

Gut- **10/2021** **achten**

**Auswirkungsanalyse für die geplante
Ansiedlung eines EDEKA-Marktes
in Werl-Büderich**

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

Löer Grundstücksgesellschaft

Büderich GmbH & Co. KG

Hasselstraße 13

51427 Bergisch Gladbach

VERFASSTER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder

M. Sc. Björn Wickenfeld

Dortmund, den 27. Oktober 2021

ENDBERICHT

(auf Basis der Entwurfsfassung

vom 29. Juli 2021)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2	Methodik	6
3	Beschreibung	12
3.1	Makrostandort	12
3.2	Mikrostandort	14
<hr/>		
4	Markt- und Standortanalyse	17
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraums	17
4.2	Angebotsanalyse	20
4.3	Nachfrageanalyse	21
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	23
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	26
<hr/>		
5	Vorhabendaten	28
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	28
5.2	Umsatzprognose für das Planvorhaben	30
<hr/>		
6	Einordnung und Bewertung des Planvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (hier auch Satz 4 BauNVO)	33
6.1	Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile	34
6.2	Sicherung der verbrauchernahen Versorgung (Nahversorgungsbedeutung)	35
6.3	Betriebliche Besonderheiten	39
6.4	Zwischenfazit	39
6.5	Absatzwirtschaftliche Einordnung	40
6.6	Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen	41
6.7	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Werl 2005 inkl. ergänzender Hinweise zur aktuellen Konzeptfortschreibung)	45
6.8	Einordnung in die Zielstellungen des LEP NRW 2019	48
<hr/>		
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	52
	Anhang	54

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 Hafestraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer.

1

Ausgangssituation und Zielsetzung

Im Nachgang der Erstellung einer Kurzstudie zur „Chancen-Risiken-Einschätzung hinsichtlich der möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Büberich in Werl“¹ wurde Stadt + Handel angefragt, im Rahmen einer Auswirkungsanalyse die in Werl-Büberich geplante Ansiedlung eines EDEKA-Marktes im Kreuzungsbereich B 1/Kuhweg zu bewerten. Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes ist mit 1.500 m² (inkl. 120 m² VKF für Konzessionäre) projiziert. Für die avisierten Konzessionäre liegt aktuell noch keine abschließende Konzeptionierung vor. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes (im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) werden im Rahmen des vorliegenden Gutachtens daher folgende Annahmen berücksichtigt:

- EDEKA-Markt mit 1.380 m² VKF;
- Bäcker mit 40 m² VKF;
- Spezialitätengeschäft mit 40 m² VKF;
- Lotto-/Tabak-/Zeitschriftengeschäft mit 40 m² VKF.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden.

Für das weitere Verfahren ist u. a. die Erarbeitung eines Fachgutachtens zum Thema Einzelhandelsverträglichkeit erforderlich. In dem vorliegenden Gutachten wird daher die Verträglichkeit gemäß

- § 11 Abs. 3 BauNVO (hier auch Atypik),
- der Strukturuntersuchung Einzelhandel der Stadt Werl aus dem Jahr 2005² (inkl. ergänzende Hinweise zur aktuellen Konzeptfortschreibung³),
- sowie der landesplanerischen Vorgaben (LEP NRW)

geprüft. Im Zusammenhang mit dem LEP NRW ist auch eine tiefergehende Auseinandersetzung mit der Nahversorgungsbedeutung des Marktes (quantitativ/qualitativ/räumlich) zu führen. Insbesondere auch im Hinblick auf die

¹ Stadt + Handel (2021): Chancen-Risiken-Einschätzung hinsichtlich der möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Büberich in Werl, Dortmund. Im Folgenden als **Kurzstudie Stadt + Handel 2021** bezeichnet.

² BBE (2005): Strukturuntersuchung Einzelhandel - Werl, Köln. Im Folgenden als **EHK Werl 2005** bezeichnet.

³ Die Strukturuntersuchung Einzelhandel der Stadt Werl 2005 wird aktuell durch Stadt + Handel fortgeschrieben. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen allerdings noch keine mit der Verwaltung, der Politik und dem Facharbeitskreis vollumfänglich abgestimmten Konzeptergebnisse vor. Daher erfolgt im Rahmen der vorliegenden Gutachtenerstellung eine Einordnung des Planvorhabens in das Konzept aus dem Jahr 2005. Ergänzend dazu werden erste Erkenntnisse aus der aktuellen Konzeptfortschreibung aufgenommen bzw. gewürdigt.

landesplanerischen Vorgaben (LEP NRW, insb. Ziel 6.5-2) ist zu folgenden Aspekten eine intensive Bewertung erforderlich:

- Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung;
- Fehlende Potenzialflächen im ZVB (gem. aktueller OVG-Rechtsprechung).

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

Atypik

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

- Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung,
- Betriebliche Besonderheiten (bei klassischen Lebensmittelmärkten i. d. R. nicht gegeben).

§ 11.3 BauNVO

2. Schritt: 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 Juli 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)⁴;
- **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 Nahrungsmitteln⁵ (= 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 durchgeführt⁶. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

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

⁵ Nachfolgend zusammengefasst unter dem Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel**.

⁶ 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.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleit-zahlbezogenen IfH-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 2019).

Städtebauliche Analyse

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

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

Prüfung städtebaulicher Besonderheiten des Planvorhabens

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

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

Städtebaulicher Besonderheiten:

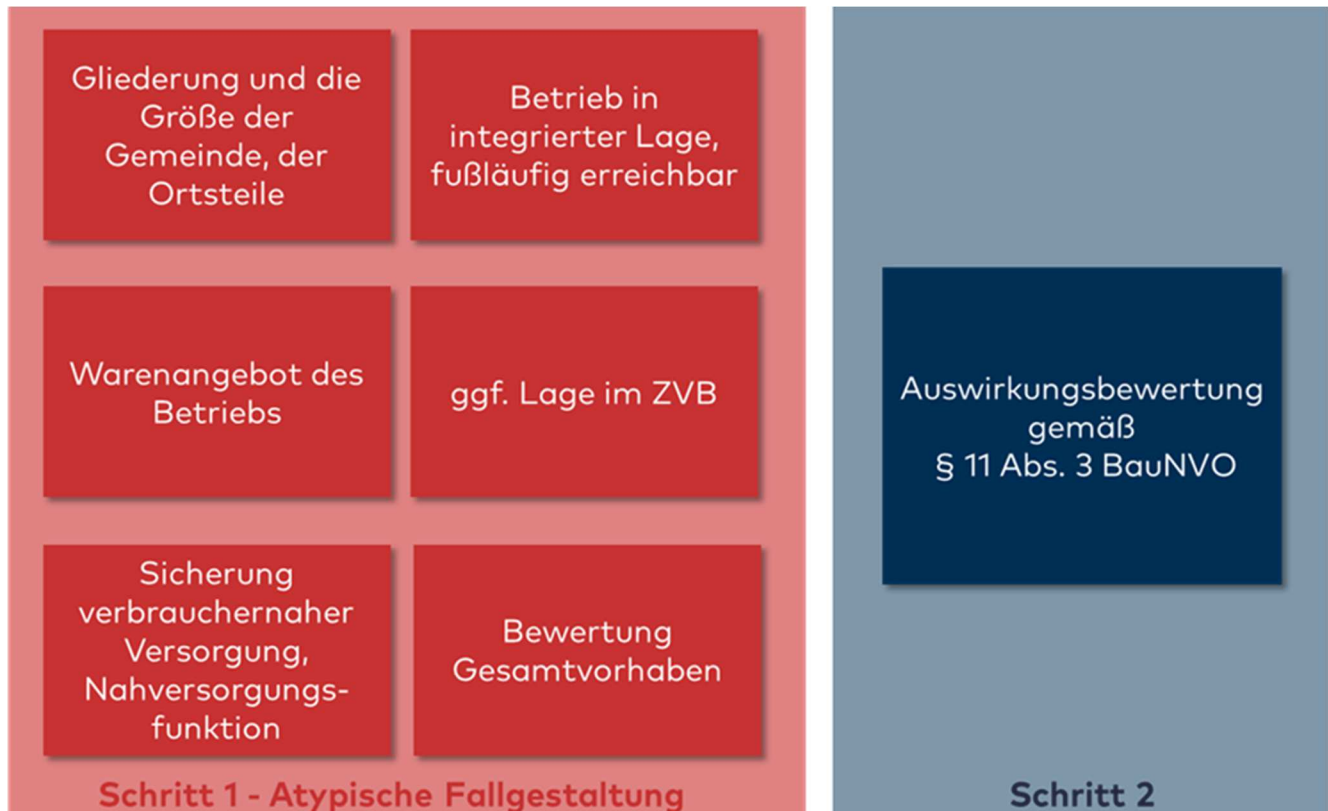
⁷ Vgl. VGH Baden-Württemberg, 12.07.2006, 3 S 1726/05.

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

nicht zu befürchten sind.

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

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



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

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

Der Zusatz § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO zielt hingegen auf solche großflächige Einzelhandelsbetriebe ab, die nicht dem klassischen Bild des Einzelhandelsgroßbetriebes entsprechen, das dem § 11 Abs. 3 Satz 1-3 BauNVO zugrunde liegt. Hierzu gehören insbesondere großflächige Lebensmittelmärkte an integrierten Standorten, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass keine gravierend

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

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

städtebaulich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Einen wesentlichen Indikator stellt die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung auch bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche dar¹⁰.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

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

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

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

Auf dieser Grundlage werden sodann 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

¹⁰ Vgl. dazu Janning (2014), S. 7.

¹¹ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, 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)¹².

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);

¹² 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 berücksichtigt¹³. 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.

