

Gut-^{11/2021} achten

**Auswirkungsanalyse für die geplante
Entwicklung des Nahversorgungszentrums
Nord in Werl (Verlagerung ALDI Nord und
REWE)**

ENTWURF

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-

nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

BGB-Grundstücksgesellschaft

Herten

Hohewardstraße 345-349

45699 Herten

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

M. Sc. Mathias Tetzlaff

M. Sc. Ramona Kröll

Dortmund, den 12. November 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2	Methodik	5
3	Beschreibung	10
3.1	Makrostandort	10
3.2	Mikrostandort	12
<hr/>		
4	Markt- und Standortanalyse	14
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraums	14
4.2	Angebotsanalyse	17
4.3	Nachfrageanalyse	18
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	20
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	23
<hr/>		
5	Vorhabendaten	25
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	25
5.2	Umsatz der Bestandsobjekte	26
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	28
<hr/>		
6	Auswirkungsanalyse	32
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Werl 2005 inkl. ergänzender Hinweise zur aktuellen Konzeptfortschreibung)	32
6.2	Absatzwirtschaftliche Einordnung	35
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	36
6.4	Einordnung in die Zielstellungen des LEP NRW 2019	40
<hr/>		
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	47
	Anhang	49


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 Föhler Stadtplaner PartGmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer.

1

Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Stadt Werl ist die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums nördlich des Bahngeländes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ projektiert. Vorgesehen ist dabei die Verlagerung der beiden bereits in Werl verorteten Anbieter ALDI Nord (Belgische Straße 2) und REWE (Langenwiedenberg 7) mit damit einhergehender Verkaufsflächenerweiterung der beiden Betriebe. Im Zuge der Aufstellung des B-Plans ist eine festgesetzte VKF von max. 3.200 m² vorgesehen. In diesem Kontext ist eine Erweiterung des REWE-Marktes von aktuell 1.200 m² (inkl. Konzessionäre) auf 1.900 m² GVKF (+ 700 m² VKF; inkl. Bäcker) sowie des ALDI Nord-Marktes von aktuell 799 m² auf 1.300 m² GVKF (+ 401 m² VKF) geplant.

 Zusammenhang mit dem vorstehenden Bauleitplanverfahren wird nach Abstimmung mit der Stadt Werl für den perspektivischen Alt-Standort des REWE-Marktes (Langenwiedenberg 7) aufgrund des bestehenden Baurechts eine mögliche Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt mit 1.200 m² GVKF berücksichtigt. Für den ALDI Nord-Markt ist eine einzelhandelsferne Nachnutzung avisiert.

Das Planvorhaben wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

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

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHK Werl 2005 (inkl. ergänzender Hinweise zur aktuellen Konzeptfortschreibung).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den LEP NRW 2019.

2

Methodik

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

Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Oktober 2021 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der i. S. d. Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)¹;
- **innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestandes in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich im Haupt- und Randsortiment.

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

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage das Sortiment Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln² (= nahversorgungsrelevant gem. EHK Werl 2005, S. 62) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

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

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt³. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

¹ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Konzessionäre des untersuchungsrelevanten Hauptsortiments wurden, sofern diese eine Funktionseinheit mit dem strukturprägenden Betrieb bilden, mit in die Berechnung mitaufgenommen.

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

³ Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

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

Umgang mit der Erweiterung des Marktes

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁴. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des neu strukturierten Betriebes, welcher durch die räumliche Verlagerung, Bündelung der Angebotsstrukturen am Planstandort und die Verkaufsflächenerweiterung resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch den bestehenden Markt möglicherweise bereits initiierte – Vorschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

Das Planvorhaben ALDI Nord wird entsprechend dieser Methodik in die Berechnungen mit eingestellt. Für das Planvorhaben REWE ist eine lebensmittelbezogene Nachnutzung der Bestandsimmobilie nicht auszuschließen. Dieses wird daher im Sinne eines Worst Case-Ansatzes als Neuansiedlungen in die Berechnungen eingestellt.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen lfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2021 für die Kommunen im Untersuchungsraum sowie auf durch IT.NRW veröffentlichten Einwohnerzahlen (IT.NRW 2021). Die Einwohner werden auf Straßenabschnittsebene erfasst (GfK 2021).

Städtebauliche Analyse

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

⁴ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

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

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Wirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁵ in die Untersuchung einzustellen.

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

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

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach

⁵ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, welche „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer vollkommenden Marktreife des realisierten Planvorhabens ist frühestens Ende 2025 zu rechnen. Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u. a. auf IFH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

Bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens (Ende 2025) ist gemäß der Prognose von IT.NRW eine leicht negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.1)⁶.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2025 prognostiziert (+ 3,2 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3). Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020);
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);

⁶ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis IT.NRW (Stichtag 31.12.2020 und 01.01.2026).

- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020);
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

In der Zusammenschau der eher kurz- bis mittelfristigen Effekte ist langfristig (hier: Prognose bis 2025) weiterhin von einer positiven Entwicklung der Branche auszugehen (s. Kapitel 4.3).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁷. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

⁷ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3

Beschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

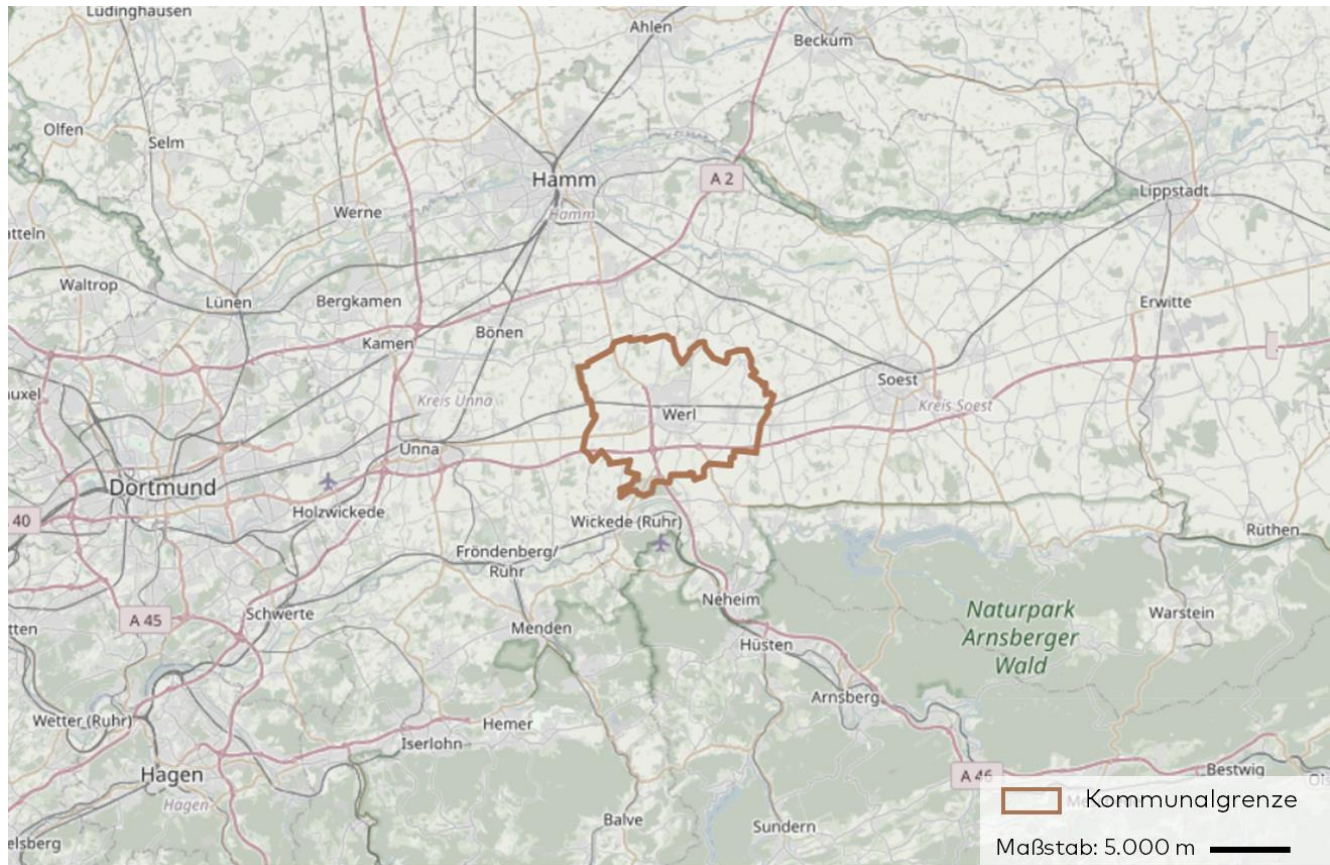
„Die Stadt Werl liegt nach eigener Darstellung „zwischen Sauerland, Münsterland, Ruhrgebiet und Hellweg“ zwischen den Städten Unna (rd. 17 km) und Dortmund (rd. 30 km) im Westen bzw. Soest (rd. 15 km) im Osten. In nördlicher Richtung liegt die Stadt Hamm (rd. 17 km), im Süden die Stadt Arnsberg mit ihren Zentren Neheim (rd. 15 km) und Arnsberg (rd. 22 km). Unmittelbar an Werl grenzt weiterhin im Nordwesten die Gemeinde Bönen an, im Norden Welver sowie im Südwesten Wickede und im Südosten Ense.

Werl ist über die Bundesautobahn A 445 mit den Anschlussstellen Werl-Zentrum (im Westen) und Werl-Nord (im Nordwesten) direkt bzw. über das südwestlich der Kernstadt gelegene Kreuz Werl (A 44, A 445) mittelbar mit dem Pkw zu erreichen. Nördlich des Stadtgebietes verläuft zusätzlich die Bundesautobahn A 2, die das Ruhrgebiet mit Ostwestfalen-Lippe und Hannover verbindet. Werl ist aus dieser Richtung über die Anschlussstelle Hamm (Rhynern) und die Bundesstraße 63 zu erreichen. Die Bundesstraße 63 stellt zusätzlich über die südlich des Kreuzes Werl gelegene Anschlussstelle Wickede/Ruhr die Verbindung nach Wickede her.

