

# Bausteine zur Stadtentwicklung

## Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Schwerpunkt Nahversorgung



**Stadt Werne**

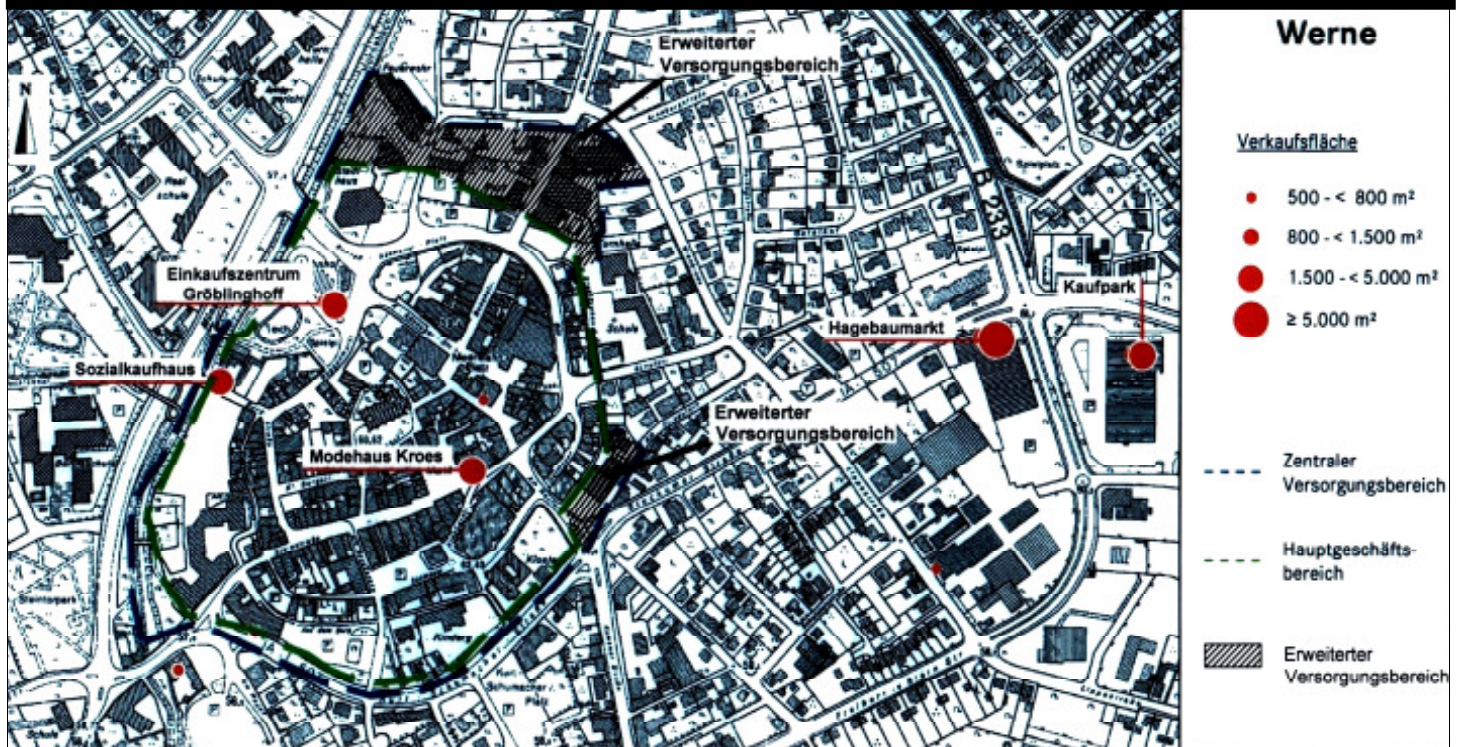
**Abteilung  
Stadtentwicklung / Stadtplanung**

# 1. Ergänzung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werne mit Schwerpunkt Nahversorgung

Mit der Vorlage im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung (11.12.2007), sowie im Rat der Stadt Werne (19.12.2007) wurde die Weiterentwicklung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes auch auf lokaler Ebene im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werne beschlossen. Hierbei wurde die als - Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt - der Stadt Werne definierte Abgrenzung im Norden und Osten erweitert.