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

3

Beschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

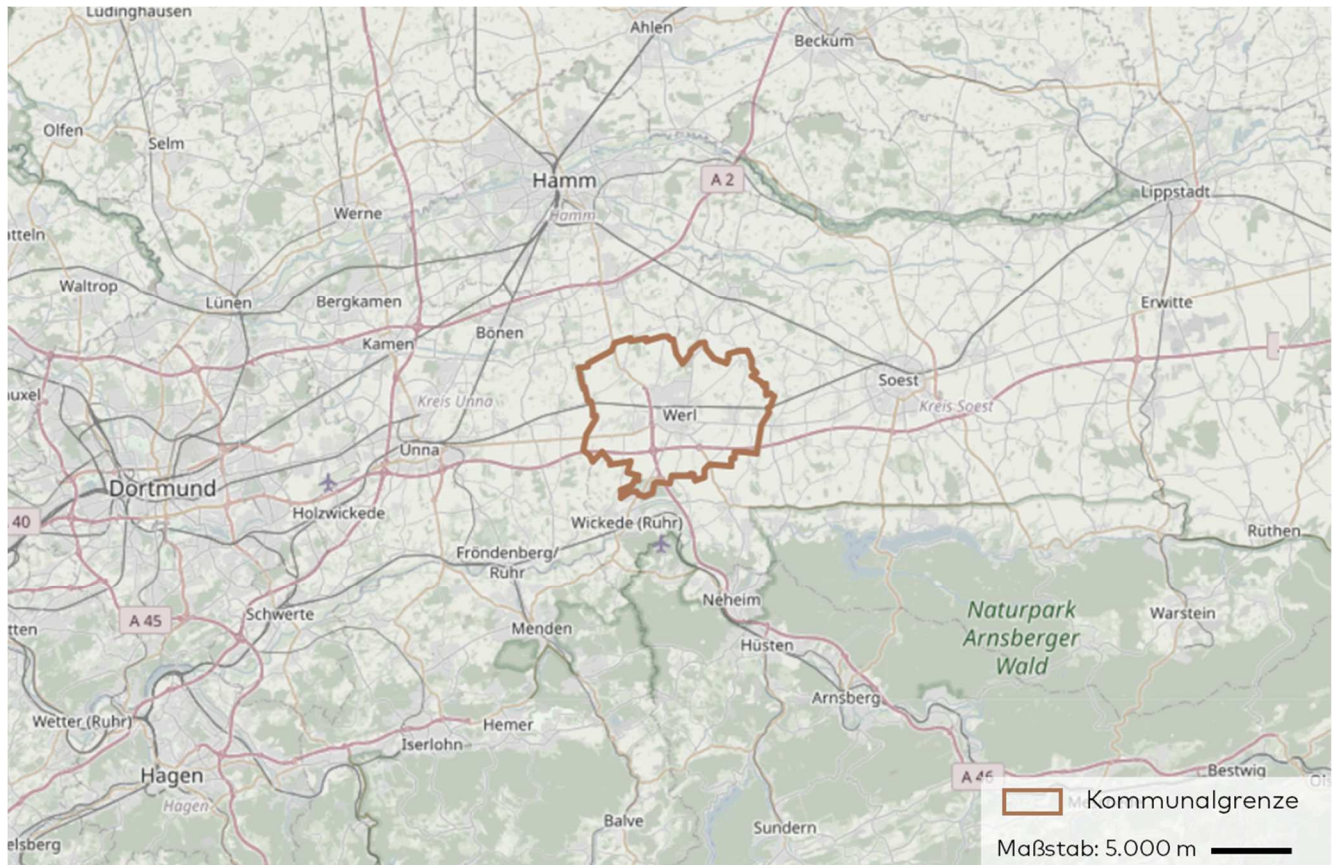
„Die Stadt Werl liegt nach eigener Darstellung „zwischen Sauerland, Münsterland, Ruhrgebiet und Hellweg“ zwischen den Städten Unna (rd. 17 km) und Dortmund (rd. 30 km) im Westen bzw. Soest (rd. 15 km) im Osten. In nördlicher Richtung liegt die Stadt Hamm (rd. 17 km), im Süden die Stadt Arnsberg mit ihren 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 (Rhyern) 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 2: Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen der Stadt Werl



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

In der Stadt Werl leben insgesamt 30.702 Einwohner¹⁴, die sich auf insgesamt neun Ortsteile aufteilen. Den Siedlungsschwerpunkt bildet dabei der Kernort. Der Ortsteil Büderich, in den sich das Planvorhaben befindet, ist der bevölkerungsstärkste Ortsteil außerhalb des Hauptsiedlungsbereichs¹⁵.

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 Stadt Unna sowie die Gemeinde Wickede (Ruhr), welche sich teilweise im Untersuchungsraum befinden (s. Kapitel 4.1), wird eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung für den Prognosehorizont angegeben (s. folgende Tabelle).

¹⁴ IT.NRW: Bevölkerungsstand (Stichtag: 31.12.2020).

¹⁵ Vgl. Homepage der Stadt Werl.

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	- 1,2
Wickede (Ruhr)*	10.332	10.158	- 1,7
Unna*	2.718	2.695	- 0,8
GESAMT	43.752	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. 2,9 % prognostiziert¹⁶.

3.2 MIKROSTANDORT

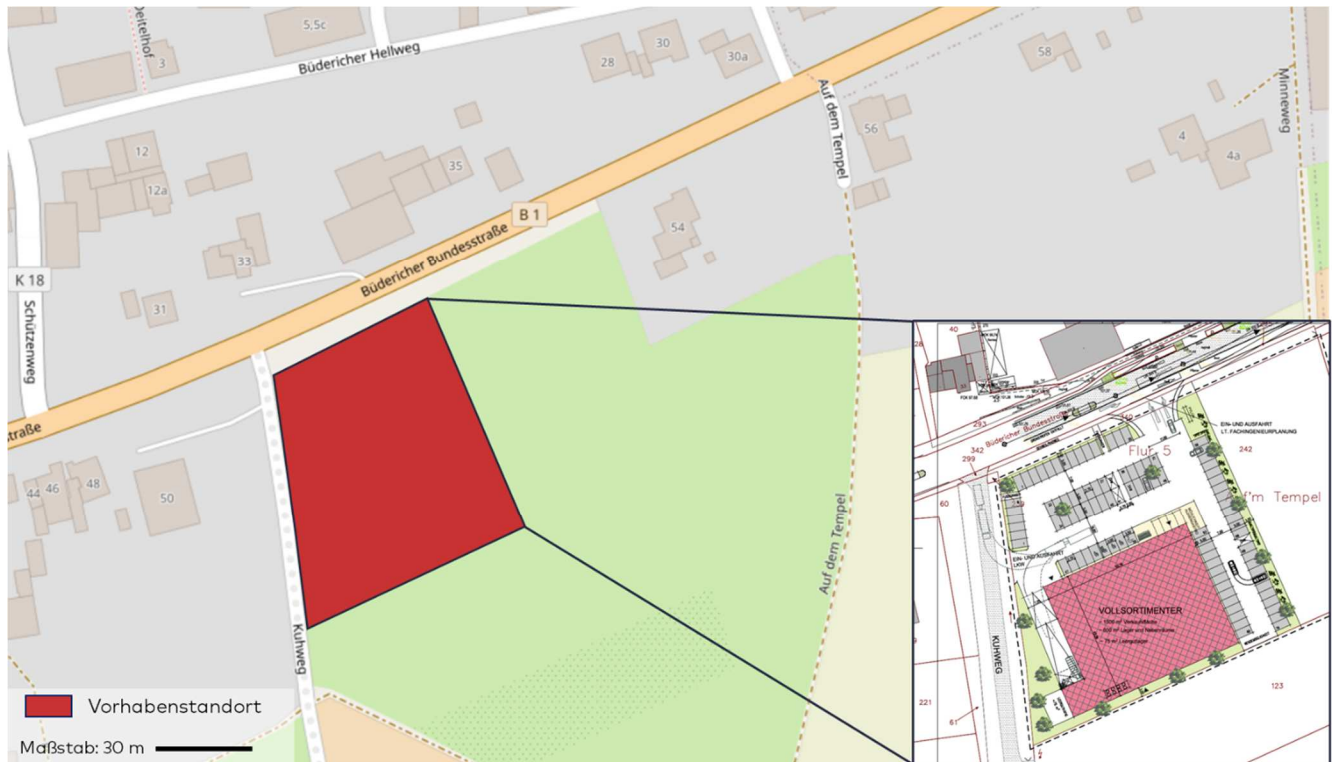
Der Vorhabenstandort befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Büberich südlich der B 1. Die an den Standort nördlich der B 1 direkt anschließende städtebauliche Struktur ist durch Wohnbebauung (vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser) geprägt. Im Osten und Westen schließen gewerbliche Nutzungen sowie weitere Wohnnutzungen, im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Vorhabenstandort an.

Aufgrund der Lage des Planvorhabens südlich der B 1 besteht aktuell eine gewisse Trennwirkung zwischen dem Vorhabenstandort und dem nördlich angrenzenden Hauptsiedlungsbereich des Ortsteils Büberich. So wurde bereits im Rahmen der eingangs erwähnten Kurzstudie durch Stadt + Handel aus dem Jahr 2021 festgestellt, dass der Planstandort grundsätzlich eine geeignete Option für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes darstellt, da im Zuge einer Vorhabenrealisierung u. a. die fußläufige Nahversorgung im Ortsteil Büberich nahezu flächendeckend bereitgestellt werden könnte. Diese Aussage zur Standortbewertung ist jedoch an die Handlungserfordernis geknüpft, dass mit einer Ansiedlung nötige Infrastrukturmaßnahmen (attraktive Fußwegeverbindung inkl. Querungshilfe) umgesetzt werden sollten, um die fußläufige Erreichbarkeit und Anbindung des Standorts sicherzustellen bzw. zu optimieren. Mit Verweis auf die aktuelle Konzeptplanung¹⁷ ist dahingehend festzuhalten, dass mit der avisierten Ansiedlung des EDEKA-Marktes die Bereitstellung entsprechender Querungshilfen über die B 1 in unmittelbarer Nähe zum Planvorhaben vorgesehen ist. Somit ist dem Vorhabenstandort ein räumlich-funktionaler Bezug zur Wohnbebauung zu attestieren.

¹⁶ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

¹⁷ Vgl. EICKER Architekturbüro – Konzeptplanung (Stand: 07.06.2021).

Abbildung 3: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Konzeptplanung: EICKER Architekturbüro (Stand: 07.06.2021) Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 04/2021.