Die in Ost-West-Richtung parallel zur A 44 verlaufende Bundesstraße 1 verbindet die Stadt Unna über Werl-Büderich mit der Kernstadt Werl und im weiteren Verlauf in östlicher Richtung mit Werl-Westönnen/Mawicke und der Kreisstadt Soest. Parallel zur A 445 verläuft in südöstlicher Richtung vom Stadtzentrum Werl ausgehend die Bundesstraße 516 über Ense nach Arnsberg. Schließlich ist die nördlich an Werl angrenzende Gemeinde Welver über die L 795 angebunden. Die Innenstadt von Werl kann somit vor allem über die südlich um die Kernstadt geführte Bundesstraße 1 und die an sie angebotenen Radialen Unnaer Straße und Wickeder Straße bzw. aus nordwestlicher Richtung über die in Verlängerung der Bundesstraße 63 verlaufende Hammer Straße erreicht werden. Innerhalb der Kernstadt erfolgt die Erschließung über ein Ringstraßensystem aus Salinenring, St. Georg-Straße/Hellweg, Hedwig-Dransfeld-Straße, Bahnhofstraße und Hammer Straße.

Die Stadt Werl liegt des weiteren an der in Ost-West-Richtung verlaufenden Bahnstrecke Dortmund – Soest - Paderborn, mit der Regionalbahn wird Dortmund in 38 Minuten Fahrtzeit erreicht, Unna in 13 Minuten bzw. Soest in 10 Minuten.“ (vgl. EHK Werl 2005, S. 4-5)

Abbildung 1: Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen der Stadt Werl



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

In der Stadt Werl leben gemäß IT.NRW insgesamt 30.702 Einwohner (Stand: 31.12.2020), die sich auf insgesamt neun Ortsteile aufteilen. Den Siedlungsschwerpunkt bildet dabei der Kernort.

Bevölkerungsprognose

Für die Stadt Werl wird für Ende 2025 gemäß IT.NRW eine negative Bevölkerungsentwicklung von „minus“ rd. 3,4 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl prognostiziert. Auch für die Gemeinde Welver, welche sich teilweise im Untersuchungsraum befindet (s. Kapitel 4.1), wird eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung für den Prognosehorizont angegeben (s. folgende Tabelle).

Tabelle 1: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2025)

Kommune	Bevölkerung (Stand 31.12.2020)	Bevölkerung (Prognose 2025)	Bevölkerungsentwicklung in %
Werl	30.702	29.652	- 3,4
Welver*	6.408	6.295	- 1,2
GESAMT	37.110	42.505	- 2,9

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW 2021; * Teilbereiche der Kommune im Untersuchungsraum.

Insgesamt wird für den gesamten Untersuchungsraum ein leichter Bevölkerungsrückgang von „minus“ rd. 3,1% prognostiziert⁸.

3.2 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort befindet sich im Kernort Werl südlich der Straße An der Kleinbahn und nördlich der Straße An der Bundesbahn, unmittelbar nördlich des Bahnhofs der Stadt. Der Vorhabenstandort ist im Norden und Westen von Wohnbebauung umgeben. Östlich befinden sich Freiflächen sowie Gewerbebetriebe. Südlich stellen die in Ost-West-Richtung verlaufenden Bahngleise eine räumliche Barriere zur dahinter gelegenen Innenstadt Werls dar.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; ZVB Abgrenzung: EHK Werl 2005, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 11/2021.

⁸ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

Die Erreichbarkeit mittels motorisierten Individualverkehrs (MIV) ist perspektivisch über die Verkehrszüge An der Kleinbahn/An der Bundesbahn/Industriestraße gegeben. Der Vorhabenstandort verfügt perspektivisch über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

Eine Anbindung des Vorhabenstandorts an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht über den südlich gelegenen Bahnhof Werl und die dortigen Bushaltestellen. Perspektivisch ist eine Querungsmöglichkeit für Fußgänger im Bereich des Bahnhofs vorgesehen, sodass die Erreichbarkeit mittels ÖPNV als sehr gut zu bezeichnen ist.

Der Vorhabenstandort ist außerhalb der gemäß EHK Werl 2005 festgelegten Zentrenstruktur verortet. Im Zuge der Vorhabenrealisierung ist im Rahmen der aktuell laufenden Fortschreibung des EHK Werl ggf. die Ausweisung des Standortes als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) vorgesehen (s. Kapitel 6.1).

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich (ZVB Innenstadt Werl) befindet sich in rd. 300 m fußläufiger Entfernung südlich des Vorhabenstandortes (nächstgelegener Randbereich des ZVB).

Die nächstgelegenen (vergleichbaren) Wettbewerber sind der gegenüber dem Standort verortete Bestandsmarkt des REWE (hier: Annahme einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung), der Spezialanbieter (Sonderpostenmarkt) Lemmi im ZVB HZ Werl in rd. 700 m südwestlich des Vorhabenstandortes und der EDEKA-Markt an der Unnaer Straße in rd. 1,3 km Entfernung südwestlich des Vorhabenstandortes (Fahrdistanz).

4

Markt- und Standortanalyse

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

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMS

Einzugsgebiet

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

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere Echtdata aus einer Kundenbefragung sowie folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

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

Das **Kerneinzugsgebiet** des Vorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und des siedlungsräumlichen Umfeldes den nördlich der Bahngleise gelegenen Siedlungsbereich der Kernstadt Werl. Für diesen Bereich nimmt das Planvorhaben perspektivisch eine übergeordnete Versorgungsfunktion ein (nach Verlagerung beider bestehender Anbieter perspektivisch einziger Standortbereich von strukturprägenden klassischen Lebensmittelmärkten nördlich der Gleise)⁹. Aufgrund der (persp.) Querungsmöglichkeit im Bereich des Bahnhofes

⁹ Im Zuge der hier im Worst Case betrachteten Neuansiedlung des REWE-Marktes, ist mit signifikanten Umsatzumverteilungen für den Altstandort zu rechnen (s. Kapitel 6.2). Somit wäre eine vergleichbare Nachnutzung durch einen leistungsfähigen Anbieter unrealistisch.

umfasst das Kerneinzugsgebiet zudem auch die südlich der Gleise gelegenen Siedlungsbereiche in Bahnhofsnähe bzw. an und um die Hammer Str. und Grafenstraße. Begrenzt wird das Kerneinzugsgebiet im Norden, Westen und Osten durch das Ende des zusammenhängenden Siedlungsbereiches des Kernortes sowie die nächstgelegenen Wettbewerber (v. a. Wulf-Hefe-Straße) im Süden. Im Kerneinzugsgebiet ist neben dem Planvorhaben (und der ggf. nachgenutzten Bestandsimmobilie des REWE-Marktes) kein weiterer strukturprägender Lebensmittelmarkt verortet. Innerhalb des Kerneinzugsgebietes ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die nördlich (der Gleise) gelegenen Werler Ortsteile Budberg, Hilbeck, Sönnern, Niederbergstraße und Oberbergstraße, die aktuell über keine eigenen nennenswerten Nahversorgungsstrukturen und eine gute verkehrliche Anbindung an den Vorhabenstandort verfügen. Zudem erstreckt sich das erweiterte Einzugsgebiet in südlicher Richtung über ein über das Kerneinzugsgebiet hinausgehendes Areal und umfasst auch weiter entfernt gelegene Bereiche im Osten und Westen Kernortes (bspw. entlang/nahe der Schützenstraße/Taubenpöthen und Salinenring/Beringweg). Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes ist aufgrund der bestehenden Angebotsstrukturen, der siedlungsräumlichen Gegebenheiten sowie zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Im erweiterten Einzugsgebiet ist eine geringere Marktdurchdringung des Planvorhabens zu erwarten.

Ableitung des Untersuchungsraums

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Für die Ableitung des Untersuchungsraumes sowie des Einzugsgebietes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

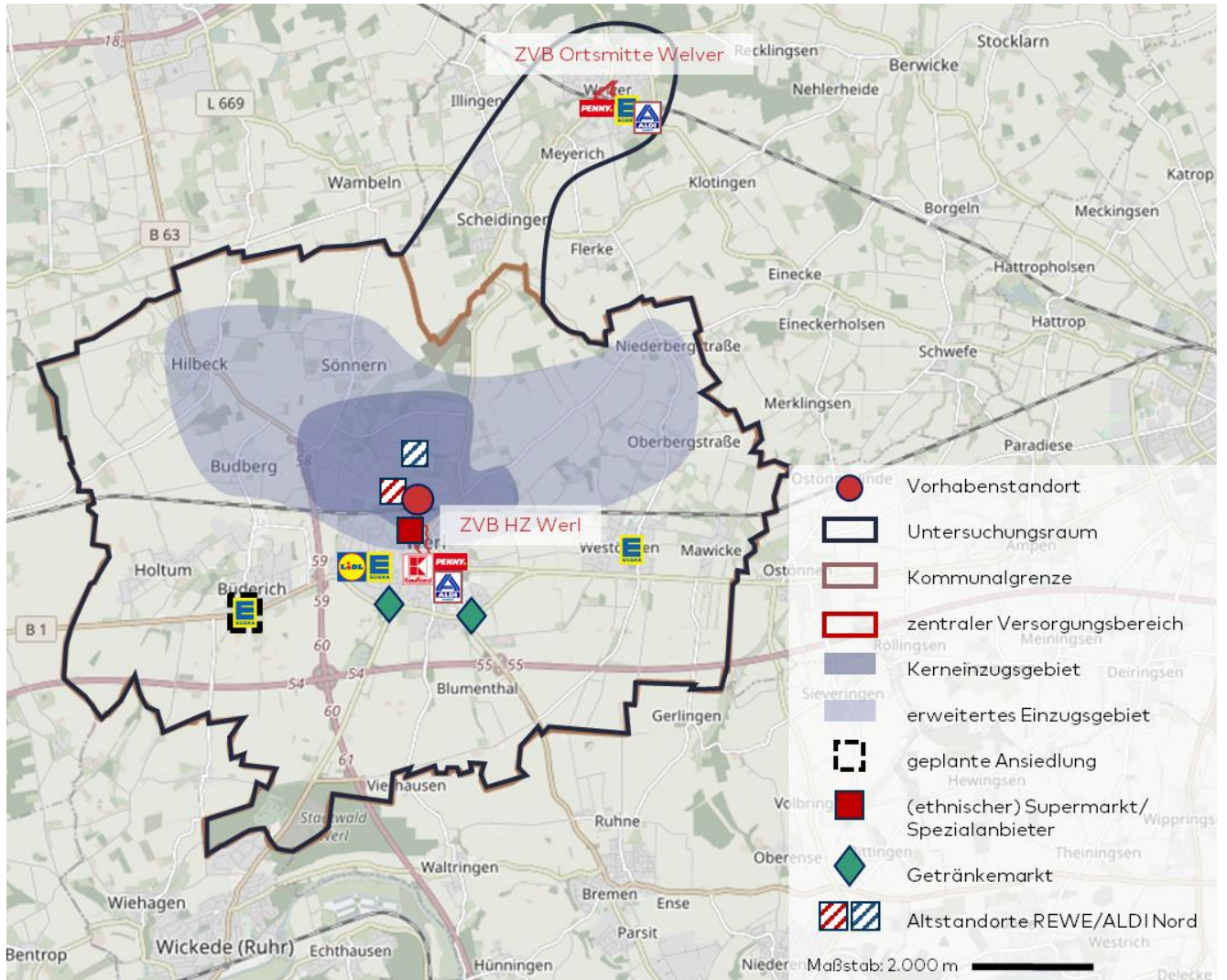
Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Stadtgebiet von Werl. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung über die L 795 werden auch die nächstgelegenen Wettbewerber in nördlicher Richtung in den Untersuchungsraum inkludiert. Dieser umfasst daher auch den Kernort sowie die Ortsteile Meyerich und Scheidingen der Nachbarkommune Welver. Ein darüber hinaus gehender Untersuchungsraum ist aus fachlicher Sicht angesichts der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich, der schwerpunkt-

mäßigen Ausrichtung des Vorhabens auf die Nahversorgung der nördlichen Siedlungsbereiche der Stadt Werl sowie zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Im Untersuchungsraum befinden sich zwei zentrale Versorgungsbereiche (ZVB Innenstadt Werl, ZVB Ortsmitte Welver).

Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, das Kerneinzugsgebiet sowie das erweiterte Einzugsgebiet dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 11/2021; ZVB-Abgrenzungen: EHK Werl 2005, EHK Welver (2009).

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

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Im Sinne eines Worst Case-Szenarios wird die folgende Marktentwicklung bereits als Bestand betrachtet:

- Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.500 m² GVKF (inkl. Konzessionäre) an der Budericher Bundesstraße (B 1) in Werl-Buderich.

Die vorgenannten Marktveränderungen wurden im vorliegenden Gutachten als **Bestand** in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum (inkl. vorstehender Marktveränderungen)

Im Untersuchungsraum sind sechs Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 600 m² und rd. 1.100 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 830 m². Des Weiteren sind fünf Lebensmittelsupermärkte im Untersuchungsraum vertreten, welche über eine durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.180 m² verfügen.

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

Zusätzlich wird das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch einen spezialisierten Anbieter (Sonderpostenmarkt) und zwei Getränkemärkte (stand-alone) arrondiert.

Lediglich einer der vorgenannten 15 vorgenannten strukturprägenden Lebensmittelanbieter ist in einem zentralen Versorgungsbereich angesiedelt. Dabei handelt es sich um einen spezialisierten Lebensmittelsonderpostenmarkt. Demnach wird die Nahversorgung im Untersuchungsraum maßgeblich durch die Anbieter außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist sowohl in Werl (rd. 0,33 m² VKF NuG/EW) als auch im abgegrenzten Untersuchungsraum (rd. 0,36 m² VKF NuG/EW) aktuell als unterdurchschnittlich einzustufen¹⁰.

¹⁰ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2021; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

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

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Werl	ZVB HZ Innenstadt	1.000	5,8
	sonstige Lagen**	10.200	60,0
Welper*	ZVB Ortsmitte	100	1,0
	sonstige Lagen	2.800	16,3
GESAMT***		14.200	83,1

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 11/2021; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** inkl. Bestandsbetriebe ALDI Nord und REWE (Planvorhaben); *** Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Die Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel konzentrieren sich auf die sonstigen Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, wo sich die strukturprägenden Anbieter auf verschiedene Standortbereiche verteilen. Das in Bezug auf die Verkaufsfläche größte Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel befindet sich südlich des ZVB HZ Innenstadt Werl am Kopplungsstandort an der Wulf-Hefe-Straße (u. a. Kaufland, ALDI Nord, Penny).

4.3 NACHFRAGEANALYSE

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

Sowohl der gesamte Untersuchungsraum als auch die Stadt Werl weisen eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 95 bzw. rd. 94 (IfH 2021) auf. Unter Berücksichtigung der aktuellen Einwohnerzahl von 37.110 (Stand: 31.12.2020) ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 94,0 Mio. Euro/Jahr.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Kommunen	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel**
Werl	30.702	77,0
Welper*	6.408	17,0
GESAMT	37.110	94,0

Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis: Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene GfK (2021) und IT.NRW 2021; Kaufkraft: IfH Köln (2021); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereiche der Kommunen (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Die Zentralität¹¹ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in Werl – unter Berücksichtigung der nicht erfassten kleinteiligen Anbieter außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (s. Kapitel 2) – aktuell rd. 88 %. Es sind somit gewisse Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Werl festzustellen, welche durch das Planvorhaben teilweise zurückgebunden werden können.

Berücksichtigung des sich verändernden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Mit einer vollkommenden Marktreife des realisierten Planvorhabens ist frühestens Ende 2025 zu rechnen (s. Kapitel 2). Dementsprechend wird nachfolgend die perspektivische Nachfragesituation abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2025;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 3.1 dargestellt, wird für den gesamten Untersuchungsraum ein leichter Bevölkerungsrückgang von „minus“ rd. 3,1 % prognostiziert (Werl: „minus“ rd. 3,4 %, Welper: „minus“ rd. 1,8 %) ¹².

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2025 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 3,2 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum ein in etwa gleichbleibendes Nachfragevolumen, sodass nachfolgend vom aktuellen Status Quo ausgegangen wird.

¹¹ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

¹² Berechnungen Stadt + Handel auf Basis IT.NRW (Stand: 31.12.2020, Prognose: 01.01.2026).

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

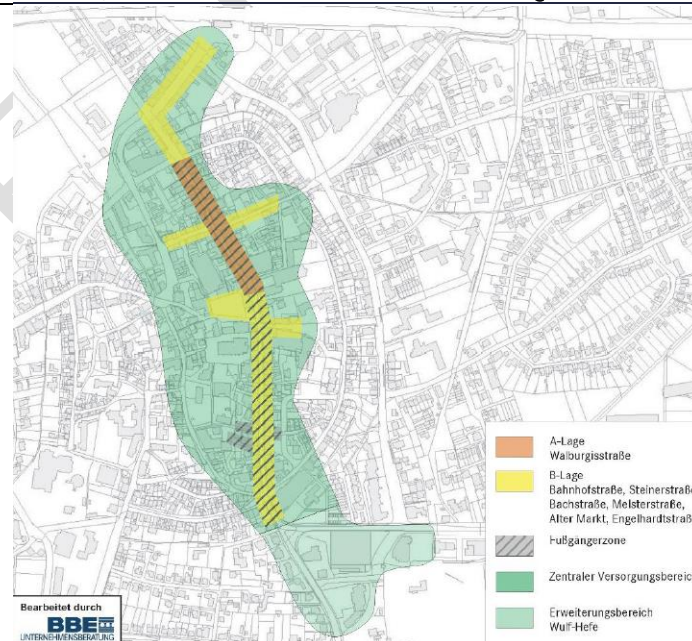
Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes. Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Werl 2005 (BBE 2005), das EHK Welper 2009 (cima 2009) sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen.

ENTWURF

Tabelle 4: Steckbrief ZVB Innenstadt Werl

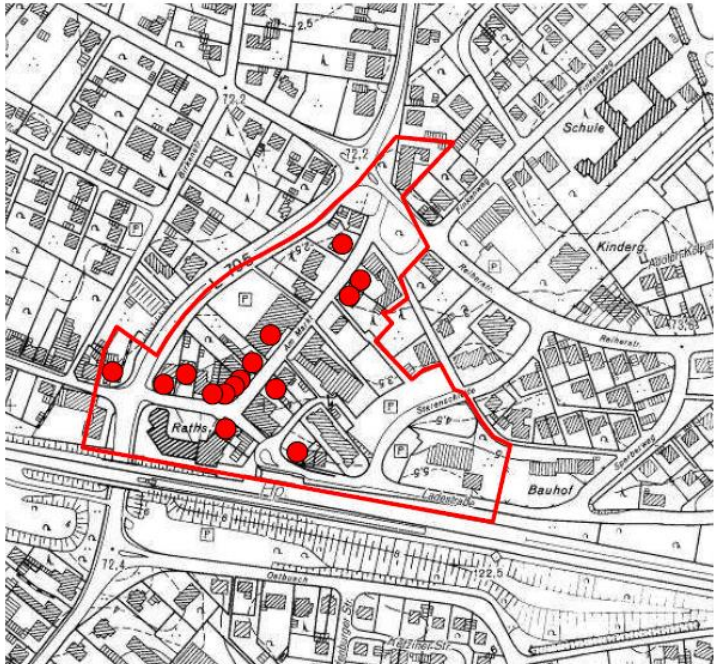
Lage	
Verortung	Hauptsiedlungsbereich der Stadt Werl
Distanz zum Vorhaben	300 m Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur ○●○	
Angebotsstruktur	Überwiegend kleinteiliger Besatz, ergänzt durch großflächige Angebotsformate. Der Angebotsschwerpunkt liegt im mittelfristigen Bedarfsbereich, ergänzt durch Angebote der kurz- und langfristigen Bedarfsstufe. Im Bereich der Grundversorgung bestehen innerhalb des ZVB mit Ausnahme des Sonderpostenmarktes Lemmi Markt gegenwärtig keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Mit Kaufland und Penny im Bereich des Fachmarktstandortes „Wulf-Hefe-Quartier“ sind zwei strukturprägende Lebensmittelanbieter in räumlicher Nähe zum Zentrum verortet. Der Fachmarktstandort ist gemäß EHK Werl 2005 aufgrund der Trennwirkung durch die Steinerstraße/ Soester Straße jedoch nicht dem ZVB zuzuordnen. Arrondiert wird das Einzelhandelsangebot durch eine Vielzahl an Komplementärnutzungen.
relevante Magnetbetriebe	Lemmi Markt
Verkehrliche Anbindung ○○●	
MIV & ÖPNV	Für den MIV besteht eine sehr gute überregionale und regionale Erreichbarkeit des ZVB (u. a. über die A 44, B 1 sowie mehrere Landesstraßen). Darüber hinaus führen mehrere Zufahrtsstraßen zur Innenstadt (u. a. Soester Straße, Unnaer Straße, Hammer Straße). Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt u. a. über die Bushaltepunkte „Melsterstraße“, „Markt“ und „Johanneskirche“. Der nördlich an die Innenstadt angrenzende Bahnhof Werl bietet zudem Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn.
Städtebauliche Struktur ○●○	
Struktur & Erscheinungsbild	Die Fußgängerzone ist vorrangig durch eine durchgängige Bebauung und kleinteiligen Einzelhandelsbesatz gekennzeichnet. Stadtbildprägende Elemente konzentrieren sich maßgeblich auf den zentral gelegenen Marktplatz (u. a. Wallfahrtsbasilika). Abseits der zentralen Innenstadt findet sich eher eine aufgelockerte Struktur wieder. Das städtebauliche Erscheinungsbild sowie die Aufenthaltsqualität stellen sich nach Teilräumen sehr unterschiedlich dar. Die Straßen Steinergraben/Neuergraben wirken als Trennung zwischen der südlichen Fußgängerzone und dem Wulf-Hefe-Quartier.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Der ZVB kann die ihm zugedachte mittelzentrale Versorgungsfunktion angesichts der vorhandenen Angebotsstrukturen und des Wettbewerbsumfeldes nicht vollumfänglich erfüllen; demnach aktuell in erster Linie eher gesamtstädtische Versorgungsfunktion.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Werl 2005, S. 54; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Ortsmitte Welver