Diese nachfolgend abgedruckte Darstellung ersetzt die Abbildung auf der Seite 97 - Abgrenzung des Entwicklungsbereiches Mitte, Werne -.

## Zentraler Versorgungsbereich Werne Innenstadt



# Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werne mit Schwerpunkt Nahversorgung

Stefan Kruse  
Antje Müller

**Junker und Kruse**  
**Stadtforschung ■ Planung**

Markt 5 44137 Dortmund  
Tel. 02 31. 55 78 58-0 Fax 02 31. 55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de) [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

April 2006

In der Reihe „Bausteine zur Stadtentwicklung“ sind bisher erschienen:

1. Gestaltungskonzept Innenstadt Werne  
Wettbewerbsdokumentation (Mai 2002)
2. Investorenwettbewerb Einkaufszentrum Werne  
Wettbewerbsdokumentation (August 2002)
3. Stadtmembran Werne  
Ideen für den Stadteingang Am Neutor  
Dokumentation studentischer Entwürfe (März 2003)
4. Stadtentwicklungsprogramm Werne  
Endbericht (September 2003)
5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werne  
mit Schwerpunkt Nahversorgung  
Endbericht (April 2006)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE UND ZIELE DER UNTERSUCHUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE TRENDS UND RAHMENBEDINGUNGEN IM EINZELHANDEL – SCHWERPUNKT LEBENSMITTEL – .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>Die Angebotsseite des Einzelhandels mit Schwerpunkt Lebensmittel .....</b>	<b>7</b>
<b>2.2</b>	<b>Die Nachfrageseite des Einzelhandels .....</b>	<b>9</b>
<b>2.3</b>	<b>Konsequenzen für die Stadt- und Standortentwicklung .....</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>METHODIK .....</b>	<b>13</b>
<b>3.1</b>	<b>Angebotsanalyse.....</b>	<b>13</b>
<b>3.2</b>	<b>Nachfrageanalyse.....</b>	<b>15</b>
<b>3.3</b>	<b>Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur .....</b>	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE STANDORTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN DER ZENTREN- UND HANDELSSTRUKTUR IN WERNE .....</b>	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>EINZELHANDELSRELEVANTES STANDORTPROFIL .....</b>	<b>23</b>
<b>5.1</b>	<b>Gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenstruktur.....</b>	<b>23</b>
<b>5.2</b>	<b>Angebotssituation des Einzelhandels in der Kernstadt Werne.....</b>	<b>27</b>
5.2.2	Hauptgeschäftsbereich .....	28
5.2.3	Standort Hansaring .....	31
5.2.4	Sonstige Kernstadt.....	32
<b>5.3</b>	<b>Angebotssituation des Einzelhandels im Ortsteil Stockum .....</b>	<b>33</b>
5.3.1	Nahversorgungszentrum Stockum .....	33
<b>5.4</b>	<b>Struktur und räumliche Verteilung der wohnungsnahen Grundversorgung . .....</b>	<b>35</b>
<b>5.5</b>	<b>Analyse der Nachfrageseite .....</b>	<b>37</b>
5.5.1	Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss .....	37
5.5.2	Umsätze und Zentralität des Werner Einzelhandels .....	41
5.5.3	Die Sichtweise der Kunden .....	44

