2** befindet sich in einer Randlage des Ortskerns Büderich, der als Außenbereich zu bewerten ist. Im Umfeld sind wohn- und landwirtschaftliche Nutzungen prägend. Aufgrund der eingeschränkten Außenwirkung des Standortes, der nach Fertigstellung der Umgehungsstraße K 18n nicht mehr an eine überörtlich bedeutsame Hauptverkehrsstraße angebunden sein wird, ist hier lediglich die Ansiedlung eines kleineren Lebensmittelmarktes mit max. 900 m² Verkaufsfläche und einem eingeschränkten Sortiment als tragfähig zu bewerten. Ein Supermarkt und einer marktüblichen Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² wird an diesem Standort jedoch nicht rentabel zu betreiben sein.

Ein Supermarkt der genannten Größe hätte aus versorgungsstruktureller Sicht den Vorteil, dass dieser als Vollsortimenter eine umfassende Lebensmittelversorgung für die Bevölkerung im westlichen Stadtgebiet sicherstellen könnte. Zur Sicherung der Tragfähigkeit eines solchen Betriebes bedarf es angesichts des Einwohnerpotenzials im Verflechtungsraum Büderich, Budberg und Holtum jedoch eines verkehrsgünstigen Standortes, der zusätzlich Streuumsätze mit Kunden aus einem erweiterten Marktgebiet erwarten lässt.

Ein moderner Supermarkt wäre nach den Ergebnissen der Prognosen an den drei übrigen Potenzialstandorten wirtschaftlich tragfähig.

Für den **Standort 1** ist ein Umsatz von max. 5 Mio. € zu prognostizieren. Diese Umsatzleistung würde zu 80 % mit Kunden aus dem Verflechtungsbereich Büderich, Budberg und Holtum generiert. Trotz der Lage an der zukünftigen Hauptzufahrt von Möbel Turflon würde somit die Kaufkraftbindung in den übrigen Werler Stadtteilen und sonstigen Wohnorten begrenzt ausfallen.

Die **Standorte 3 und 4** weisen aufgrund der Lage an der Umgehungs- bzw. Bundesstraße und in einer verkehrlich guten Erschließung an das westliche Kernstadtgebiet das höchste Umsatzpotenzial von max. 6,5 Mio. € auf. Die Standorte 3 und 4 überschreiten jedoch den Verflechtungsbereich des Nahversorgungsschwerpunktes Büderich (mit den Ortsteilen Büderich, Budberg und Holtum) deutlich und würden auch in den Wohngebieten von Werl-West in größerem Maße nahversorgungsrelevante Kaufkraft binden.

Bei allen vier Planvarianten würden sich die wesentlichen Wettbewerbswirkungen auf die Betriebe Edeka und Lidl an der Unnaer Straße in der westlichen Kernstadt beziehen. Am stärksten tangiert

würden diese Standorte bei Realisierung eines Supermarktes an den Standorten 3 und 4, abgeschwächte Umverteilungseffekte wären bei Realisierung der Varianten 1 und 2 zu erwarten.

Dem Standort Wulf-Hefe mit Kaufland, Penny und Aldi kommen gesamtstädtische Versorgungsfunktionen zu, so dass auch diese Anbieter im Falle einer Angebotserweiterung in Büderich von Umsatzverlusten betroffen wären. Gleiches gilt für den auszubauenden Nahversorgungsschwerpunkt Werl-Nord, der auch in der westlichen Kernstadt und den angrenzenden westlichen Stadtteilen nahversorgungsrelevante Kaufkraft binden wird.

Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und die Nahversorgungsstrukturen in Werl und im Umland können angesichts der Angebots- und Nachfragesituation für alle vier Planungsvarianten allerdings ausgeschlossen werden. Da nach der Höhe der prognostizierten Umsatzumverteilungen Betriebsgefährdungen nicht zu erwarten sind. Dies gilt auch für die aufgrund der räumlichen Nähe am stärksten betroffenen Anbieter in Werl-West, die aufgrund ihrer großen Versorgungsbedeutung für einen Versorgungsbereich mit hoher Bevölkerungskonzentration nach unserer Einschätzung über eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit verfügen.

Die Planungsvarianten dienen überwiegend der wohnungsnahen Versorgung, so dass sie den Zielen und Grundsätzen des LEP-Teilplanentwurfs Großflächiger Einzelhandel entsprechen. Nicht gegeben ist allerdings im Falle der Standorte 1 - 3 die geforderte Zuordnung zum Allgemeinen Siedlungsbereich. Diese Voraussetzung kann einzig der Standort südlich der Büdericher Bundesstraße erfüllen. Gleichwohl ist dessen Lage innerhalb des Verflechtungsbereichs Büderich, Budberg und Holtum als lediglich teilintegriert zu bewerten.

BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Corinna Küpper
Projektleitung Standortberatung



i. V. Rainer Schmidt-Illguth
Leiter der Niederlassung Köln

Köln, den 26. November 2012

Anhang

Definitionen verschiedener Lebensmittel-Vertriebsformen:

Lebensmitteldiscounter:

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 400 und 1.200 m² Verkaufsfläche.
- Ausgewähltes, spezialisiertes, schnellrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl (ca. 700 bei Harddiscountern bis 1.400 bei Markendiscountern), Nonfood-Umsatzanteil ca. 10 - 13 %.
- Schwerpunkt ist ein Trockensortiment (ergänzt um Getränke)
- In den letzten Jahren kontinuierlicher Ausbau des Frischesortiments (Obst, Gemüse, Fleisch).
- Ohne Bedienungsabteilungen und weiteren Dienstleistungen, preisaggressiv, werbeintensiv.
- In der Regel sehr nüchterne Warenpräsentation, vereinzelt werden einzelne Warengruppen wertiger präsentiert (z.B. Drogerieartikel).
- So genannte Markendiscounter verfolgen dieses Konzept weniger strikt (Konzept ähnelt eher Supermärkten).

SB-Markt

- „Kleiner Supermarkt“ mit bis zu 400 m² Verkaufsfläche
- Eingeschränktes Sortiment
- In kleinen Orten anzutreffen, in denen aus betriebswirtschaftlichen Gründen kein Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter rentabel ist.

Supermarkt

- Ca. 400 bis 3.000 m² Verkaufsfläche.
- Lebensmittelvollsortiment inkl. Frischfleisch, ab 800 m² Verkaufsfläche bereits höherer Nonfood-Anteil: Umsatzanteil ca. 10 - 15 %, Flächenanteil ca. 20 - 30 %.
- Standorte vor allem in Wohngebieten und verkehrsgünstigen Lagen.
- Hohe Kompetenz im Frische-Bereich.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche über 1.500 bis 5.000 m².
- Breites und tiefes Lebensmittelvollsortiment, mit zunehmender Fläche stark ansteigender Flächenanteil an Nonfood-Abteilungen (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs), Nonfood-Umsatzanteil ca. 20 - 40 %, Nonfood-Flächenanteil ca. 30 - 60 %.
- Autokundenorientierter Standort.

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 m².
- neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i.d.R. über 50 %) umfangreiche Nonfood-Abteilungen: Nonfood-Umsatzanteil ca. 35 - 50 %, Nonfood-Flächenanteil ca. 60 - 75 %.
- Ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst.
- Hohe Werbeaktivität, Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik.
- Autokundenorientierter, häufig peripherer Standort.
- Häufig als Mittelpunkt einer größeren Fachmarktagglomeration