Die Erreichbarkeit mittels motorisiertem Individualverkehr (MIV) ist insbesondere über die B 1 gegeben. Die Bundesstraße stellt einen Hauptverkehrszug von Werl in Ost-West-Richtung dar und verbindet den Vorhabenstandort in Richtung Osten mit dem Kernort sowie in Richtung Westen mit der Stadt Unna. Der Ortskern von Büderich ist v. a. über die K 18 (Schützenweg/Budberger Straße) sowie daran anschließende (Neben-)Straßen an die B 1 und somit an den Planstandort südöstlich des Kreuzungsbereichs B 1/K 18 angebunden. Über die B 1 besteht im Osten in rd. 1,1 km über die Anschlussstelle Werl-Zentrum eine Anbindung des Vorhabenstandorts an A 445. Der Vorhabenstandort verfügt perspektivisch über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als sehr gut zu bewerten.

Eine Anbindung des Vorhabenstandorts an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht über den Bushaltepunkt „Kirche“ in rd. 450 m nördlicher Entfernung. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist als ortsteilüblich zu bezeichnen.

Der Vorhabenstandort ist außerhalb der gemäß EHK Werl 2005 festgelegten Zentrenstruktur verortet. Eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich ist auch im Kontext der aktuell laufenden Konzeptfortschreibung absehbar nicht gegeben. Nach der Kurzstudie Stadt + Handel 2021 kann das Vorhaben bei entsprechender Realisierung jedoch einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der räumlichen, qualitativen und quantitativen Nahversorgungssituation insbesondere für Büderich und die umliegenden Ortsteile Budberg und Holtum leisten. Diese herausgehobene Versorgungsfunktion des avisierten Lebensvollsortimenters wird im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durch die

Ausweisung des Vorhabenstandortes als besonderer Nahversorgungsstandort konzeptionell verankert werden (s. Kapitel 6.7).

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich (ZVB Innenstadt Werl) befindet sich in rd. 2,7 km Entfernung östlich des Vorhabenstandortes (nächstgelegener Randbereich des ZVB) in der Kernstadt von Werl. Die nächstgelegenen Wettbewerber sind der Lebensmitteldiscounter Lidl sowie der systemeigene Lebensmittelvollsortimenter EDEKA in rd. 1,9 km bzw. rd. 2,1 km östlicher Entfernung.

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 gesamten Siedlungsbereich des Ortsteils Buderich im westlichen Bereich der Stadt Werl. Das Kerneinzugsgebiet umfasst demnach im Wesentlichen den fußläufigen Nahbereich des Planvorhabens (1.000 m-Isochrone). Begrenzt wird das Kerneinzugsgebiet durch das Ende des zusammenhängenden Siedlungsbereiches. Im Kerneinzugsgebiet ist neben dem Planvorhaben kein weiterer strukturprägender Lebensmittelmarkt verortet. Innerhalb des Kerneinzugsgebietes ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die in räumlicher Nähe zu Buderich verorteten Werler Ortsteile Budberg und Holtum (Entfernung: rd. fünf Pkw-Minuten), die aktuell über keine eigenen nennenswerten Nahversorgungsstrukturen verfügen. Für die Einwohner des Ortsteils Budberg besteht über die

K 18 eine direkte Anbindung an den Vorhabenstandort, alternativ kann der Vorhabenstandort aus Budberg auch über die A 445 (Abfahrt Werl-Zentrum) und die daran anschließende B 1 erreicht werden. Auch der Ortsteil Holtum verfügt angesichts der räumlichen Nähe zur B 1 über eine direkte MIV-Anbindung an den Vorhabenstandort. Für die Ortsteile Budberg und Holtum würde das Planvorhaben einen der bzw. den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmarkt darstellen. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes ist aufgrund der bestehenden Angebotsstrukturen u. a. im Kernort von Werl sowie in Unna, Wickede (Ruhr), Bönen und Hamm-Rhynern, der siedlungsräumlichen Gegebenheiten sowie zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Im erweiterten Einzugsgebiet ist eine geringere Marktdurchdringung des Planvorhabens zu erwarten.

Es ist anzunehmen, dass das Planvorhaben in Büderich bei entsprechender Realisierung eine gewisse, wenn doch deutlich untergeordnete und eher diffuse Mitversorgungsfunktion auch über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus einnehmen wird. Dies begründet sich v. a. durch die verkehrsgünstige Lage des Vorhabenstandorts (direkte Lage an der B1 sowie gute Anbindung an die A 445) sowie durch das Fehlen von strukturprägenden Nahversorgungsstrukturen in den umliegenden dezentralen Siedlungsbereichen wie bspw. Werl-Hilbeck und Unna-Hemmerde.

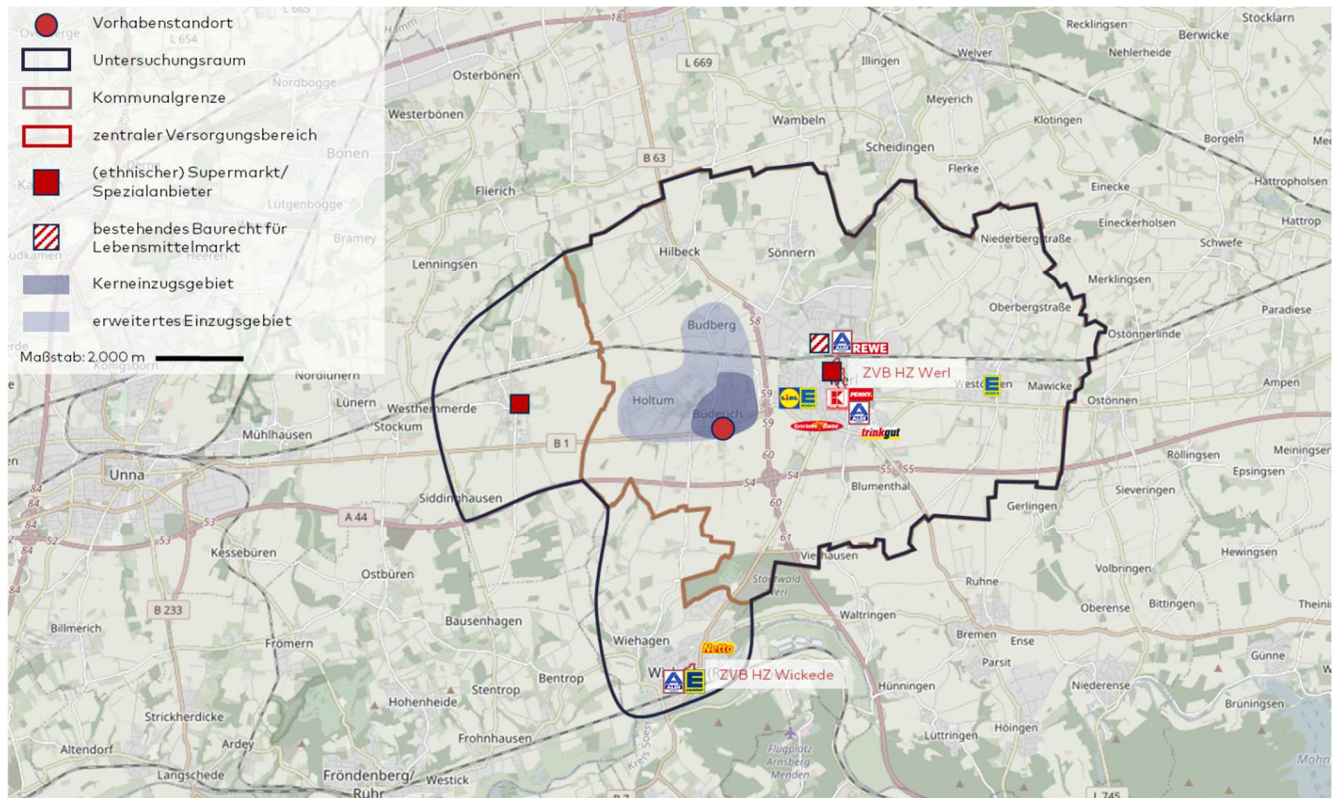
Ableitung des Untersuchungsraums

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.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, das Kerneinzugsgebiet sowie das erweiterte Einzugsgebiet dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 06/2021; ZVB-Abgrenzungen: EHK Werl 2005, EHK Wickede (Ruhr) (2009).

Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Stadtgebiet von Werl. Darüber hinaus wird in westlicher Richtung der zu Unna zugehörige, dezentral gelegene Stadtteil Hemmerde dem Untersuchungsraum zugeordnet. Für diesen Siedlungsbereich, der lediglich über einen kleinen, integrativ ausgerichteten Lebensmittelmarkt verfügt, besteht über die B 1 eine gute Verkehrsanbindung an den Vorhabenstandort. In südlicher Richtung wird der Kernort der Gemeinde Wickede (Ruhr) aufgrund der relativen räumlichen Nähe, der guten Verkehrsanbindung u. a. über die Wickeder Straße/Schlückinger Weg sowie der dort verorteten Angebotsstrukturen (U. a. E-Center) dem Untersuchungsraum zugeordnet. Ein darüber hinaus gehender Untersuchungsraum ist aus fachlicher Sicht angesichts der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich, der schwerpunktmäßigen Ausrichtung des Vorhabens auf die Nahversorgung, der siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen sowie zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Im Untersuchungsraum befinden sich zwei zentrale Versorgungsbereiche (ZVB Innenstadt Werl, ZVB Hauptzentrum Wickede).

Mobilitätsaspekte – insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts an der B 1 – 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. Stadt + Handel sind diesbezüglich die folgenden zu berücksichtigenden Marktveränderung bekannt:

- Werl: Verlagerung des REWE-Marktes (Langenwiedenweg 7) sowie des ALDI Nord-Marktes (Belgische Straße 2) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“. In diesem Kontext ist eine Erweiterung des REWE-Marktes auf 1.900 m² GVKF sowie des ALDI Nord-Marktes auf 1.300 m² GVKF geplant.
- Im Zusammenhang mit dem vorstehenden Bauleitplanverfahren wird nach Abstimmung mit der Stadt Werl für den perspektivischen Alt-Standort des REWE-Marktes (Langenwiedenweg 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.

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. 1.300 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 1.030 m². Des Weiteren sind fünf Lebensmittelsupermärkte im Untersuchungsraum vertreten, welche über eine durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.030 m² verfügen.

Die Verbrauchermärkte Kaufland in Werl und E-Center in Wickede (Ruhr) offerieren auf Gesamtverkaufsflächen von jeweils über 2.500 m² ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot.

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

Innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sind drei der insgesamt 16 vorgenannten strukturprägenden Lebensmittelanbieter angesiedelt. Demnach wird die Versorgung insbesondere durch die Anbieter außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt.