Lage	
Verortung	Ortskern der Gemeinde Welver
Distanz zum Vorhaben	8,6 km (Fahrdistanz)
Einbindung in das Umfeld	Der ZVB liegt in der Ortsmitte Welvers und ist im Norden, Osten und Westen von Wohnbebauung umgeben. Im Süden stellen die in Ost-West-Richtung verlaufenden Bahngleise eine Barriere zu der südlich gelegenen Wohnbebauung dar. Eine Querungsmöglichkeit ist jedoch unmittelbar südwestlich des ZVB gegeben.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des NVZ ist überwiegend durch kleinteilige Anbieter mit Waren aus dem kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfsbereich gekennzeichnet. Der ZVB verfügt über keinen strukturprägenden Lebensmittelmarkt. Der Drogeriefachmarkt Rossmann stellt den einzigen Magnetbetrieb innerhalb des ZVB dar.
relevante Magnetbetriebe	
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der ZVB ist mit dem MIV über die Bahnhofstraße erreichbar, die eine Verbindungsfunktion zwischen dem Bahnhof und der Innenstadt erfüllt. Der ZVB liegt in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof Welver (Bus- und Bahnhaltepunkt) und der Bushaltestelle „Welver, Rathaus“, sodass eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben ist.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Das räumlich eher kompakte Zentrum erstreckt sich hauptsächlich entlang des Straßenzuges Am Markt sowie im Bereich der Ladestraße und ist eher kleinteilig strukturiert. Die höchste Aufenthaltsqualität ist entlang der Hauptlage am Markt sowie am Marktplatz selbst gegeben (verkehrsberuhigte Zone).
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Die Versorgungsfunktion für die Gemeinde Welver wird angesichts fehlender Magnetbetriebe (außer Rossmann) nur eingeschränkt erfüllt.
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <ul style="list-style-type: none"> ● Einzelhandel ▬ Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Welver 2009, S. 36; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

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

- Der **Vorhabenstandort** befindet sich im Kernort Werl, unmittelbar nördlich des Bahnhofs der Stadt und des ZVB HZ Innenstadt Werl.
- Der Vorhabenstandort ist außerhalb der gemäß EHK Werl 2005 festgelegten Zentrenstruktur verortet. Im Zuge der Vorhabenrealisierung ist im Rahmen der aktuell laufenden Fortschreibung des EHK Werl ggf. die Ausweisung des Standortes als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) vorgesehen.
- Die den Standort umgebende **städtebauliche Struktur** ist nördlich der Bahngleise durch Wohnbebauung und Gewerbebetriebe geprägt. Im Süden schließen weitere Wohnnutzungen an den Vorhabenstandort an, diese sind jedoch durch die in Ost-West-Richtung verlaufenden Bahngleise von diesem separiert. Im Zusammenhang mit der im Zuge des Vorhabens geplanten Bereitstellung von Querungshilfen im Bereich des Bahnhofes ist dem Vorhabenstandort ein räumlich-funktionaler Bezug zur Wohnbebauung zu attestieren.
- Die **verkehrliche Anbindung** für den MIV ist perspektivisch über die Verkehrszüge An der Kleinbahn/An der Bundesbahn/Industriestraße gegeben. Der Vorhabenstandort verfügt perspektivisch über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht über den südlich gelegenen Bahnhof Werl und die dortigen Bushaltestellen. Perspektivisch ist eine Querungsmöglichkeit für Fußgänger im Bereich des Bahnhofs vorgesehen, sodass die Erreichbarkeit mittels ÖPNV als sehr gut zu bezeichnen ist.
- Die Bestandsimmobilie des REWE-Marktes (mögliche Nachnutzung durch Lebensmitteleinzelhandel), der Spezialanbieter Lemmi-Markt im ZVB HZ Innenstadt und der EDEKA an der Unnaer Straße stellen die **nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter** dar. Der **nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich** (ZVB Innenstadt Werl) befindet sich südlich des Planvorhabens in rd. 300 m Entfernung (nächstgelegene Grenze des zentralen Versorgungsbereiches) (s. Kapitel 3.1).
- Sowohl der Untersuchungsraum als auch die Stadt Werl weisen mit rd. 95 bzw. rd. 94 (IfH 2021) eine **unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer** auf.
- Die **Zentralität** in Werl beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 88 %. Dieser Wert korreliert mit der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Stadtgebiet (rd. 0,33 m² VKF NuG/EW) (s. Kapitel 4.3). In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass

aktuell Kaufkraft aus Werl abfließt und demnach gewisse **Rückbindungspotenziale** gegeben sind.

- Im Untersuchungsraum ist bis Ende 2025 mit einer **in etwa gleichbleibenden Kaufkraftentwicklung** zu rechnen. Im vorliegenden Gutachten wird daher auf den aktuellen Status Quo abgestellt (s. Kapitel 4.3).
- Im Hinblick auf die **möglichen Auswirkungen** ist relevant: lediglich einer der 15 strukturprägenden Wettbewerber (inkl. Nachnutzung Bestandsimmobilie REWE) im Untersuchungsraum ist in zentralen Versorgungsbereichen verortet. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum ergeben werden. Dabei ist insbesondere für die Angebotsstrukturen am aktuell angebotsstärksten und unmittelbar südlich des ZVB gelegenen Wettbewerbsstandort Wulf-Hefe-Straße (Kaufland, ALDI Nord, Penny) mit nennenswerten Umsatzumverteilungen zu rechnen.

ENTWURF

5 Vorhabendaten

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

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelsupermärkten in der Regel bei max. 10 % und dies ist auch vorliegend der Fall. Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach den voranstehenden Prämissen nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 6: Sortimenten und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
REWE				
Nahrungs- und Genussmittel	80		1.493	+ 1.493
Drogeriewaren	10	im Bestand nicht berücksichtigt (Worst Case)	187	+ 187
sonstige Sortimente	10		187	+ 187
REWE Gesamt	100		1.867	+ 1.867
Bäcker im REWE (exkl. Café-Bereich¹³)				
Nahrungs- und Genussmittel	100	s. o.	33	+ 33
ALDI Nord				
Nahrungs- und Genussmittel	80	639	1.040	+ 401
Drogeriewaren	10	80	130	+ 50
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	80	130	+50
ALDI Nord Gesamt	100	799	1.300	+ 501
<i>NuG gesamt</i>	-	639	2.566	+ 1.927
<i>Drogeriewaren gesamt</i>	-	80	317	+ 237
<i>sonstige Sortimente gesamt</i>	-	80	317	+237
GESAMT	100	799	3.200	+ 2.401

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2021. *Differenzen Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

¹³ Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind zur Verkaufsfläche.

Für das Planvorhaben (inkl. Konzessionäre) ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 3.200 m² (+ 2.401 m²). Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** ist die Verkaufsfläche mit insgesamt 2.566 m² (+ 1.927 m²) projektiert.

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 317 m² erreicht (+ 237 m²). Die sonstigen Sortimente werden in Summe ebenfalls auf 317 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 237 m²). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht.

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

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche trägt.

5.2 UMSATZ DER BESTANDSOBJEKTE

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität der Bestandsmärkte¹⁴ abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁵ des Betreibers ALDI Nord beträgt rd. 6.790 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von 922 m². Für den Betreiber REWE beträgt diese rd. 4.320 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von 1.522 m².

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren der aktuelle Bestandsumsatz der jeweiligen Anbieter ableiten:

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Die Stadt Werl weist ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 94; vgl. IfH 2021). Das bedeutet, die Kaufkraft liegt rd. 6 % unter dem bundesdeutschen Durchschnitt.

¹⁴ Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird nachfolgend auch der Bestandsumsatz des aktuell bestehenden REWE-Marktes (Langenwiedenweg) hergeleitet, wenngleich dieser aufgrund seiner bestehenden Nachnutzungsmöglichkeiten in den nachfolgenden Berechnungen nicht als Bestand zu berücksichtigen ist (Worst Case).

¹⁵ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2020/2021.

- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in Werl aktuell als unterdurchschnittlich (rd. 0,33 m² VKF NuG/EW) einzustufen.
- Die beiden Betriebe ALDI Nord und REWE nehmen aktuell eine Versorgungsfunktion für den Norden der Stadt Werl (inkl. abgesetzte Ortsteile) ein. Darüber hinaus sind in ihren bestehenden Kerneinzugsgebieten keine weiteren relevanten Wettbewerber verortet.
- Die Zentralität in Werl ist mit rd. 88 % als unterdurchschnittlich zu bewerten. Dabei sind angesichts des Fehlens von strukturprägenden Lebensmittelmärkten insbesondere in den vom Kernort abgesetzten Wohnsiedlungsbereichen im Norden von Werl Potenziale zur Kaufkrafttrückbindung gegeben.
- Die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Büberich und die daraus resultierenden Umsatzumverteilungen zu Lasten der Bestandsmärkte ALDI Nord und REWE sind bei der Ableitung der aktuellen Flächenproduktivität zu berücksichtigen.

Unter Zusammenführung der obenstehenden Faktoren lässt sich insbesondere angesichts der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung und Zentralität sowie des Fehlens nennenswerter Wettbewerbsstrukturen im Einzugsgebiet der Bestandsbetriebe aus fachgutachterlicher Sicht eine eher höhere Flächenproduktivität im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität der Betreiber ALDI Nord und REWE ableiten.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der REWE-Markt weist an seinem Standort keine direkten Kopplungsvorteile auf, profitiert jedoch von seiner zentralen Lage im Kernsiedlungsbereich nördlich des ZVB HZ Innenstadt. Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf.
- Der ALDI Nord-Markt befindet sich in eher abgesetzter Lage am Rande der Wohnsiedlungsgebiete der Kernstadt Werl. Er weist eine eher geringe Mantelbevölkerung auf, profitiert jedoch von seinem Alleinstellungsmerkmal als einziger Discounter im Norden der Stadt sowie der räumlichen Nähe zu den nördlichen Gewerbestandorten. Als Solitärstandort verfügt der Markt aufgrund mangelnder komplementärer Einzelhandelsnutzungen im direkten Standortumfeld über keine nennenswerten Kopplungsvorteile. Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung auf.
- Die Lebensmittelmärkte sind in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben) und verfügen aktuell über eine nicht mehr vollkommen marktgängige Verkaufsflächendimensionierung. Beide Anbieter weisen eine im Vergleich zum jeweiligen Bundesdurchschnitt unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf.