<b>6</b>	<b>ENTWICKLUNGSPOTENZIALE UND -SZENARIEN .....</b>	<b>48</b>
<b>6.1</b>	<b>Prognose der Verkaufsflächenpotenziale .....</b>	<b>48</b>
<b>6.2</b>	<b>Szenarien zur Entwicklung der Nahversorgung .....</b>	<b>53</b>
<b>6.3</b>	<b>Potenzialflächen .....</b>	<b>58</b>
6.3.1	Potenzialflächen in Werne .....	61
6.3.2	Potenzialflächen in Stockum .....	78
6.3.3	Zusammenfassende Bewertung der Potenzialflächen .....	81
<b>6.4</b>	<b>Fazit.....</b>	<b>84</b>
<b>7</b>	<b>ENTWICKLUNGSLEITBILD FÜR DAS EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT MIT SCHWERPUNKT NAHVERSORGUNG DER STADT WERNE .....</b>	<b>85</b>
<b>7.1</b>	<b>Strategien zur Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur .....</b>	<b>85</b>
<b>7.2</b>	<b>Grundsätze der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Werne .....</b>	<b>89</b>
<b>7.3</b>	<b>Empfehlungen und Maßnahmen – Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werne mit Schwerpunkt Nahversorgung .....</b>	<b>92</b>
7.3.1	Entwicklungsbereiche in der Kernstadt Werne .....	97
7.3.2	Perspektivische Entwicklungsbereiche in der Kernstadt Werne .....	100
7.3.3	Sonderstandort in Werne.....	101
7.3.4	Entwicklungsbereiche in Stockum .....	101
7.3.5	Tabubereiche .....	103
7.3.6	Zusammenfassung und weitere Empfehlungen .....	105
7.3.7	Räumliches Zentrenkonzept für Werne.....	107
<b>8</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN .....</b>	<b>109</b>
<b>8.1</b>	<b>Definition von Verkaufsfläche .....</b>	<b>109</b>
<b>8.2</b>	<b>Grundsätzliches zu Sortimentslisten.....</b>	<b>110</b>
<b>8.3</b>	<b>Werner Sortimentsliste .....</b>	<b>114</b>
<b>8.4</b>	<b>Beispiele für textliche Festsetzungen mit Einzelhandelsnutzungen außerhalb von MK-Gebieten.....</b>	<b>117</b>
<b>9</b>	<b>SCHLUSSWORT.....</b>	<b>123</b>
<b>10</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>124</b>

<b>10.1</b>	<b>Verzeichnisse .....</b>	<b>124</b>
<b>10.2</b>	<b>Kurzbeurteilung der Lebensmittelanbieter in Werne .....</b>	<b>127</b>
<b>10.3</b>	<b>Ausstattungskriterien für Nahversorgungsstandorte .....</b>	<b>129</b>
<b>10.4</b>	<b>Ausstattungskriterien von Zentrenkategorien.....</b>	<b>130</b>
<b>10.5</b>	<b>Fragebogen zur Haushaltsbefragung .....</b>	<b>131</b>
<b>10.6</b>	<b>Glossar – Definition einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe .....</b>	<b>135</b>

## 1 Ausgangslage und Ziele der Untersuchung

---

Der seit mehr als drei Jahrzehnten andauernde Strukturwandel im Einzelhandel hat, so hat es angesichts der angekündigten Expansionsbestrebungen einiger Konzerne zumindest den Anschein, noch nicht seinen Höhepunkt erreicht. Obgleich diese Feststellung auf nahezu alle Branchen und Betriebsformen zutrifft, ragt eine Branche heraus: der Lebensmittelsektor. Nicht nur die immer größer werdenden Betriebsformen und die damit einhergehende Ausdifferenzierung des Warenangebotes (auch in Richtung Nicht-Lebensmittel), auch die in vielen Regionen dramatisch angestiegene Anzahl der Betriebe hat bei einem nahezu gleichbleibenden Nachfragepotenzial zu einem verschärften Konkurrenz-wettbewerb geführt, der in einzelnen Fällen bereits „kannibalöse Ausmaße“ annimmt. Der Druck auf die (auf Expansion ausgerichteten) Konzerne und Betriebe wird zunehmend größer, was sich derzeit insbesondere in neuen Betriebskonzepten und -strategien ausdrückt, jedoch mit nicht unerheblichen potenziellen Folgewirkungen für die Städte und Gemeinden. Denn für die raumbezogene Planung ist diese Neuorientierung insbesondere auch mit veränderten Standortanforderungen und -mustern verbunden: integrierte, in der Regel den Nachfrageschwerpunkten zugeordnete Standorte werden zunehmend in Frage gestellt und dezentrale Standorte (in Gewerbegebieten, an Hauptverkehrsachsen) verstärkt nachgefragt. Die mögliche Folge: Ehemals funktionierende Nahversorgungsnetze werden grobmaschiger und die Standorte in der Regel rein autokundenorientiert, wodurch insbesondere nicht-Pkw-mobile Menschen in ihrer Grund- und Nahversorgungsqualität und somit letztlich auch in ihrer Lebensqualität eingeschränkt werden.