Nach der Betriebsaufgabe eines Lebensmittelmarktes im Jahr 2012 ist in Büderich – wie auch in den weiteren dezentralen Ortsteilen im westlichen Stadtgebiet – kein strukturprägender Lebensmittelanbieter verortet.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist sowohl in Werl (rd. 0,36 m² VKF NuG/EW) als auch im Untersuchungsraum (rd. 0,38 m² VKF NuG/EW) aktuell als unterdurchschnittlich einzustufen¹⁸.

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 Innenstadt	1.000	5,6
	sonstige Lagen	11.000	61,3
Wickede (Ruhr)*	ZVB Hauptzentrum	3.700	19,7
	sonstige Lagen	900	3,9
Unna*	sonstige Lagen	400	< 2,5
GESAMT**		17.000	92,3

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2020/2021; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** 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 innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet sich im ZVB Hauptzentrum Wickede (Ruhr).

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.

¹⁸ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2021; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

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 43.751 (Stand: 31.12.2020) ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 110,3 Mio. Euro/Jahr.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Kommunen	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel**
Werl	30.702	77,0
Wickede (Ruhr)*	10.332	26,7
Unna*	2.718	6,7
GESAMT	43.752	110,3

Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis: Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene GfK (2019) 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 Zentralität¹⁹ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in Werl – unter Berücksichtigung der nicht erfassten kleinteiligen Anbieter außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (s. Kapitel 2) – aktuell rd. 91 %. Es sind somit gewisse Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Werl festzustellen, welche durch das Planvorhaben teilweise zurückgebunden werden können. In diesem Kontext ist davon auszugehen, dass sich die Einwohner aus Werl-Büderich insbesondere über die verkehrlich gut zu erreichenden und attraktiven Versorgungsstrukturen (v. a. modern aufgestellter Verbrauchermarkt E-Center) in Wickede (Ruhr) mitversorgen.

Berücksichtigung des steigenden 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. 2,9 % prognostiziert (Werl: „minus“ rd. 3,4 %, Wickede (Ruhr): „minus“ rd. 1,7 %, Unna: „minus“ rd. 0,8 %) ²⁰.

¹⁹ 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.

²⁰ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis IT.NRW (Stand: 31.12.2020, Prognose: 01.01.2026).

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 eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 0,3 % bzw. rd. 0,3 Mio. Euro auf rd. 110,6 Mio. Euro bis Ende 2025. In diesem Kontext ist festzuhalten, dass für die Stadt Werl insgesamt eine leicht negative Kaufkraftentwicklung („minus“ rd. 0,3 % bzw. „minus“ 0,3 Mio. Euro) festzustellen ist.

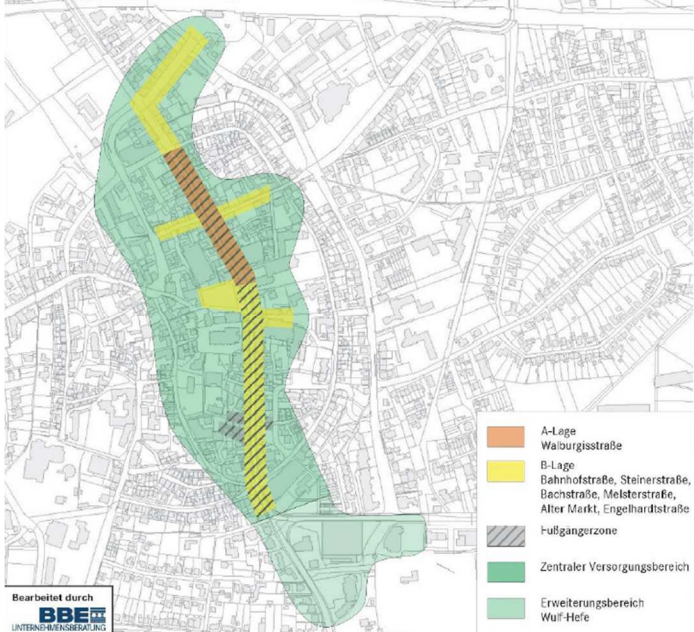
In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.5) findet die perspektivische Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

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 Wickede (Ruhr) 2009 (Dr. Jansen 2009) sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 4: Steckbrief ZVB Innenstadt Werl

Lage	
Verortung	Hauptsiedlungsbereich der Stadt Werl
Distanz zum Vorhaben	2,7 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur	●●●
Angebotsstruktur	Überwiegend kleinteiliger Besatz, ergänzt durch großflächige Angebotsformate. Der Angebotsschwerpunkt liegt im mittelfristigen Bedarfsbereich, ergänzt durch Angebote der kurz- und langfristigen Bedarfsstufe. Im Bereich der Grundversorgung bestehen innerhalb des ZVB mit Ausnahme des Sonderpostenmarktes Lemmi Markt gegenwärtig keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Mit Kaufland und Penny im Bereich des 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 stellt 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 zugeordnete mittelzentrale Versorgungsfunktion angesichts der vorhandenen Angebotsstrukturen und des Wettbewerbsumfeldes nicht vollumfänglich erfüllen; demnach aktuell in erster Linie eher gesamtstädtische Versorgungsfunktion.
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	

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 Hauptzentrum Wickede (Ruhr)

Lage	
Verortung	Ortskern der Gemeinde Wickede (Ruhr)
Distanz zum Vorhaben	6,9 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung mit Ausnahme des südöstlichen Bereichs mit Bahnhof und Gewerbegebiet
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereich. Die beiden Lebensmittelmärkte E-Center und ALDI Nord fungieren zusammen mit dem Drogeriefachmarkt Rossmann als strukturprägende Nahversorgungsbetriebe und wesentliche Magnetbetriebe. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	E-Center, ALDI Nord
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem MIV über die die B 63 (Hauptstraße) erreichbar. Sie führt im Süden auf die B 7 und im Norden auf die A 445. Für die westlich gelegenen Ortsteile bieten die Kirchstraße sowie die Straße Am Lehmacker eine gute Erreichbarkeit. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestpunkte „Christian-Liebrecht-Straße“ und „Wickede Bahnhof“. Der Bahnhof Wickede bietet zudem Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Im nördlichen sowie südöstlichen Bereich gewachsenes Zentrum mit überwiegend kleinteiligen Strukturen. Neben Einzelhandel finden sich in diesen Bereichen ergänzend zentrenergänzenden Funktionen und Wohnnutzungen. Der südwestliche Bereich des ZVB wird durch den funktionalen Fachmarktstandort mit den dort angesiedelten großflächigen Lebensmittelmärkten E-Center und ALDI Nord sowie dem Drogeriefachmarkt Rossmann dominiert.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Grundzentrale Versorgungsfunktion für die Gemeinde Wickede (Ruhr)
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Wickede 2009, S. 63-66; 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 Süden des Ortsteils Büberich, der außerhalb des Hauptsiedlungsbereichs von Werl den bevölkerungsstärksten Ortsteil darstellt. Nach der Betriebsaufgabe eines Lebensmittelmarktes im Jahr 2012 ist in Büberich – wie auch in den weiteren dezentralen Ortsteilen im westlichen Stadtgebiet – **kein strukturprägender Lebensmittelanbieter** verortet.
- Die den Standort umgebende **städtebauliche Struktur** ist nördlich der B 1 durch Wohnbebauung (vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser) geprägt. Im Osten und Westen schließen gewerbliche Nutzungen sowie weitere Wohnnutzungen, im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Vorhabenstandort an. Im Zusammenhang mit der geplanten Bereitstellung von Querungshilfen über die B 1 ist dem Vorhabenstandort ein räumlich-funktionaler Bezug zur Wohnbebauung zu attestieren.
- Die **verkehrliche Anbindung** für den MIV ist über B 1 sowie die K 18 gegeben, zudem besteht die Anbindung über die naheliegende BAB 445. Insgesamt ist die MIV-Anbindung damit als sehr gut zu bewerten. Eine ortsteilübliche Anbindung des Vorhabenstandorts an den ÖPNV besteht über den Bushaltepunkt „Kirche“ in rd. 450 m nördlicher Entfernung.
- Bei dem **Planvorhaben** handelt es sich um die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, der nach der Betriebsaufgabe eines Lebensmittelmarktes in Büberich wieder eine nahezu flächendeckende fußläufige Nahversorgung im Ortsteil bereitstellen könnte. Zudem liefert das Planvorhaben als nächstgelegener strukturprägender Lebensmittelanbieter insbesondere für die Werler Ortsteile Budberg und Holtum einen wichtigen Beitrag zur Optimierung der wohnortnahen Grundversorgung.
- Der **Vorhabenstandort** ist gemäß EHK Werl 2005 außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verortet. Eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich ist auch im Kontext der Konzeptfortschreibung absehbar nicht vorgesehen. Dem Vorhabenstandort kann jedoch eine **herausgehobene Versorgungsfunktion** für die dezentralen Ortsteile im Westen von Werl attestiert werden, welche im Zuge der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durch die Ausweisung des Vorhabenstandorts als besonderer Nahversorgungsstandort konzeptionell untermauert wird (s. Kapitel 6.7).
- Die östlich an der Unnaer Straße im Kernort von Werl gelegenen Märkte LIDL und EDEKA stellen die **nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter** dar. Der **nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich** (ZVB

Innenstadt Werl) befindet sich ebenfalls östlich des Planvorhabens in rd. 2,7 km Entfernung (nächstgelegene Grenze des zentralen Versorgungsgebietes) (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. 91 %. Dieser Wert korreliert mit der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Stadtgebiet (rd. 0,36 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. Diese sind im Einzugsgebiet des Planvorhabens aufgrund des Fehlens eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes nochmals deutlich stärker vorhanden.
- In Werl ist bis Ende 2025 insgesamt mit einer **leicht negativen Kaufkraftentwicklung** („minus“ rd. 0,3 % bzw. „minus“ 0,3 Mio. Euro) zu rechnen (s. Kapitel 4.3).
- Im Hinblick auf die **möglichen Auswirkungen** ist relevant: drei der 16 strukturprägenden Wettbewerber im Untersuchungsraum sind 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 im Westen von Werl, und dort v. a. für den betreibergleichen EDEKA, sowie für den systemeigenen und modern aufgestellten Verbrauchermarkt E-Center im ZVB Hauptzentrum Wickede (Ruhr) mit nennenswerten Umsatzumverteilungen zu rechnen.