In Summe der Standortfaktoren weisen die jeweiligen Standorte aus fachgutachterlicher Sicht insgesamt keine Vor- oder Nachteile auf, die ein Ansteigen oder Absinken der durchschnittlichen Flächenproduktivität des jeweiligen Betreibers plausibilisieren können.



Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb REWE eine Flächenproduktivität erzielt, die leicht über dem Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. **4.500 Euro/m² VKF pro Jahr** für den Lebensmittelvollsortimenter REWE angenommen.

Für den Bestandsbetrieb ALDI Nord wird ebenfalls eine für den Betreiber leicht überdurchschnittliche Flächenproduktivität zugrunde gelegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird mit rd. **7.000 Euro/m² VKF pro Jahr** für den Lebensmitteldiscounter ALDI Nord angenommen.

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Im Zuge des Planvorhabens ist die Verlagerung der beiden benannten Betriebe REWE (Langenwiedenweg) und ALDI Nord (Belgische Str.) an den Vorhabenstandort projektiert. Damit einher geht eine jeweilige VKF-Erweiterung (in Bezug auf den jeweils bisherigen Bestandmarkt). Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme.

Folgendes ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

- Durch die Bündelung der Angebotsstrukturen der nördlichen Kernstadt am Vorhabenstandort sind perspektivische Kopplungsvorteilen am Vorhabenstandort zu erwarten. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des sodann gegebenen Betriebstypenmixes (Vollsortimenter und Discounter).
- Im Zuge der Verlagerung sind die beiden Betrieben perspektivisch sehr gut an den ÖPNV (Bahnhof Werl) und absehbar weiterhin gut an den MIV angeschlossen.
- Durch die geplante VKF-Erweiterung beider Betriebe verfügen diese perspektivisch über marktgängige VKF-Ausstattungen, welche im Hinblick auf die Durchschnittswerte der jeweiligen Betreiber sodann als überdurchschnittlich zu bezeichnen sind.
- Mit einem modernen Marktauftritt der Betreiber REWE und ALDI Nord werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Neuerrichtung der beiden Lebensmittelmärkte zu einer Modernisierung und Optimierung

des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.

- Aufgrund der simultanen Entwicklung zweier Betriebe wird es zu Kannibalisierungseffekten der Planvorhaben REWE und ALDI Nord untereinander kommen, woraus ein Absinken der jeweiligen Flächenproduktivität resultiert.
- Die grundsätzlich nicht auszuschließende lebensmittelbezogene Nachnutzung der REWE-Bestandsimmobilie ermöglicht die Etablierung eines weiteren Anbieters im unmittelbaren Standortumfeld. Dies führt zu einer Intensivierung von Kannibalisierungseffekten der Anbieter untereinander. Dieser Effekt wird i. S. eines Worst Case-Ansatzes nicht für das Vorhaben berücksichtigt, sodass die Flächenproduktivität nicht weiter abgesenkt wird. Dabei handelt es sich um eine realitätsnahe Annahme, da eine adäquate Nachbesetzung durch einen klassischen Lebensmittelmarkt nicht zu erwarten ist (s. Kapitel 6.3).
- Im Rahmen der Kaufkraft- und Einwohnerentwicklung für den Untersuchungsraum ist mit in etwa gleichbleibenden Nachfragevolumen bis Ende 2025 zu rechnen.

Im Zuge der Verlagerung der beiden Bestandsbetriebe ist eine maßgebliche Attraktivierung beider Anbieter REWE und ALDI Nord zu erwarten. Angesichts der projektierten Verkaufsflächen-erweiterungen und der zu erwartenden Kannibalisierungseffekte sinkt die Flächenleistung pro m² VKF dennoch insgesamt ab.



In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der **REWE-Markt** nach der Erweiterung in einem Worst Case-Szenario eine im Vergleich zum Bestandsmarkt niedrigere und für den Betreiber unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von maximal **rd. 3.900 Euro/m² VKF** erreichen wird. Der **ALDI Nord-Markt** wird perspektivisch ebenfalls eine für den Betreiber unterdurchschnittliche Flächenproduktivität erzielen. Diese wird im Sinne eines Worst Case-Ansatzes mit **rd. 6.100 Euro/m² VKF** angenommen.

Demnach ergeben sich folgende Mehrumsätze¹⁶ am Standort (im Worst Case):

Tabelle 7: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		max. Umsatzdifferenz in Mio. Euro
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	max. Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro	
REWE					
Nahrungs- und Genussmittel	Bestand nicht berücksichtigt (Worst Case)		3.900	5,8	+ 5,8
Drogeriewaren				0,7	+ 0,7
sonstige Sortimente				0,7	+ 0,7
REWE Gesamt				7,6	+ 7,6
Bäcker					
Nahrungs- und Genussmittel	Bestand nicht berücksichtigt (Worst Case)		-	0,3	+ 0,3
ALDI Nord					
Nahrungs- und Genussmittel	7.000	4,5	6.100	6,3	+ 1,9
Drogeriewaren		0,6		0,8	+ 0,2
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		0,6		0,8	+ 0,2
ALDI Nord Gesamt		5,6		7,9	+ 2,3
<i>NuG gesamt</i>	-	4,5	-	12,5	+ 8,0
<i>Drogeriewaren gesamt</i>	-	0,6	-	1,5	+ 1,0
<i>sonstige Sortimente gesamt</i>	-	0,6	-	1,5	+ 1,0
GESAMT*	-	5,6	-	15,5	+ 9,9

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2021/2022); Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 15,5 Mio. Euro prognostiziert (+ 9,9 Mio. Euro). Hiervon werden max. rd. 12,5 Mio. Euro auf den untersuchungsrelevanten **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** entfallen (+ 8,0 Mio. Euro). Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 1,5 Mio. Euro prognostiziert (+ 1,0 Mio. Euro). Auf die sonstigen Sortimente entfallen in Summe max. rd. 1,5 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ 1,0 Mio. Euro).

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht

¹⁶ Das Planvorhaben REWE wird rechnerisch aufgrund der bestehenden lebensmittelbezogenen Nachnutzungsmöglichkeiten als Neuansiedlung behandelt (Worst Case-Szenario). Der ALDI Nord-Markt wird, wie bereits ausgeführt, als Verlagerung (mit VKF-Erweiterung) behandelt.

wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Im Sortiment Drogeriewaren werden in der vorliegenden Analyse Analogieschlüsse zum Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel gezogen, da davon auszugehen ist, dass diese dieselben Wettbewerber (in vergleichbarer Gewichtung) tangieren werden. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

ENTWURF

6

Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des EHK Werl 2005 (inkl. aktueller Konzeptfortschreibung) ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMEN-VORGABEN (EHK WERL 2005 INKL. ERGÄNZENDER HINWEISE ZUR AKTUELLEN KONZEPTFORTSCHREIBUNG)

Nachfolgend werden die für das Planvorhaben relevanten Ziele und Grundsätze des EHK Werl 2005 dargestellt und das Planvorhaben hinsichtlich der Ziele und Grundsätze bewertet.

Grundlegende Zielvorgaben für Werl:

„Die Nahversorgung mit Sortimenten des täglichen Bedarfs soll hingegen dezentral durch marktfähige Standorte (Nahversorgungsschwerpunkte) sichergestellt werden. Maßstab für die Beschränkung von Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel ist dabei nicht die „rechnerische“ Verkaufsflächenausstattung eines Stadtteiles oder der Gesamtstadt Werl, sondern sind die erwarteten Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte, zu denen auch die Innenstadt zählt.“ (vgl. EHK Werl 2005, S. 51)

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben dient der Attraktivierung und zukunftsfähigen Aufstellung des Nahversorgungsangebotes der nördlichen Kernstadt. Es ermöglicht den beiden im Norden ansässigen Betrieben ALDI Nord und REWE eine moderne und zukunftsfähige Marktaufstellung, welche sowohl in ihrer Dimensionierung als auch im Hinblick auf die aktuellen Trends im Einzelhandel als marktgerecht zu bezeichnen ist. Insbesondere der REWE-Markt hat an seinem Standort aufgrund eingeschränkter Flächenverfügbarkeiten derzeit keine entsprechenden Anpassungsmöglichkeiten.
- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung:

„Im Einzelnen wird vorgeschlagen [..], die für die wohnungsnahe Versorgung wichtigen Betriebe auf diejenigen 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.“ (vgl. EHK Werl 2005, S. 56)

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich in der Kernstadt Werl und weist einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung der nördlich der Gleise gelegenen Siedlungsgebiete (etwa 5.500 Einwohner in der nördlichen Kernstadt¹⁷) sowie der südlich gelegenen Innenstadt Werls auf (s. Kapitel 3.2).
- Aufgrund des Fehlens entsprechender Angebotsstrukturen resp. geeigneter Potenzialflächen im ZVB HZ Innenstadt Werl stellt der Vorhabenstandort perspektivisch einen innerstädtischen Gegenpol zur den Anbietern im Bereich der Wulf-Hefe-Straße dar und bildet damit eine innerstädtische Knochenstruktur aus (Vorhabenstandort – ZVB – Erweiterungsbereich Wulf-Hefe).
- Darüber hinaus wird es perspektivisch die Versorgung für die Bewohner der abgesetzten nördlichen Ortsteile gewährleisten (etwa 3.450 Einwohner¹⁸).
- Der Planstandort erlaubt die Ansiedlung von zweimodernen Lebensmittelmärkten mit marktgängigen VKF-Dimensionierungen und ausreichender Anzahl an Kundenstellplätzen sowie direkter Anbindung zum Bahnhof Werl.

Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels:

„Aus städtebaulicher Sicht ist im Zuge von Ansiedlungsverfahren zu prüfen, ob der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem städtebaulichen Gefüge vereinbar ist. Dabei ist ein wesentlicher öffentlicher Belang das Interesse der Gemeinden an der Erhaltung und Weiterentwicklung ihrer Zentren und der darin befindlichen mittelständischen Gewerbebetriebe. [...] Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollten aufgrund ihrer erheblichen Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Gemeindeentwicklung nur dann zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen sowie an einem integrierten

¹⁷ Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis GfK 2021 und IT.NRW 2021 (Stand: 31.12.2020).