Eine ähnliche Problemkonstellation ist bei den Fachmärkten festzustellen. Auch hier geht es um neue Standortmuster und größer werdende Betriebseinheiten ebenso wie um sich ändernde Betriebskonzepte, die im Wesentlichen durch die immer größer werdenden Anteile in den sogenannten Rand- oder Nebensortimenten zum Ausdruck kommen. Die Auswirkungen dieser Entwicklung konzentrieren sich jedoch auf gewachsene Versorgungsbereiche, die in Folge potenzieller Kunden- und somit Umsatzverluste deutlich an Prosperität verlieren können, wodurch letztendlich der gesamte Standortbereich (Zentrum / Nebenzentrum) gefährdet sein kann.

Trotz der in manchen Regionen zu beobachtenden Sättigungserscheinungen werden nach wie vor zahlreiche Ansiedlungsanfragen an Städte gerichtet oder in der Stadt selbst wird die Entwicklung einzelner Flächen mit i.d.R. großflächigem Einzelhandel ins Spiel gebracht. Für eine gesamtstädtische Betrachtung und Bewertung fehlt jedoch häufig nach wie vor eine fachlich fundierte Grundlage.

Parallel dazu sind in der jüngsten Vergangenheit verschiedene obergerichtliche Urteile insbesondere durch das OVG Münster ergangen (u.a. OVG Münster AZ 10a D 76/01.NE vom 09. Oktober 2003), die die „Messlatte“ für die Steuerung des Einzelhandels (klein-



und großflächig) deutlich höher gehängt haben: Bei Einzelfallbeurteilungen sind für jedes Sortiment flächenscharfe Berechnungen anzustellen, während ein weiteres Urteil vom 22. April 2004 (OVG Münster AZ 7a D 142/02.NE) ein fachlich fundiertes und das gesamte Stadtgebiet umfassendes Einzelhandelskonzept als ausreichendes Steuerungsinstrumentarium angesehen hat, mit Hilfe dessen für einzelne Standortbereiche Einzelhandelsentwicklungen gefördert bzw. verhindert werden können.

Auch der Stadt Werne liegen zahlreiche Ansiedlungsanfragen für verschiedene Einzelhandelseinrichtungen, vielfach nahversorgungsrelevante Vorhaben vor bzw. wurden in der jüngsten Vergangenheit an sie herangetragen. Daher wurde im Januar 2005 das Planungsbüro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung, Dortmund damit beauftragt, aufbauend und aktualisierend zu dem Grundlagengutachten der GMA Köln aus dem Jahr 2000, ein gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Schwerpunkt Nahversorgung für die Stadt Werne zu erstellen. Das Einzelhandelskonzept soll auf der einen Seite eine fundierte Basis für künftige, gemeinschaftlich getragene Entscheidungen zum Wohle der Einzelhandels- und Stadtentwicklung in Werne darstellen, auf der anderen Seite aber auch die Grundlage bilden für eine „zukunftsfähige Positionierung der Stadt innerhalb der regionalen Konkurrenzsituation“.

Ziel soll es demnach sein, **verlässliche Grundlagen für eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung aktueller Fragestellungen, aber auch zukünftig anstehender (großflächiger) Einzelhandelsansiedlungen und möglicher Entwicklungspotenziale zu erarbeiten. Diese sollen in ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept einfließen**, das sowohl Stadtverwaltung als auch Politik der Stadt in die Lage versetzt, stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die städtische Versorgungsstruktur einschätzen zu können.