5 Vorhabendaten

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

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelsupermärkten in der Regel bei max. 10 % und dies ist auch vorliegend der Fall.

Für die avisierten Konzessionäre liegt aktuell noch keine abschließende Konzeptionierung vor. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes werden für daher folgende Annahmen getroffen:

- Bäcker 40 m² VKF
(100 % Nahrungs- und Genussmittel)
- Spezialitätengeschäft 40 m² VKF
(100 % Nahrungs- und Genussmittel)
- Lotto-/Tabak-/Zeitschriftengeschäft 40 m² VKF
(marktüblicher Sortimentsanteil von 30 % Nahrungs- und Genussmittel)

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 Planung in m ²
EDEKA-Markt		
Nahrungs- und Genussmittel	80	1.104
Drogeriewaren	10	138
sonstige Sortimente	10	138
GESAMT EDEKA	100	1.380
Bäcker (exkl. Café-Bereich²¹)		
Nahrungs- und Genussmittel	100	40
Spezialitätengeschäft		
Nahrungs- und Genussmittel	100	40
Lotto-/Tabak-/Zeitschriftengeschäft		
Nahrungs- und Genussmittel	30	12
Sonstige Sortimente (hier: Zeitungen/Zeitschriften)	70	28
GESAMT	-	1.196
Nahrungs- und Genussmittel	-	1.196
GESAMTVORHABEN*	-	1.500

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

Für das Planvorhaben (inkl. Konzessionäre) ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m². Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** ist die Verkaufsfläche mit insgesamt 1.196 m² projektiert.

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 138 m² erreicht. Die sonstigen Sortimente werden auf 166 m² Verkaufsfläche angeboten. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht.

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

²¹ 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.

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 beträgt.

5.2 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

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

Die durchschnittliche Flächenproduktivität²² des Betreibers EDEKA beträgt rd. 4.450 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von 1.258 m².

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Planvorhabens 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.
- Im Zusammenhang mit der Kaufkraft- und Einwohnerentwicklung ergibt sich für die Stadt Werl bis zum Jahr 2025 eine leicht negative Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um „minus“ rd. 0,3 % bzw. „minus“ 0,3 Mio. Euro auf 76,7 Mio. Euro.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in Werl aktuell als unterdurchschnittlich (rd. 0,36 m² VKF NuG/EW) einzustufen.
- Sowohl im Kerneinzugsgebiet als auch im erweiterten Einzugsgebiet des Planvorhabens ist aktuell kein weiterer relevanter Wettbewerber verortet.
- Die nächstgelegenen Wettbewerbsstrukturen (LIDL und EDEKA) befinden sich im Kernort von Werl in rd. 1,9 km bzw. rd. 2,1 km östlicher Entfernung. Für das Planvorhaben besteht demnach im Einzugsgebiet kein ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld. Vielmehr kann der avisierte EDEKA-Markt eine wichtige versorgungsstrukturelle Funktion für die Ortsteile Büderich, Holtum und Budberg in Ergänzung zu den bestehenden Angeboten in der Kernstadt von Werl einnehmen.
- Die Zentralität in Werl ist mit rd. 91 % als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten. Dabei sind angesichts des Fehlens eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes insbesondere in den dezentralen Wohnsiedlungsbe-

²² Quelle: Hahn Retail Estate Report 2020/2021.

reichen im Westen von Werl Potenziale zur Kaufkraftrückbindung gegeben.

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



Standortspezifischen Rahmenbedingungen

- Der Markt profitiert von einer sehr gut erreichbaren und einsehbaren Lage an der B 1, der Hauptverbindungsstraße zwischen dem Siedlungsschwerpunkt Werl, den davon abgesetzt gelegenen Ortsteilen im Westen sowie der Stadt Unna. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht über den Bushaltepunkt „Kirche“ in rd. 450 m fußläufiger Entfernung.
- Das Planvorhaben verfügt als Solitärstandort aufgrund mangelnder komplementärer Einzelhandelsnutzungen im direkten Standortumfeld über keine nennenswerten Kopplungsvorteile.
- Das Planvorhaben weist eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt des Betreibers überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Angesichts der fehlenden Kopplungsbeziehungen und der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung weist der Standort aus fachgutachterlicher Sicht insgesamt keine Vor- oder Nachteile auf, die ein Ansteigen oder Absinken der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers EDEKA plausibilisieren können.



Ableitung Flächenproduktivität

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der EDEKA-Markt nach der Realisierung eine für den Betreiber leicht überdurchschnittliche Flächenproduktivität von **rd. 4.500 Euro/m² VKF pro Jahr** erreichen wird. I. S. e. Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von **rd. 4.600 Euro/m² VKF pro Jahr** angenommen.

Für den **Bäcker** und das **Spezialitätengeschäft** wird auf Basis von Auswertungen handelspezifischer Fachliteratur ein jährlicher Umsatz von jeweils rd. **0,3 bzw. 0,2 Mio. Euro** angenommen.

Für das **Lotto-/Tabak-/Zeitschriftengeschäft** wird eine Umsatzprognose im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von **unter 0,1 Mio. Euro pro**

Jahr und für die sonstigen Sortimente (hier: Zeitungen/Zeitschriften) von **rd. 0,1 Mio. Euro pro Jahr** zugrunde gelegt.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

Tabelle 7: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro
EDEKA-Markt		
Nahrungs- und Genussmittel		5,0 - 5,1
Drogeriewaren	4.500	- 0,6
sonstige Sortimente	-	- 0,6
GESAMT EDEKA-Markt	4.600	6,2 - 6,3
Bäcker		
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,3
Spezialitätengeschäft		
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,2
Lotto-/Tabak-/Zeitschriftengeschäft		
Nahrungs- und Genussmittel		< 0,1
sonstige Sortimente (hier: Zeitungen/Zeitschriften)	-	0,1
GESAMT	-	5,5 - 5,6
GESAMT * Nahrungs- und Genussmittel	-	6,9 - 7,0

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2020/2021); 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 rd. 6,9 - 7,0 Mio. Euro prognostiziert. Hiervon werden rd. 5,5 - 5,6 Mio. Euro auf den untersuchungsrelevanten **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** entfallen. Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,6 Mio. Euro prognostiziert. Auf die sonstigen Sortimente entfallen rd. 0,7 Mio. Euro des Gesamtumsatzes.

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

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

Das Planvorhaben überschreitet mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² die Grenzen der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Die BauNVO geht daher grundsätzlich von mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO aus („Vermutungsregelung“).

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

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

- der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 v. H. der Verkaufsfläche beträgt und*
- der Standort verbrauchernah, hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist.²³*

Die Vorstellungen des Ordnungsgebers des § 11 Absatz 3 BauNVO bezogen sich auf nicht integrierte, autokundenorientierte Standorte, die für die Wohnbevölkerung fußläufig schlecht oder nur mit dem Auto erreichbar sind und zudem die vorhandenen oder geplanten städtebaulich eingebundenen Einzelhandelsstandorte gefährden, darunter insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche.²⁴ Der Zusatz § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO zielt hingegen auf großflächige Lebensmittelmärkte an integrierten Standorten ab, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass keine gravierend städtebaulich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten

²³ Vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (2017), S.9.

²⁴ Vgl. dazu u.a. Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB und BauNVO, RdNr. 80 und 81 zu § 11 BauNVO, sowie Urteil des BVerwG vom 3.2.1984 - 4 C 54.80.

sind. Einen wesentlichen Indikator stellt die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung auch bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche dar²⁵.

6.1 GLIEDERUNG UND GRÖÖE DER GEMEINDE UND IHRER ORT-STEILE

Die Kernstadt bildet den wesentlichen Siedlungsschwerpunkt in Werl. Für den Kernsiedlungsbereich und den östlich davon gelegenen dezentralen Ortsteil Westönnen ist eine nahezu flächendeckende fußläufige Nahversorgung zu konstatieren. Die Ortsteile Büderich, Budberg, Hilbeck, Holtum, Sönnern, Niederbergstraße, Oberbergstraße und Mawicke verfügen hingegen über keine fußläufig erreichbaren, strukturprägenden Lebensmittelmärkte (s. Kapitel 4.1).

Der Ortsteil Büderich, in dem sich das Planvorhaben befindet, ist der bevölkerungsstärkste Ortsteil außerhalb des Kernsiedlungsbereichs²⁶. Der Standort befindet sich gemäß EHK Werl 2005 außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches mit räumlich-funktionalen Bezug zu Wohnbebauung (insbesondere unter Berücksichtigung der mit der Ansiedlung des EDEKA-Marktes geplanten Schaffung entsprechender Querungshilfen über die B 1, s. Kapitel 3.2).

Die Anbindung des Vorhabenstandortes an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Kirche“ in rd. 450 m fußläufiger Entfernung. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich (ZVB Innenstadt Werl) befindet sich in rd. 2,7 km Entfernung östlich des Vorhabenstandortes (nächstgelegener Randbereich des ZVB) in der Kernstadt von Werl. Die nächstgelegenen Wettbewerber – ebenfalls im Kernsiedlungsbereich der Stadt Werl verortet – sind der Lebensmitteldiscounter Lidl sowie der betreibergleiche Lebensmittelvollsortimenter EDEKA in rd. 1,9 km bzw. rd. 2,1 km östlicher Entfernung (s. Kapitel 3.2). Das Planvorhaben kann demnach eine wichtige versorgungsstrukturelle Nahversorgungsfunktion v. a. für Werl-Büderich in Ergänzung zu den bestehenden Angeboten in der Kernstadt von Werl einnehmen. Ferner kann das Planvorhaben dazu beitragen, das Gesamtaufkommen an notwendigen Pkw-Fahrten aus den bisher unterversorgten Werler Ortsteilen Büderich, Holtum und Budberg zu weiter entfernt gelegenen Versorgungsstandorten (u. a. im Bereich der Kernstadt von Werl) zu begrenzen.