¹⁸ ebd.

Standort und in integrierten städtebaulichen Strukturen geplant sind.“
(vgl. EHK Werl 2005, S. 57-58).

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort weist einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf (s. Kapitel 3.2).
- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Im Hinblick auf den hier in Rede stehenden Standortbereich trifft das EHK Werl 2005 folgende Aussage:

„Der weitaus größte Teil der diskutierten Flächenweiterungen käme durch das Vorhaben „An der Kleinbahn“ zustande. Dort besteht die Möglichkeit, einen integrierten und voraussichtlich auch langfristig wettbewerbsfähigen Nahversorgungsschwerpunkt zu schaffen. Auch wenn sich grundsätzlich dadurch der Wettbewerbsdruck für vorhandene Anbieter erhöht, wird es nach Einschätzung des Gutachters nicht zu einer Verdrängung der in der südlich angrenzenden Innenstadt bestehenden Nahversorgungsstrukturen kommen. Dort sind infolge der Nähe zur Fußgängerzone andere Kundenstrukturen zu erwarten als „An der Kleinbahn“. Ein Innenstadtbewohner oder –besucher, der bisher wegen der Nähe zum eigenen Wohnort oder wegen der Kombinierbarkeit mit anderen Einkäufen dort auch seine Nahversorgungseinkäufe getätigt hat, wird dieses Verhalten kaum infolge des neuen Angebotes ändern. Die Möglichkeit zum gezielten Einkauf in einem Supermarkt (Rewe) oder Discounter (Aldi) besteht schließlich auch heute schon.

Allerdings sind die Standortbedingungen der beiden in der Innenstadt angesiedelten Anbieter (Aldi, Plus) nicht ideal, sodass deren Stilllegung oder Verlagerung an deutlich schlechter integrierte Standorte auch dann befürchtet werden muss, wenn das Planvorhaben „An der Kleinbahn“ nicht entsteht. In einem solchen Fall wäre die Nahversorgung der Innenstadt durch die Schwerpunkte „An der Kleinbahn“ im Norden und „Wulf- Hefe“ im Süden aber noch auf zumindest befriedigendem Niveau gewährleistet. (vgl. EHK Werl 2005, S. 81).

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Das EHK Werl 2005 benennt den Vorhabenstandort bereits als geeigneten Standortbereich zur Ergänzung des Nahversorgungsangebotes in Werl.
- Die damals im ZVB verorteten Betriebe ALDI Nord und Plus haben ihre Standorte, wie im Zuge des EHK Werl 2005 bereits erwähnt, mittlerweile aufgegeben, sodass sich derzeit kein Lebensmittelsupermarkt oder -discounter innerhalb des ZVB befindet.
- Der Vorhabenstandort trägt somit nachweislich zur Etablierung und langfristigen Sicherung einer wohnortnahen Versorgung in der nördlichen Innenstadt bei und bildet zusammen mit dem Standortbereich Wulf-Hefe

eine innerstädtische Knochenstruktur (mit dem ZVB als zentrale Verbindungslage) aus.

- Das Planvorhaben ergänzt die lebensmittelbezogenen Versorgungsstrukturen der Kernstadt bzw. der Innenstadt und dient dem Ausbau einer dezentralen Grundversorgungsstruktur. In diesem Kontext kann das Planvorhaben zur Reduzierung notwendiger Pkw-Fahrten zu weiter entfernt gelegenen Standorten beitragen.

Insgesamt ist das Planvorhaben demnach als vollumfänglich kongruent zu den relevanten Zielen und Grundsätzen des EHK Werl 2005 zu bewerten.

Die Stadt Werl beabsichtigt zurzeit, dass EHK Werl 2005 fortzuschreiben und demnach die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur wie bisher auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Nicht zuletzt soll durch die Konzeptfortschreibung eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert werden.

Im Zuge der aktuell laufenden Konzeptfortschreibung ist derzeit eine Ausweisung des in Rede stehenden Standortbereiches (nach Realisierung des in Rede stehenden Vorhabens) als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) vorgesehen.

Die herausgehobene Versorgungsfunktion des Planvorhabens wird im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durch die Ausweisung des Vorhabenstandortes als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) konzeptionell untermauert.

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE EINORDNUNG

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

Wie in Kapitel 4.3 aufgeführt, wird bis zum Prognosejahr 2025 von einer in etwa gleichbleibenden Nachfragesituation ausgegangen.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben im Worst-Case dargestellt.

Tabelle 8: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2025		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	max. in Mio. Euro	max. in %
Werl	ZVB Innenstadt	5,8	0,3	5
	sonstige Lagen*	55,6	6,1	11
Welper*	ZVB Ortsmitte	1,0	**	**
	sonstige Lagen	16,3	0,8	5
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes			0,8	
GESAMT***		78,6	8,0	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben ALDI Nord, jedoch inkl. Bestandsmarkt REWE (Nachnutzungsmöglichkeiten); ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Umsatzumverteilung im Worst-Case von insgesamt rd. 8,0 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

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

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Werl

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 5 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB induziert. Angesichts der monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

- Dies begründet sich dadurch, dass neben dem discountorientierten Sonderpostenfachmarkt Lemmi-Markt keine nennenswerten Bestandsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im ZVB Innenstadt Werl angesiedelt sind. Der Sonderpostenmarkt weist im Vergleich zu klassischen Lebensmittelvollsortimentern eine sehr spezialisierte und eingeschränkte und somit zum Planvorhaben weitestgehend differente Angebotsstruktur auf, sodass der Kundenstamm/Einkaufsgrund im Vergleich zu klassischen Lebensmittelmärkten abweicht.

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

Vorhabeninduzierte städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadt Werl** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Werl (Auswirkungen auf die wohnstandortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Werl, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzverteilungen i. H. v. max. rd. 6,1 Mio. Euro bzw. max. 11 %.

- Diese werden insbesondere den in unmittelbarer Nähe gelegenen Bestandsmarkt des REWE-Marktes (angenommene Nachnutzung durch einen vergleichbaren Lebensmittelmarkt) sowie die Anbieter am Standortbereich Wulf-Hefe-Straße (Kaufland, ALDI Nord, Penny) tangieren. Darüber hinaus erfahren auch die nahegelegenen Wettbewerber an der Unnaer Straße (EDEKA und LIDL) nennenswerte Umverteilungseffekte.
- Diese Betriebe stellen die zum Planvorhaben nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte dar und übernehmen neben der Versorgung ihrer umliegenden Wohngebiete in der Kernstadt aktuell einen wesentlichen Beitrag zur (Mit-)Versorgung der Wohnsiedlungsbereiche im Norden von Werl (auch vom Kernort abgesetzte Ortsteile).

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

- Das Planvorhaben trägt zu einer Füllung der bestehenden quantitativen Versorgungslücke (nach Vorhabenrealisierung durchschnittliche VKF-Ausstattung von rd. 0,41 m² VKF NuG/EW, s. Kapitel 4.2) bei und kann aktuell abfließende Kaufkraft perspektivisch teilweise zurückbinden (Erhöhung der Zentralität von aktuell rd. 88 % auf persp. rd. 91 %).
- Angesichts der Ausstattungskennziffern in Werl ist davon auszugehen, dass die Bestandsbetriebe aktuell überdurchschnittliche Flächenleistungen erwirtschaften¹⁹.
- Die Umsatzumverteilungen auf den rechnerisch berücksichtigten Bestandsmarkt des REWE-Marktes sind angesichts der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort und dem damit einhergehenden unmittelbaren Wettbewerbsdruck durch das Planvorhaben als sehr hoch zu bezeichnen. Der Markt verfügt über ein mit dem Planvorhaben größtenteils identisches

¹⁹ Selbst unter bereits erfolgter Berücksichtigung der projektierten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Werl-Büderich.

Einzugsgebiet und kann in eher geringem Maße von möglichen Kopplungsvorteilen mit dem Planvorhaben profitieren. Im Zuge der vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen ist eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung der Bestandsimmobilie durch einen marktgerechten Lebensmittelmarkt (in der angenommenen Größenordnung von 1.200 m² VKF) rechnerisch nicht gegeben. Denkbar ist sodann eine Nachnutzung durch einen Spezialanbieter oder einen Getränkemarkt mit geringerer Flächenleistung, die Reduktion der nachgenutzten VKF oder aber eine lebensmittelferne Nachnutzung der Immobilie. In allen Fällen sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Werl zu erwarten (da diese im Norden der Stadt perspektivisch durch das Planvorhaben gewährleistet wird).

- Die prozentual wie monetär höchsten Umsatzumverteilungen in Bezug auf die Bestandsbetriebe in Werl sind für den betriebseigenen Wettbewerber ALDI Nord sowie den angebotsstarken Vollsortimenter Kaufland am Standortbereich Wulf-Hefe-Straße anzunehmen. Diese bilden zusammen mit dem Lebensmitteldiscounter Penny den angebotsstärksten Wettbewerbsstandort in der Stadt Werl und den perspektivischen Gegenpol zum Planvorhaben. Die benannten Betriebe profitieren von ihrer zentralen Lage, ihrer guten verkehrlichen Erreichbarkeit sowie von nennenswerten Kopplungsvorteilen. Insbesondere der Verbrauchermarkt Kaufland stellt sich gegenwärtig als leistungsfähig dar. Aufgrund seiner Angebotsstruktur (umfassendes vollsortimentiertes Lebensmittelangebot, zudem ausgeprägter Non-Food-Anteil) besitzt der Kaufland-Markt eine hohe Strahlkraft; zudem ist der Markt bereits langfristig am Markt etabliert. Darüber hinaus profitiert der Kaufland-Markt von Kopplungsbeziehungen mit den weiteren Betrieben und Dienstleistungsangeboten sowie der räumlichen Nähe zum ZVB Innenstadt Werl. Aufgrund dessen und der aktuell überdurchschnittlichen Umsatzleistungen werden die Betriebe am Standort Wulf-Hefe-Straße die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen absehbar verkraften können. Vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind nicht zu erwarten.
- Der EDEKA- und der LIDL-Markt an der Unnaer Straße werden aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort und der vorhabenbedingten Wettbewerbsverschärfung innerhalb der Stadt Werl ebenfalls von nennenswerten Umsatzumverteilungen tangiert. Die Betriebe profitieren von ihrer guten Erreichbarkeit über die Unnaer Straße und gewissen Zuflüssen aufgrund ihrer Nähe zum Mariannen-Hospital. Der LIDL-Markt stellt zudem für die westlichen Siedlungsgebiete Werls den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmitteldiscounter dar.
- Beide Betriebe übernehmen aktuell wie perspektivisch einen wichtigen Baustein in der Nahversorgungsstruktur für den westlichen (Kern-)Stadt-bereich von Werl und verfügen über eine entsprechend hohe Mantelbevölkerung. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Standortrahmenbedingungen sowie angesichts der einzelbetrieblichen Umsatzum-

verteilung von unter 10 % sind keine vorhabenbedingten Auswirkungen für den EDEKA- und den LIDL-Markt (z. Bsp. Umstrukturierungen oder Marktaufgaben) zu erwarten.