Innerhalb des Kerneinzugsgebietes und auch des erweiterten Einzugsgebietes stellt das Planvorhaben den einzigen strukturprägenden Lebensmittelmarkt dar und übernimmt somit perspektivisch eine wichtige (Nah-)Versorgungsfunktion (s. Kapitel 4.1). Eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Vorhabenstandort würde somit eine fußläufige Nahversorgung im Ortsteil Büderich gewährleisten und langfristig sichern. Der Vorhabenstandort verfügt zum Zeitpunkt der vollkommenen Marktreife (Ende 2025) über eine Mantelbevölkerung von 2.906

²⁵ Vgl. dazu Janning (2014), S. 7.

²⁶ Vgl. Homepage der Stadt Werl.

Einwohnern²⁷ im Kerneinzugsgebiet (s. Kapitel 4.1). Darüber hinaus trägt das Planvorhaben zur „wohnstandortnahen Versorgung“ (so erwähnt im Urteil OVG NRW, 2 A 1510/12) der Ortsteile Holtum und Budberg bei (Entfernung: rd. fünf Pkw-Minuten), die aktuell sowie auch perspektivisch²⁸ über keine eigenen nennenswerten Nahversorgungsstrukturen verfügen. Diese herausgehobene (Nah-)Versorgungsfunktion insbesondere für die Ortsteile Holtum und Budberg wird im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes auch konzeptionell verankert (s. Kapitel 6.7). Insgesamt kann bei einer Vorhabenrealisierung die Nahversorgung für 4.577 Einwohner (Ende 2025) in den Ortsteilen Buderich, Holtum und Budberg deutlich optimiert werden (s. Kapitel 6.2).

Der Vorhabenstandort steht in räumlich-funktionalen Bezug zu den Siedlungsbereichen des Ortsteils Buderich und verfügt unter Berücksichtigung der geplanten Querungshilfen für Fußgänger in unmittelbarer Standortnähe über eine gute fußläufige Erreichbarkeit. Dem Planvorhaben kommt eine hohe Bedeutung für die Gewährleistung der wohnungs- und wohnstandortnahen Versorgung für die Ortsteile Buderich, Holtum und Budberg zu, wodurch der Markt eine wichtige versorgungsstrukturelle Ergänzungsfunktion zu den bestehenden Angeboten in der Kernstadt von Werl einnimmt.

6.2 SICHERUNG DER VERBRAUCHERNAHEN VERSORGUNG (NAHVERSORGUNGSBEDEUTUNG)

Im Folgenden wird geprüft, inwieweit das Planvorhaben zu einer Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und demnach unter Nahversorgungsge-sichtspunkten 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 **wohnungsnahen Bereich** leben 2.906 Einwohner (Ende 2025)²⁹. Der wohnungsnaher Bereich des Planvorhabens entspricht dem im Kapitel 4.1 abgeleiteten Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens. In diesem Bereich ist ein Kaufkraftpotenzial (NuG) i. H. v. rd. 7,5 Mio. Euro (Ende 2025) gegeben.

Das Planvorhaben stellt im wohnungsnahen Bereich den einzigen strukturprägenden Markt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie für diesen Bereich auch den nächstgelegenen Anbieter dar. Angesichts dessen ist im wohnungsnahen Bereich durch das Planvorhabens eine Kaufkraftabschöpfung i. H. v. 50 % aus fachgutachterlicher Sicht als angemessen zu bewerten.

²⁷ Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW (2021): Bevölkerungsstand/-vorausberechnung (Stichtag: 01.01.2021/01.01.2026).

²⁸ Angesichts der eingeschränkten Mantelbevölkerung in den Ortsteilen Holtum und Budberg erscheint hier eine Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmittelmarktes auch perspektivisch nicht realistisch.

²⁹ Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW (2020): Bevölkerungsstand/-vorausberechnung (Stichtag: 01.01.2021/01.01.2026).

Im **wohnstandortnahen Bereich** leben perspektivisch (Ende 2025) 1.671 Einwohner³⁰. Der verbrauchernahe Bereich des Planvorhabens entspricht dem im Kapitel 4.1 abgeleiteten erweiterten Einzugsgebiet des Planvorhabens. In diesem Bereich ist ein Kaufkraftpotenzial (NuG) i. H. v. rd. 4,3 Mio. Euro gegeben. Innerhalb des wohnstandortnahen Bereichs sind, wie bereits aufgezeigt, keine strukturprägenden Versorgungsstrukturen angesiedelt, weshalb das Planvorhaben den nächstgelegenen Lebensmittelmarkt darstellt. Unter anderem über die K 18, B 1 und die A 445 besteht eine sehr gute MIV-Anbindung für die Einwohner im wohnstandortnahen Bereich (Entfernung: rd. fünf Pkw-Minuten). 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 5.2). Die Kaufkraftabschöpfung zeigt auf, welcher Anteil der vorhandenen Kaufkraft durch das Planvorhaben rechnerisch gebunden wird.

Tabelle 8: Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) im wohnungs- und wohnstandortnahen Bereich (Prognose 2025)

Parameter (Prognose 2025)	zu versorgender Bereich	
	wohnungsnah	wohnstandortnah
Einwohner	2.906	1.671
Kaufkraft (NuG) in Mio. Euro	rd. 7,5	rd. 4,3
aus fachlicher Sicht angemessene Kaufkraftabschöpfung	50 %	35 %
angemessene Kaufkraftabschöpfung (NuG) in Mio. Euro	rd. 3,8	rd. 1,5
angemessene Kaufkraftabschöpfung (NuG) im Nahbereich in Mio. Euro GESAMT	rd. 5,3	
Umsatz Planvorhaben (NuG) in Mio. Euro (Moderate und Worst Case)	rd. 5,5 - 5,6	

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. 5,3 Mio. Euro durch das gesamte Planvorhaben (inkl. Konzessionäre) nur marginal 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

³⁰ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis GfK (2019) und IT.NRW (2020): Bevölkerungsstand (Stichtag: 31.12.2019).

außerhalb dieses Bereichs angewiesen. Dabei ist anzunehmen, dass das Planvorhaben faktisch eine gewisse, wenn doch deutlich untergeordnete Mitversorgungsfunktion auch über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus einnehmen wird. Dies begründet sich durch die verkehrsgünstige Lage des Vorhabenstandorts an der B 1 sowie durch das Fehlen von strukturprägenden Nahversorgungsstrukturen auch in den umliegenden dezentralen Wohnsiedlungsbereichen wie bspw. Werl-Hilbeck. Aufgrund dessen ist die marginale Überschreitung der angemessenen Kaufkraftabschöpfung (max. rd. 5 %) durch das Planvorhaben zu relativieren.

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 6.5 und 6.6).

Ergänzend ist anzumerken, dass bei der Umsatzprognose für das Planvorhaben i. S. e. Worst Case-Ansatzes die avisierten Konzessionäre im EDEKA-Markt (für die aktuell noch keine abschließende Konzeptionierung vorliegt) insbesondere dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zugeordnet werden (s. Kapitel 5.1). Nutzungen wie bspw. ein Blumenladen, ein Gastronomiekonzept oder ein Dienstleistungsbetrieb (z.B. Schlüsseldienst/Schuster), die ebenfalls denkbare bzw. markt- bzw. betriebstypische Konzessionäre darstellen und i. d. R. keine Angebote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel vorhalten, wurden nicht berücksichtigt. In diesem Kontext zeigt sich, dass der prognostizierte **Umsatz des EDEKA-Marktes (ohne Konzessionäre) i. H. v. max. 5,1 Mio. Euro** (s. Kapitel 5.2) **nicht die angemessene Kaufkraft in dem zu versorgenden Bereich überschreitet**, was auf eine **angemessene Dimensionierung des EDEKA-Marktes** (ohne Konzessionäre) hindeutet.

Beitrag zur räumlichen Nahversorgung

Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgung sind für die Wohnsiedlungsbereiche im Westen Werls deutliche Defizite auszumachen. Der Ortsteil Buderich, der den bevölkerungsstärksten Ortsteil außerhalb des Kernsiedlungsbereichs darstellt, verfügt nach der Betriebsaufgabe eines Lebensmittelmarktes im Jahr 2012 nicht mehr über eine strukturprägende Lebensmittelversorgung im wohnungsnahen Bereich. Auch in den umliegenden Ortsteilen Holtum und Budberg sind keine nennenswerten lebensmittelbezogenen Versorgungsstrukturen angesiedelt. Infolge einer Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Vorhabenstandort kann die fußläufige Nahversorgung in Buderich nahezu flächendeckend gewährleistet werden. Darüber hinaus stellt das Planvorhaben insbesondere für die Einwohner in den angrenzenden Ortsteilen Budberg und Holtum den nächstgelegenen Anbieter dar und dient der Gewährleistung einer wohnstandortnahen Nahversorgung in rd. fünf Pkw-Minuten Entfernung.

Beitrag zur qualitativen Nahversorgung

Angesichts des Fehlens eigener strukturprägender Versorgungsstrukturen leistet das Planvorhaben durch sein vollsortimentiertes Warensortiment einen

wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der qualitativen Nahversorgung insbesondere für die zu versorgenden, dezentral gelegenen Wohnsiedlungsbereiche von Buderich, Budberg und Holtum. Das Planvorhaben ergänzt somit das Angebot der nächstgelegenen lebensmittelbezogenen Anbieter (LIDL und EDEKA) im Siedlungsschwerpunkt von Werl.

Beitrag zur quantitativen Nahversorgung

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Werl ist mit rd. 0,36 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 erreichen³¹.

Für die dezentralen Stadtteile im Westen von Werl ohne eigene strukturprägende Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel wird die quantitative Nahversorgungssituation durch das Planvorhaben deutlich optimiert. Durch die Realisierung des Planvorhabens wird bezogen auf das in Kapitel 4.1 dargestellte Einzugsgebiet eine Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 0,30 m² VKF NuG/EW erreicht. In diesem Kontext wird ersichtlich, dass durch das Planvorhaben eine wesentliche Verbesserung, jedoch keinesfalls überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Einzugsgebiet bereitgestellt wird.

Das mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² projektierte Planvorhaben dient somit in angemessener Weise der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung.

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 perspektivischen Stellung als einzigen strukturprägenden Lebensmittelmarkt im näheren Umfeld,

ist dem Planvorhaben, mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² ein wesentlicher Beitrag zur Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung sowie eine überwiegende Ausrichtung auf die wohnortnahe Versorgung zu attestieren.

³¹ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

6.3 BETRIEBLICHE BESONDERHEITEN

Für klassischen Lebensmittelmärkte lassen sich i. d. R. keine betrieblichen Besonderheiten ableiten. In diesem Zusammenhang wird auf den Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente abgestellt.