- Für die weiteren strukturprägenden Lebensmittelanbieter in den sonstigen Lagen von Werl sind vorhabeninduzierte Auswirkungen (Marktaufgabe oder Umstrukturierung) angesichts der monetär sowie prozentual als gering bis moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen (insb. bedingt durch die räumliche Entfernung aufgrund ihrer Lage in abgesetzten Ortsteilen) ebenfalls nicht zu erwarten.
- Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass sich die vorhabenbedingten Auswirkungen im Falle einer nicht-lebensmittelbezogenen Nachnutzung der REWE-Bestandsimmobilie rechnerisch reduzieren würden (vollständige „Umsatzmitnahme“ des REWE-Marktes an den Vorhabenstandort, geringerer Wettbewerbsdruck da kein zusätzlicher Anbieter im Lebensmittelsegment).

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

Auswirkungen auf den ZVB Ortsmitte Welver

Durch das Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe aus, wodurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

- Dies ist insbesondere auf das Fehlen eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes im ZVB zurückzuführen.
- Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Vorhabeninduzierte städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Ortsmitte Welver** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Welver (Auswirkungen auf die wohnstandortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Welver, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzverteilungen i. H. v. max. 0,8 Mio. Euro bzw. max. 5 %.

- Diese werden insbesondere die beiden Lebensmittelmärkte EDEKA und ALDI Nord am Kopplungsstandort an der Ladestraße sowie nachgeordnet den Penny-Markt an der Werler Straße tangieren.
- Der benannte Kopplungsstandort stellt einen der zum Planvorhaben nächstgelegenen vergleichbaren Angebotsstandorte (Kombination aus

Vollsortimenter und Discounter) dar. Der ALDI Nord-Markt ist zudem ein betriebseigener Wettbewerbsstandort.

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

- Die Anbieter in Welver verfügen über ein vom Planvorhaben größtenteils differentes Einzugsgebiet. Diese nehmen überwiegend eine Versorgungsfunktion für die Einwohner der Gemeinde Welver ein und profitieren aktuell in eher geringem Maße von Kaufkraftzuflüssen aus Werl.
- Im Zuge des Planvorhabens findet jedoch eine gewisse Rückbindung dieser aktuell abfließenden Kaufkraft statt, sodass Umsatzumverteilungen für die Anbieter in Werl festzustellen sind.
- Angesichts der monetär sowie prozentual als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

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

Negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

6.4 EINORDNUNG IN DIE ZIELSTELLUNGEN DES LEP NRW 2019

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2019) dargestellt.

6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

- *„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“*

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

- Der Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis weist in der zeichnerischen Darstellung den Vorhabenstandort als Allgemeinen Siedlungsbereich aus (vgl. Bezirksregierung Arnsberg: Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis – Blatt 4).

Das Vorhaben ist konform zu 6.5-1 Ziel des LEP NRW 2019.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Das Planvorhaben befindet sich nach dem aktuell beschlossenen EHK Werl 2005 außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (**soll jedoch im Zuge der aktuellen Fortschreibung absehbar als NVZ ausgewiesen werden**).

- Im Sinne von „6.5-2. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen“ dürfen Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt 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.“

Dabei ist unter Beachtung der aktuellen Rechtsprechung (OVG NRW, Urteil vom 26. Februar 2020, Az. 7 D 49/16.NE) folgendes zu berücksichtigen:

„Ausnahmen für großflächigen Einzelhandel kann es nur dann geben, wenn unter anderem eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. Diese Gründe [...] erfassen nicht den Fall, dass der zentrale Versorgungsbereich so weit entfernt ist, dass er eine wohnortnahe Versorgung im maßgeblichen Bereich nicht gewährleisten kann.“²⁰

Der Prüfstandort befindet sich außerhalb der Abgrenzungen eines zentralen Versorgungsbereiches. Eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich ist auch im Kontext der aktuell laufenden Konzeptfortschreibung absehbar nicht vorgesehen. In diesem Zusammenhang werden unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung nachfolgend ggf. vorhandene Potenzialflächen im nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Werl hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit und Eignung für das in Rede stehende Vorhaben geprüft.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Werl ist Teil der historischen Altstadt und überwiegend kleinteilig strukturiert. Der Marktplatz bildet den zentralen Kristallisationspunkt innerhalb der Innenstadt. Hier verankert ist insbesondere die Wallfahrtsbasilika sowie darüber hinaus das ehemalige Amtsgericht in historischer Gebäudestruktur, eine Musikschule sowie – rückwärtig gelegen –

²⁰ Beitrag von Dr. Kai Petra Dreesen (Lenz und Johlen) zum Urteil des **OVG NRW, vom 26. Februar 2020, Az. 7 D 49/16.NE** in der Immobilienzeitung vom 09.04.2020: Wohnortnahe Versorgung ist kein Grund für ein Sondergebiet.

die Kirche St. Walburga. Das ehemalige Amtsgericht verfügt über eine Grundfläche von unter 400 m² und ist weiterhin in die umliegenden historischen Strukturen eingefasst, so dass eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in marktüblicher Größendimensionierung nicht realistisch ist. Gleiches gilt aufgrund der deutlichen Kleinteiligkeit auch für die zwei weiteren leerstehenden Ladenlokale im Bereich des Marktplatzes.

Ausgehend vom zentralen Marktplatz erstreckt sich in südlicher und nördlicher Richtung die Fußgängerzone. Insbesondere im Bereich der nördlichen Fußgängerzone sind vermehrt Leerstände festzustellen, die angesichts ihrer kleinteiligen Verkaufsflächenausprägung – auch unter dem Aspekt einer im Detail zu prüfenden Flächenzusammenlegung – ebenfalls nicht die Möglichkeit einer Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes eröffnen. Im Bereich der südlichen Fußgängerzone zeigen sich die bestehenden Leerstände ebenfalls als nicht geeignet für eine entsprechende Nahversorgungsentwicklung.

Das Fachmarktzentrum des Wulf-Hefe-Quartiers (u. a. Kaufland, Penny) wird gemäß EHK Werl 2005 aufgrund der Trennwirkung durch die Steinerstraße/Soester Straße nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet (vgl. EHK Werl 2005, S. 54). Ergänzend wird an dieser Stelle jedoch darauf verwiesen, dass auch an diesem Standortbereich keine räumlichen Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung eines weiteren strukturprägenden Lebensmittelmarktes gegeben sind.

Nach Abstimmung mit der Stadtverwaltung Werl bestehen auch abseits der bestehenden Leerstände keine geeigneten Flächenpotenziale für die Ansiedlung eines standardisierten Lebensmittelsupermarktes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. In diesem Kontext ist anzumerken, dass insbesondere eine einzelhandelsspezifische Entwicklung von innerstädtischen Park- oder Grünflächen keine stadtentwicklungspolitische Zielvorstellung der Stadt Werl darstellt.

Eine Verlagerung der beiden in Rede stehenden Betriebe in marktüblicher Größendimensionierung in den ZVB Innenstadt Werl ist folglich nach einer im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse leistbaren Prüfung durch Stadt + Handel aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich.

Im Folgenden wird geprüft, inwieweit das Planvorhaben zu einer Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und demnach unter Nahversorgungs Gesichtspunkten wesentliche Grundvoraussetzungen einer integrierten und verträglichen Nahversorgungsentwicklung erfüllt (gewisse Mantelbevölkerung im wohnungsnahen und verbrauchernahen Nahbereich). Hierfür wird der situative Nahbereich des Planvorhabens abgegrenzt und die vorhabenbezogene Kaufkraftabschöpfung in diesem Bereich ermittelt. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird zum Schutz der ZVB und der südlich der Gleise gelegenen Wettbewerber ein ausschließlich nördlich der Gleise gelegener Nahbereich des Vorhabens unterstellt (wenngleich das Einzugsgebiet des Vorhabens auch südliche Siedlungsgebiete umfasst).

Im **wohnungsnahen Bereich** leben ca. 5.500 Einwohner²¹. Der wohnungsnaher Bereich des Planvorhabens entspricht dem nördlich der Gleise gelegenen Teil des im Kapitel 4.1 abgeleiteten Kerneinzugsgebietes des Planvorhabens. In diesem Bereich ist ein Kaufkraftpotenzial (NuG) i. H. v. rd. 13,8 Mio. Euro gegeben.

Das Planvorhaben stellt im wohnungsnahen Bereich perspektivisch den einzigen strukturprägenden Angebotsstandort (Lebensmittelvollsortimenter und -discounter) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie für diesen Bereich auch den nächstgelegenen Anbieter dar. Angesichts dessen und des umfassenden Angebots der beiden projektierten Betriebe ist im wohnungsnahen Bereich durch das Planvorhaben eine Kaufkraftabschöpfung i. H. v. 70 % (35 % je Betrieb) aus fachgutachterlicher Sicht als angemessen zu bewerten.

Im **wohnstandortnahen Bereich** leben ca. 3.450 Einwohner²². Der verbrauchernahe Bereich des Planvorhabens entspricht dem nördlich der Gleise gelegenen Teil des im Kapitel 4.1 abgeleiteten erweiterten Einzugsgebietes des Planvorhabens. In diesem Bereich ist ein Kaufkraftpotenzial (NuG) i. H. v. rd. 8,6 Mio. Euro gegeben. Innerhalb des wohnstandortnahen Bereichs sind, wie bereits aufgezeigt, keine strukturprägenden Versorgungsstrukturen angesiedelt, weshalb das Planvorhaben den nächstgelegenen Angebotsstandort von Lebensmittelmärkten darstellt. Angesichts der räumlichen Entfernung ist für diesen Bereich eine geringere Kaufkraftabschöpfung als im wohnungsnahen Bereich als angemessen zu bewerten. Dies begründet eine aus fachgutachterlicher Sicht angemessene Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens i. H. v. 35 % in diesem Bereich.

In der nachfolgenden Tabelle wird die im standortbezogenen Nahbereich vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel dem sortimentspezifischen Umsatz des Planvorhabens gegenübergestellt (s. Kapitel 5.3). Die Kaufkraftabschöpfung zeigt auf, welcher Anteil der vorhandenen Kaufkraft durch das Planvorhaben rechnerisch gebunden wird.

²¹ Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis GfK 2021 und IT.NRW 2021 (Stand: 31.12.2020).

²² ebd.

Tabelle 9: Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) im wohnungs- und wohnstandortnahen Bereich

Parameter	zu versorgender Bereich	
	wohnungsnah	wohnstandortnah
Einwohner	5.500	3.450
Kaufkraft (NuG) in Mio. Euro	rd. 13,8	rd. 8,6
aus fachlicher Sicht angemessene Kaufkraftabschöpfung	70 %	35 %
angemessene Kaufkraftabschöpfung (NuG) in Mio. Euro	rd. 9,7	rd. 3,0
angemessene Kaufkraftabschöpfung (NuG) im Nahbereich in Mio. Euro GESAMT	rd. 12,7	
Umsatz Planvorhaben (NuG) in Mio. Euro (Worst Case)	rd. 12,5	

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2021. Differenzen Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Die voranstehende Tabelle zeigt auf, dass die angemessene Kaufkraft (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) in dem zu versorgenden Bereich von rd. 12,7 Mio. Euro durch das gesamte Planvorhaben (inkl. Konzessionäre) nicht ausgeschöpft resp. überschritten wird.

Dieses Verhältnis stellt einen Anhaltswert dar und ist nicht als Demarkationsgrenze zu verstehen. Das Vorhaben kann den wesentlichen Anteil seiner Umsätze aus seinem wohnortnahen bzw. wohnstandortnahen Bereich generieren und ist aufgrund dessen nicht auf erhebliche Umsatzzuflüsse von außerhalb dieses Bereichs angewiesen. Dabei ist anzunehmen, dass das Planvorhaben faktisch eine gewisse, wenn doch deutlich untergeordnete Mitversorgungsfunktion auch über diesen Bereich hinaus (bspw. weiteres Einzugsgebiet des Planvorhabens) einnehmen wird. Dies begründet sich durch das Fehlen von strukturprägenden Wettbewerbern im ZVB HZ Innenstadt und der räumlichen Nähe zu den dortigen Wohnsiedlungsbereichen.

Zudem sind in diesem Zusammenhang die Umsatzumverteilungen zu beachten, wonach städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung nicht zu erwarten sind (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Beitrag zur räumlichen Nahversorgung

Wie bereits in Kapitel 6.1 ausgeführt, leistet das Planvorhaben perspektivisch einen wesentlichen Beitrag zur räumlichen Nahversorgung in der Kernstadt Werl. Das Vorhaben bildet perspektivisch einen innerstädtischen Gegenpol zum südlich des ZVB HZ Innenstadt gelegenen Standortbereich Wulf-Hefe-Straße.

Beitrag zur qualitativen und quantitativen Nahversorgung

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Werl ist mit rd. 0,33 m² VKF NuG/EW aktuell als unterdurchschnittlich

einzustufen. Im Zuge der Vorhabenrealisierung würde die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Werl insgesamt auf rd. 0,41 m² VKF NuG/EW ansteigen und somit ein durchschnittliches Niveau erreichen²³.

Als projektierte Kopplungsstandort eines Lebensmittelvollsortimenters und eines -discounters trägt das Planvorhaben zur Sicherung eines ausgewogenen Betriebstypenmixes im Norden der Stadt Werl bei. Dieser ist bereits durch die beiden Bestandsbetriebe REWE und ALDI Nord grundsätzlich gegeben, wird jedoch im Zuge der Bündelung beider Anbieter an einem Standort optimiert.

Aufgrund

- der Versorgungsfunktion des Planvorhabens für die Bevölkerung im vorstehend aufgezeigten wohnungsnahen und wohnstandortnahen Versorgungsbereich,
- dem räumlichen-funktionalen Bezug zu Wohnbebauung,
- der Erreichbarkeit (fußläufig, MIV, ÖPNV) und
- der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten vergleichbarer Angebotsstrukturen innerhalb des ZVB HZ Innenstadt

ist dem Planvorhaben, mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.200 m² ein wesentlicher Beitrag zur Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung sowie eine überwiegende Ausrichtung auf die wohnortnahe Versorgung zu attestieren.

Bzgl. 6.5-2 Ziel ist somit festzuhalten:

- Das Hauptsortiment des Planvorhabens ist gemäß „Werler Liste“ als nahversorgungsrelevant einzuordnen. Diese Sortimente werden i. d. R. wohnstandortnah bereitgestellt.
- Der Vorhabenstandort soll perspektivisch (im Zuge der Fortschreibung des EHK Werl 2005) absehbar als Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden, befindet sich jedoch gem. aktuellem Konzept außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs.
- Dem Planvorhaben ist ein wesentlicher Beitrag zur Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung sowie eine überwiegende Ausrichtung auf die wohnstandortnahe Versorgung zu attestieren.
- Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden konnte anhand der städtebaulichen Einordnung der vorhabenbezogenen Umsatzumverteilungen ausgeschlossen werden (s. Kapitel 6.3).

In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen erfüllt das Planvorhaben aus fachgutachterlicher Sicht die Ausnahmeregelungen des 6.5-2 Ziel. Das Vorhaben ist demnach konform zu 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019.

²³ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2021; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

6.5-3. Ziel Beeinträchtungsverbot:

- *„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.“*

Bzgl. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und 6.3 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst.

Das Vorhaben ist demnach konform zu 6.5-3 Ziel des LEP NRW 2019.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen des LEP NRW 2019.

ENTWURF

7

Zusammenfassung der Ergebnisse

In der Stadt Werl ist die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums nördlich des Bahngeländes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ projektiert. Vorgesehen ist dabei die Verlagerung der beiden bereits in Werl verorteten Anbieter ALDI Nord (Belgische Straße 2) und REWE (Langenwiedenberg 7) mit damit einhergehender Verkaufsflächenerweiterung der beiden Betriebe. Im Zuge der Aufstellung des B-Plans ist eine festgesetzte VKF von max. 3.200 m² vorgesehen. In diesem Kontext ist eine Erweiterung des REWE-Marktes von aktuell 1.200 m² (inkl. Konzessionäre) auf 1.900 m² GVKF (+ 700 m² VKF; inkl. Bäcker) sowie des ALDI Nord-Marktes von aktuell 799 m² auf 1.300 m² GVKF (+ 401 m² VKF) geplant.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Im Zusammenhang mit dem vorstehenden Bauleitplanverfahren wurde nach Abstimmung mit der Stadt Werl für den perspektivischen Alt-Standort des REWE-Marktes (Langenwiedenberg 7) aufgrund des bestehenden Baurechts eine mögliche Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt mit 1.200 m² GVKF berücksichtigt, wenngleich, wie im Zuge der Analyse dargelegt, eine Nachnutzung durch einen vergleichbaren Lebensmittelmarkt absehbar nicht wirtschaftlich sein wird. Vielmehr ist eine Nachnutzung durch einen Spezialanbieter, einen Getränkemarkt oder aber in lebensmittelfernen Sortimenten anzunehmen. Für den ALDI Nord-Markt ist eine einzelhandelsferne Nachnutzung avisiert.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das EHK Werl 2005 benennt den Vorhabenstandort bereits als geeigneten Standortbereich zur Ergänzung des Nahversorgungsangebotes in Werl. Im Zuge der aktuell laufenden Konzeptfortschreibung ist derzeit eine Ausweisung des in Rede stehenden Standortbereiches (nach Realisierung des in Rede stehenden Vorhabens) als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) vorgesehen.
- Der Vorhabenstandort trägt nachweislich zur Etablierung und langfristigen Sicherung einer wohnortnahen Versorgung in der nördlichen Kernstadt bei und bildet zusammen mit dem Standortbereich Wulf-Hefe eine innerstädtische Knochenstruktur (mit dem ZVB als zentrale Verbindungslage) aus.
- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Das Planvorhaben ist als vollumfänglich kongruent zu den relevanten Empfehlungen, Grundsätzen und Zielen des EHK Werl 2005 zu bewerten.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- **6.5-1. Ziel:** Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Regionalplan Arnsberg innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). **6.5-1 Ziel wird demnach erfüllt.**
- **6.5-2. Ziel:** Das Planvorhaben erfüllt aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019 und dient nachweislich der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung. Ergänzend werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen ausgelöst. Eine Verlagerung der in Rede stehenden Betriebe REWE und ALDI Nord in einen zentralen Versorgungsbereich ist nach derzeitigen Kenntnissen kurz- bis mittelfristig nicht möglich²⁴. **6.5-2 Ziel wird demnach erfüllt (Ausnahmeregelung).**
- **6.5-3. Ziel:** Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (s. Kapitel 6.2) und deren städtebaulichen Bewertung (s. Kapitel 6.3) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst. **6.5-3 Ziel wird demnach erfüllt.**

Das Planvorhaben ist konform zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP NRW 2019.

Das Planvorhaben ist konform hinsichtlich konzeptioneller Aspekte (EHK) sowie zu den normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP NRW).

²⁴ Der Vorhabenstandort soll jedoch im Zuge der aktuellen Fortschreibung des EHK Werl als Nahversorgungszentrum und somit als ZVB ausgewiesen werden, sodass Ziel 6.5-2. sodann ebenfalls erfüllt wäre.

Anhang

Literaturverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2021): EHI handelsdaten aktuell 2021, Köln.

Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. Definitionen für die Beurteilung von Einzelhandelsimmobilien und Geschäftslagen sowie für die Erstellung von Einzelhandelsanalyse, Auswirkungsgutachten und kommunalen Einzelhandelskonzepten, Wiesbaden.

Hahn Gruppe (2021): Hahn Retail Estate Report 2021/2022, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2021): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021, Köln.

SONSTIGE QUELLEN

BBE (2005): Strukturuntersuchung Einzelhandel - Werl, Köln.

cima (2009): Einzelhandelskonzept Gemeinde Welper, Köln.

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

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen der Stadt Werl.....	11
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens.....	12
Abbildung 3:	Einzugsgebiet und Untersuchungsraum.....	16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2025)	11
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum.....	18
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum.....	19
Tabelle 4:	Steckbrief ZVB Innenstadt Werl	21
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Ortsmitte Welver.....	22
Tabelle 6:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens	25
Tabelle 7:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens	30
Tabelle 8:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	36
Tabelle 9:	Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) im wohnungs- und wohnstandortnahen Bereich.....	44

Abkürzungsverzeichnis

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

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
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

ENTWURFE