Bei der geplanten Ansiedlung des EDEKA-Marktes (inkl. Konzessionäre) handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente liegt bei unter 10 % (s. Kapitel 5.1), sodass das Kriterium des nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Anteils am Sortiment als erfüllt angesehen werden kann:

Gemäß Empfehlung der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“, bestätigt durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes, können mehr als nur unwesentliche Negative Auswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben aber dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil am Sortiment weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist.

Die B 1, an die der Vorhabenstandort unmittelbar angrenzt, ist bereits vergleichsweise hoch frequentiert. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch das Planvorhaben eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens für den Standortbereich induziert wird. Der Standort weist einen räumlichen-funktionalen Bezug zu Wohnbebauung auf, der durch die geplanten Infrastrukturmaßnahmen im Zuge der Vorhabenrealisierung (hier: Schaffung von Querungshilfen über die B 1) noch optimiert wird.

6.4 ZWISCHENFAZIT

Aus fachgutachterlicher Sicht liegt eine vom Regelfall abweichende, atypische Fallgestaltung (städtebauliche Atypik) vor, da:

- es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment handelt, bei dem der Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente bei unter 10 % liegt,
- der Vorhabenstandort einen räumlich-funktionalen Bezug zu Wohnbebauung aufweist und eine gute fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist (s. auch Kapitel 3.2),
- sich das Verkehrsaufkommen entlang der bereits hoch frequentierten B 1 nicht wesentlich erhöhen bzw. umleiten wird und
- das Planvorhaben im Wesentlichen die verbrauchernahe Versorgung sichert.

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

6.5 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE EINORDNUNG

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

Unter Berücksichtigung der insgesamt leicht positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens leicht abgeschwächt. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2025.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe (v. a. aufgrund der guten Verkehrslage des Vorhabenstandorts) 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 9: 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	5,6	**	**
	sonstige Lagen*	61,1	3,6	6
Wickede (Ruhr)	ZVB Hauptzentrum	20,0	1,2	6
	sonstige Lagen	4,0	< 0,1	2
Unna	sonstige Lagen	< 2,5	< 0,1	3
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes			~ 0,6	
GESAMT***		92,5	5,6	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2020/2021 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** 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. 5,6 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.6 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER UMSATZUMVERTEILUNGEN

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

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 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 deutlich differenzierte Angebotsstruktur auf.
- 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. 3,6 Mio. Euro bzw. max. 6 %.

- Diese werden insbesondere den betreibergleichen Lebensmittelvollsortimenter EDEKA sowie nachgeordnet den LIDL-Markt an der Unnaer Straße tangieren. Diese Betriebe stellen die zum Planvorhaben nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte dar und übernehmen neben der Versorgung der umliegenden Wohngebiete in der westlichen Kernstadt (Mantelbevölkerung > 5.000 Einwohner) aktuell einen wesentlichen Beitrag zur (Mit-)Versorgung der dezentralen Wohnsiedlungsbereiche im Westen von Werl. Demzufolge profitieren EDEKA und LIDL derzeit von erhöhten Kaufkraftzuflüssen. Das Planvorhaben dient perspektivisch überwiegend der Versorgung der vom Kernort abgelegenen Siedlungsbereiche westlich der A 445 und trägt damit zur „Füllung“ einer aktuell bestehenden räumlichen (Nah-)Versorgungslücke bei. Aus diesem Grund wird ein

nennenswerter Anteil der Umsatzumverteilungen durch die Rückbindung aktuell abfließender Kaufkraftpotenziale induziert.

- Für den EDEKA-Markt sind dabei hohe Umsatzumverteilungen i. H. v. deutlich über 10 % anzunehmen. In diesem Kontext ist allerdings darauf hinzuweisen, dass der Kaufmann für das in Rede stehende Planvorhaben auch den Lebensmittelvollsortimenter an der Unnaer Straße betreibt. Gemäß Auftraggeber hat EDEKA erst kürzlich den Mietvertrag für den bestehenden Standort verlängert und sieht in diesem Zusammenhang neben der jüngst erfolgten Parkplatzumgestaltung insbesondere weitere qualitative Modernisierungsmaßnahmen für den nicht mehr vollumfänglich marktgängig aufgestellten Bestandsmarkt vor (u. a. Modernisierung der Innenausstattung). Demnach ist davon auszugehen, dass der EDEKA-Markt an der Unnaer Straße aus Betreibersicht langfristig im Bestand gesichert und weitergeführt werden soll. Die hohen Umsatzumverteilungen sind somit insofern zu relativieren, dass eine vorhabeninduzierte Marktaufgabe des EDEKA-Marktes aufgrund der aufgezeigten Rahmenbedingungen kein realistisches Szenario darstellt. Vielmehr übernimmt das Planvorhaben als Ergänzungs- und Entlastungsstandort in Kombination mit dem EDEKA-Bestandsmarkt zukünftig einen wichtigen Baustein in der Nahversorgungsstruktur für den westlichen (Kern-)Stadtbereich von Werl.
- Der LIDL-Markt an der Unnaer Straße verfügt über eine attraktive Verkaufsflächendimensionierung, profitiert von einer verkehrsgünstigen Lage an einem Hauptverkehrszug sowie einer hohen Mantelbevölkerung im Nahbereich und unterscheidet sich hinsichtlich seines Betriebstyps vom Planvorhaben. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Standortrahmenbedingungen sowie angesichts der einzelbetrieblichen Umsatzumverteilung von unter 10 % sind keine vorhabenbedingten Auswirkungen für den LIDL-Markt (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) zu erwarten.
- Neben den vorgenannten Lebensmittelmärkten EDEKA und LIDL verteilen sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere auf den Kaufland-Markt in zentraler Lage der Stadt Werl. Der Verbrauchermarkt 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 am Fachmarktzentrum „Wulf-Hefe-Quartier“ sowie der räumlichen Nähe zum ZVB Innenstadt Werl. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilung (deutlich unter 10 %) ist eine vorhabenbedingte Marktschließung/-umstrukturierung für den Verbrauchermarkt nicht 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 sowie der z. T. discountierten Angebotsstruktur) ebenfalls nicht zu erwarten.

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

Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Wickede (Ruhr)

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,2 Mio. Euro bzw. max. 6 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Hauptzentrum Wickede (Ruhr) induziert.

- Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen werden vornehmlich den Verbrauchermarkt E-Center sowie nachgeordnet den Lebensmitteldiscounter ALDI Nord tangieren. Die beiden Märkte profitieren aufgrund ihrer Lage am Fachmarktstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Kopplungsvorteilen sowie einer frequentierten Lagequalität. Der Verbrauchermarkt stellt sich gegenwärtig als modern und leistungsfähig dar. Auch der Lebensmitteldiscounter ALDI Nord verfügt über eine attraktive Verkaufsflächendimensionierung und stellt im Verbund mit dem E-Center einen guten lebensmittelbezogenen Angebotsmix bereit.
- Aufgrund der räumlichen Nähe, der guten Verkehrsanbindung und der attraktiven Angebotsausstattung im Bereich der Nahversorgung (u. a. Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt) ist davon auszugehen, dass sich insbesondere die Budericher Bevölkerung derzeit zu einem nennenswerten Anteil über die Angebotsstrukturen im ZVB Hauptzentrum Wickede (Ruhr) mitversorgt. In diesem Zusammenhang dürften die beiden Lebensmittelmärkte aktuell jeweils eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt überdurchschnittliche betreiberspezifische Flächenproduktivität erzielen. Nach der Vorhabenrealisierung werden die derzeitigen Kaufkraftabflüsse teilweise zurückgebunden werden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Standortrahmenbedingungen sowie angesichts der einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen von deutlich unter 10 % sind allerdings keine vorhabenbedingten schädlichen Auswirkungen für die strukturprägenden Lebensmittelanbieter E-Center und ALDI Nord (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) zu erwarten.
- 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 Hauptzentrum Wickede (Ruhr)** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Wickede (Ruhr) (Auswirkungen auf die wohnstandortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Wickede (Ruhr), welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzverteilungen i. H. v. unter 0,1 Mio. Euro bzw. max. 2 %.

- Diese werden insbesondere den Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount am Standort Waltringer Weg tangieren. Der vorgenannte Markt verfügt über eine vom Planvorhaben zum Teil differenzierte Angebotsstruktur sowie über ein differenziertes Einzugsgebiet. 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 Wickede (Ruhr)** in ihrem heutigen Bestand und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

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

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Unna, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzverteilungen i. H. v. deutlich unter 0,1 Mio. Euro bzw. max. 3 %.

- Diese werden insbesondere den Lebensmittelsupermarkt Carekauf am Standort Hemmerder Dorfstraße tangieren. Für diesen sind prozentuale Umsatzumverteilungen von deutlich unter 5 % zu erwarten, so dass vorhabeninduzierte negative Auswirkungen (z. Bsp. Marktschließungen/-umstrukturierungen) nicht zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere angesichts der vorrangig auf die umliegenden Wohnbereiche ausgerichteten Versorgungsfunktion.

Vom Planvorhaben sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Unna** 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.

6.7 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 in Rede stehende Vorhaben stimmt mit der genannten Zielsetzung überein, da es nach der im Jahr 2012 erfolgten Betriebsaufgabe eines Lebensmittelmarktes in Büderich der Gewährleistung einer wohnungs- und wohnstandortnahen Versorgung für die vom Kernort abgelegenen Ortsteile im Westen von Werl und demnach dem Ausbau einer dezentralen Grundversorgungsstruktur dienlich ist (s. auch Kapitel 6.2).
- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.5 und 6.6).

Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung:

„Im Einzelnen wird vorgeschlagen [..], die für die wohnungsnahе 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 weist einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung von Büderich auf. Mit Verweis auf die aktuelle Konzeptplanung ist dahingehend festzuhalten, dass mit der avisierten Ansiedlung des EDEKA-Marktes die Bereitstellung entsprechender Querungshilfen über die B 1 in unmittelbarer Nähe zum Planvorhaben vorgesehen ist und somit die fußläufige Erschließung des avisierten EDEKA-Marktes perspektivisch gegeben ist (s. Kapitel 3.2).

- Im Zuge einer Vorhabenrealisierung kann die fußläufige Nahversorgung im Ortsteil Büberich nahezu flächendeckend bereitgestellt werden. Der Vorhabenstandort verfügt zum Zeitpunkt der vollkommenen Marktreife (Ende 2025) über eine Mantelbevölkerung im wohnortnahen Bereich von 2.906 Einwohnern (s. Kapitel 6.2).
- Der Planstandort erlaubt die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters mit ausreichender Anzahl an Kundenstellplätzen sowie direkter Anbindung zur Haupteinfahrungsstraße (B 1).

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 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 6.5 und 6.6).

Zusammenfassende Bewertung:

„Für nahversorgungsrelevante Sortimente (v.a. Lebensmittel und Getränke) soll [...] grundsätzlich eine wohnortnahe Versorgungsstruktur gesichert und ggf. geschaffen werden. Im Idealfall sollen sich nahezu alle Einwohner – sofern sie dies wünschen – sogar „fußläufig“ versorgen können. [...] In Werl sollte es [...] gelingen, mehrere über das Stadtgebiet verteilte Nahversorgungsschwerpunkte langfristig zu sichern und damit auch das Gesamtaufkommen an notwendigen Pkw-Fahrten zu entfernter gelegenen Standorten zu begrenzen. Zusätzlich zur Innenstadt sollte es daher leistungsfähige Angebote im Norden, Westen und Süden der Kernstadt sowie ergänzend in Büberich und Westönnen geben.“
(vgl. EHK Werl 2005, S. 80).

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort trägt nachweislich zur Etablierung und langfristigen Sicherung einer wohnortnahen Versorgung bei (s. Kapitel 6.2).

- 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.
- Durch das Planvorhaben wird ein leistungsfähiger, moderner Lebensmittelmarkt in Büderich geschaffen.

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

Ergänzende Hinweise zur aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Werl

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 wurden im Rahmen der Kurzstudie Stadt + Handel 2021 frühzeitig die Chancen und Risiken hinsichtlich der möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Büderich erörtert und eingeschätzt.

Nachfolgend werden die wesentlichen Erkenntnisse der Kurzstudie Stadt + Handel 2021 zusammenfassend dargestellt:

- Der Vorhabenstandort stellt grundsätzlich eine geeignete Option zur (Wieder-)Herstellung der Nahversorgung in Büderich dar. Mit dieser Aussage verbunden ist u. a. die Handlungserfordernis verbunden, eine attraktive Fußwegeverbindung inkl. Querungshilfe über die B 1 zu schaffen.
- Der Vorhabenstandort kann zu einer gesicherten, fußläufigen Nahversorgung in Büderich sowie zur Gewährleistung einer wohnstandortortnahen Nahversorgung der Ortsteile Holtum und Budberg beitragen. Die herausgehobene Versorgungsfunktion des avisierten Lebensvollsortimenters für die umliegenden Ortsteile (insb. Budberg und Holtum) ist im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes entsprechend zu verankern.
- Das Planvorhaben kann der Verbesserung der qualitativen und quantitativen Nahversorgung durch die Ansiedlung eines modernen Lebensmittellvollsortimenters dienen.
- Das Planvorhaben kann zur Ergänzung des gesamtstädtischen Betriebs-typenmixes zu Gunsten eines Ausbaus des vollsortimentierten Angebots beitragen.
- Die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes am Vorhabenstandort bietet die Chance zur Kaufkraftrückbindung im Bereich Nahrungs- und

Genussmittel und damit zu einer besseren Gewährleistung des Versorgungsauftrags der Stadt Werl.

- Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens sind durch eine vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu konkretisieren – dieser Forderung wird durch das hier vorliegende Gutachten Folge geleistet.

Gemäß der Kurzstudie Stadt + Handel 2021 kann dem Planvorhaben – auch unter Berücksichtigung der im Zuge der Vorhabenrealisierung geplanten Infrastrukturmaßnahmen – ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der räumlichen, qualitativen und quantitativen Nahversorgungssituation insbesondere in den dezentralen Ortsteilen im Westen des Stadtgebietes attestieren werden. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass vorhabeninduzierte städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum nicht zu erwarten sind (s. Kapitel 6.5 und 6.6).

Die herausgehobene Versorgungsfunktion des Planvorhabens wird im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durch die Ausweisung des Vorhabenstandortes als besonderer Nahversorgungsstandort konzeptionell untermauert.

6.8 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

- I. S. v. „6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen“ dürfen Vorhaben i. S. d. § 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.“³²

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 – 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. Weiterhin ist im Bereich des Marktplatzes derzeit ein kleinflächiger Leerstand in Form eines ehemaligen Tedi-Fachmarktes verortet, für den seitens der Stadt Werl allerdings Entwicklungsabsichten bestehen. Zudem wäre angesichts der Standortrahmenbedingungen (insb. Verkaufsflächengröße) eine Nachnutzungsoption durch einen standardisierten Lebensmittelmarkt in marktüblicher Dimensionierung nicht realistisch. Gleiches gilt aufgrund der deutlichen Kleinteiligkeit auch für die zwei weiteren leerstehenden Ladenlokale im Bereich des Marktplatzes.

³² 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.

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 Ansiedlung eines EDEKA-Marktes in marktüblicher Größendimensionierung im ZVB Innenstadt Werl ist folglich nach einer im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse leistbaren Prüfung durch Stadt + Handel aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich. Zudem wäre dies auch aus städtebaulichen Gründen nicht zielführend, da das Planvorhaben grundsätzlich insbesondere der (Wieder-)Herstellung der verbrauchernahen Versorgung in den Ortsteilen Buderich, Holtum und Budberg dienen soll.

Bzgl. 6.5-2 Ziel ist zudem festzuhalten:

- Das Hauptsortiment des Planvorhabens ist gemäß „Werler Liste“ als nahversorgungsrelevant einzuordnen. Diese Sortimente werden i. d. R. wohnstandortnah bereitgestellt.
- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs, übernimmt jedoch perspektivisch als einziger strukturprägender Lebensmittelmarkt eine wohnungs- und wohnstandortnahe Versorgungsfunktion für die Ortsteile Buderich, Holtum und Budberg. Das Planvorhaben leistet somit eine wichtige versorgungsstrukturelle Ergänzungsfunktion zu den bestehenden Angeboten in der Kernstadt von Werl.
- Dem zu prüfenden EDEKA-Markt ist ein wesentlicher Beitrag zur Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung sowie eine überwiegende Ausrichtung auf die wohnstandortnahe Versorgung zu attestieren (s. Kapitel 6.2).

- Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden konnte anhand der städtebaulichen Einordnung der vorhabenbezogenen Umsatzumverteilungen ausgeschlossen werden (s. Kapitel 6.6).

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.

6.5-3. Ziel Beeinträchtigungsverbot:

- *„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Bzgl. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.5 und 6.6 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.

7

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Werl-Büderich ist die Ansiedlung eines EDEKA-Marktes im Kreuzungsbereich B 1/Kuhweg geplant. Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes ist mit 1.500 m² (inkl. 120 m² VKF für Konzessionäre) projektiert. Das Einzelhandelsvorhaben wird die Schwelle der Großflächigkeit (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF) überschreiten. Es wird somit die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst.

Für das weitere Verfahren ist u. a. die Erarbeitung eines Fachgutachtens zum Thema Einzelhandelsverträglichkeit erforderlich. In dem vorliegenden Gutachten wurde daher die Verträglichkeit gemäß

- § 11 Abs. 3 BauNVO (hier auch Atypik),
- der Strukturuntersuchung Einzelhandel der Stadt Werl aus dem Jahr 2005 (inkl. ergänzender Hinweise zur aktuellen Konzeptfortschreibung),
- sowie der landesplanerischen Vorgaben (LEP NRW)

geprüft.

Atypik

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

Aus fachgutachterlicher Sicht liegt eine vom Regelfall abweichende, atypische Fallgestaltung (städtebauliche Atypik) vor, da:

- es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment handelt, bei dem der Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente bei unter 10 % liegt,
- der Vorhabenstandort einen räumlich-funktionalen Bezug zu Wohnbebauung aufweist und eine gute fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist (s. auch Kapitel 3.2),
- sich das Verkehrsaufkommen entlang der bereits hoch frequentierten B 1 nicht wesentlich erhöhen bzw. umleiten wird und
- das Planvorhaben im Wesentlichen die verbrauchernahe Versorgung sichert.

§ 11.3 BauNVO

2. Schritt: Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

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

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben ist konform zu Vorgaben des EHK Werl 2005 (s. Kapitel 6.7).
- Die herausgehobene (Nah-)Versorgungsfunktion des Planvorhabens wird im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durch die Ausweisung des Vorhabenstandortes als besonderer Nahversorgungsstandort konzeptionell untermauert (s. Kapitel 6.7).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben ist konform zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP NRW 2019 (s. Kapitel 6.8).

Die Prüfung belegt letztlich, dass die in § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen und mit dem Planvorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen. Somit kann die Vermutungsregel im vorliegenden Fall widerlegt werden.

Ergänzend ist zu konstatieren, dass das Planvorhaben (1.500 m² GVKF) den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Werl und den landesplanerischen Vorgaben entspricht.

Anhang

Literaturverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

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

EHI (2020): EHI handelsdaten aktuell 2020, 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 (2020): Hahn Retail Estate Report 2020/2021, Bergisch Gladbach.

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

SONSTIGE QUELLEN

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

Dr. Jansen GmbH (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wickede (Ruhr), Köln.

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

Stadt + Handel (2015): Chancen-Risiken-Einschätzung hinsichtlich der möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Büberich in Werl, Dortmund.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vorgehen Widerlegung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO	8
Abbildung 2:	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen der Stadt Werl.....	13
Abbildung 3:	Mikrostandort des Planvorhabens	15
Abbildung 4:	Einzugsgebiet und Untersuchungsraum.....	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2025)	14
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)	21
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum.....	22
Tabelle 4:	Steckbrief ZVB Innenstadt Werl	24
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Hauptzentrum Wickede (Ruhr).....	25
Tabelle 6:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	29
Tabelle 7:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens	32
Tabelle 8:	Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) im wohnungs- und wohnstandortnahen Bereich (Prognose 2025).....	36
Tabelle 9:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	40

Abkürzungsverzeichnis

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



KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Führer 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