Ein besonderer Fokus wird im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf die Nahversorgung der Stadt Werne gelegt. Die Stadt sah sich in der jüngeren Vergangenheit in hohem Maße dem Ansiedlungsdruck verschiedener Lebensmittelmarktketten ausgesetzt und konzipierte die vorliegende Untersuchung zunächst als reines Nahversorgungskonzept. Im Rahmen der Bearbeitung trat jedoch die Notwendigkeit zutage, das Konzept durch eine den gesamten Einzelhandel umfassende, gesamtstädtische Untersuchung zu ergänzen. Anlass hierzu war insbesondere die Analyse und Diskussion verschiedener Potenzialflächen hinsichtlich ihrer Eignung für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen. Dabei wurde zunächst ausschließlich die Nahversorgungseignung der Flächen thematisiert. Um der Stadt Werne auch für andere Warengruppen fundierte Handlungsempfehlungen bezüglich einer grundsätzlichen und auch räumlichen Weiterentwicklung zu geben, wurde die Erweiterung des vorliegenden Nahversorgungskonzeptes zu einem gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept nachträglich beauftragt.

In Form des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit Schwerpunkt Nahversorgung stehen folgende Fragestellungen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Wie stellen sich die gegenwärtigen allgemeinen, angebotsseitigen und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen im Einzelhandel, insbesondere im Lebensmittelbereich dar, welche Trends sind zu erkennen und welche sind für die Stadt Werne relevant?
- Wie stellt sich die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation in der Stadt Werne gesamt und differenziert für die einzelnen Standortbereiche dar?
- Wie stellen sich die (aus Handelssicht relevanten) städtebaulichen Rahmenbedingungen der Werner Geschäftsbereiche bzw. Einkaufsstandorte dar?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Folgewirkungen resultieren aus aktuellen Ansiedlungs- bzw. -erweiterungsvorhaben für die Stadt Werne und hier insbesondere für die Nahversorgungsstruktur und -qualität?
- Welche Entwicklungspotenziale lassen sich für die Gesamtstadt Werne, aber auch insbesondere differenziert nach Betriebsformen auf der einen und räumlichen Kriterien (Versorgungsbereiche, Nahversorgungszentren) auf der anderen Seite, ermitteln?
- Welche bau- und planungsrechtlichen Festsetzungen (Dimensionierung, Branchengliederung) sind ggf. zur stadtverträglichen Realisierung einzelner Vorhaben / Standorte erforderlich?
- Welche weiteren (z.B. politischen, planerischen, städtebaulichen) Maßnahmen zur Umsetzung der im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit Schwerpunkt Nahversorgung formulierten Ziele sind erforderlich?

## 2 Allgemeine Trends und Rahmenbedingungen im Einzelhandel – Schwerpunkt Lebensmittel –

Nur in wenigen Wirtschaftsbereichen zeigen sich nunmehr schon über Jahrzehnte anhaltende dynamische Veränderungen wie im Einzelhandelssektor. Sowohl das Erscheinungsbild als auch die Funktionsbedingungen im Einzelhandelsbereich und die räumliche Struktur sind einem ständigen, nachhaltigen Wandel unterzogen. Verantwortlich für diese Entwicklungen sind Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite, die in einem gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen. Im Folgenden werden diese Entwicklungen und aktuellen Trends sowie ihre raumrelevanten Auswirkungen dargestellt.

### 2.1 Die Angebotsseite des Einzelhandels mit Schwerpunkt Lebensmittel

Die Angebotsseite ist gekennzeichnet durch folgende Entwicklungsaspekte:

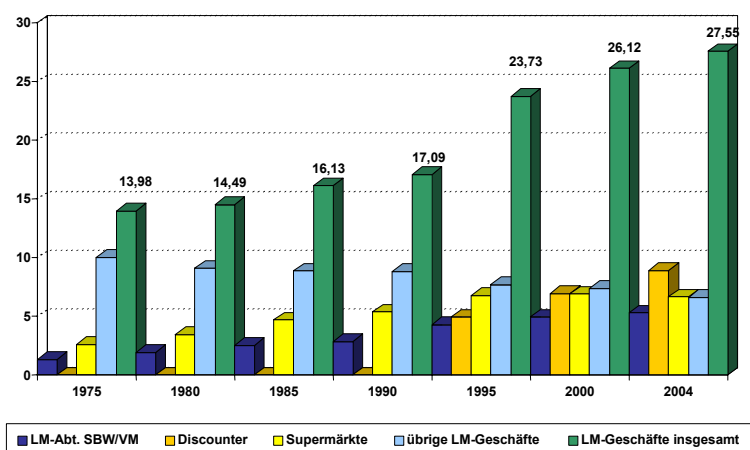
#### Bundesweiter Betriebsrückgang

- Rückgang der Betriebszahlen im Lebensmitteleinzelhandel, nicht zuletzt bedingt durch Nachfolgeprobleme, Ausdünnung des Grundversorgungsnetzes  
Rückgang der Anzahl der Lebensmittelgeschäfte von 1991 bis 2004 um rund 26 % (1991: 85.294; 2004: 62.742<sup>1</sup>); Ausnahme bilden die SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte und Discounter, hier lässt sich aktuell (2004) im Vergleich zum Vorjahr eine leichte Trendumkehr, das heißt Zunahme der Betriebe feststellen

#### Verkaufsflächenzuwachs

- Es ist zwar eine Abschwächung des Verkaufsflächenzuwachses zu verzeichnen, dennoch hält er weiter an. In den Jahren 1991 bis 2004 ist eine Zunahme der Verkaufsfläche um rund 28 % festzustellen (1991: 21,44 Mio. m<sup>2</sup>, 2004: 27,55 Mio. m<sup>2</sup>)<sup>2</sup>.

Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel



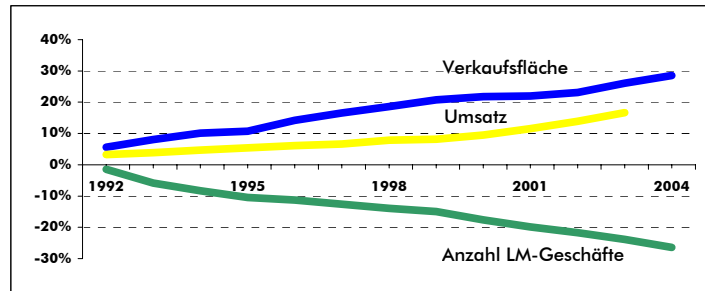
Quelle: EHI Köln 2004, S. 116-117

<sup>1</sup> EuroHandelsinstitut: Handel aktuell 2004, Köln, S. 115

<sup>2</sup> EuroHandelsinstitut: Handel aktuell 2004, Köln, S. 117

**Flächen- und Umsatzexpansion versus Anzahl der Betriebe**

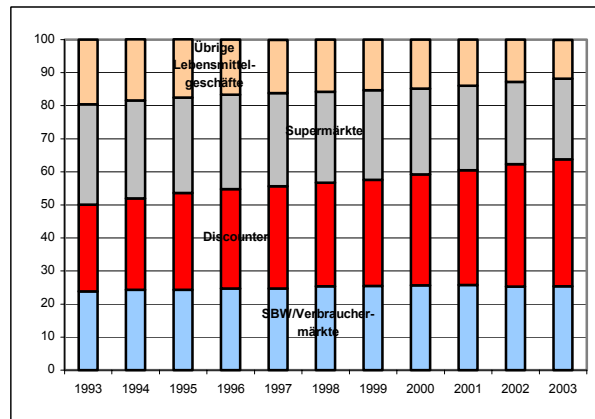
Prozentuale Veränderungen der Lebensmittelgeschäfte, deren Verkaufsfläche und im Umsatz



Quelle: EHI Köln 2004

**Verschiebung der Marktanteile**

→ Die Umsatzanteile im Lebensmitteleinzelhandel differenziert nach Anbietern sind in den letzten Jahren erheblichen Verschiebungen unterworfen.



Quelle: EHI Köln 2004

**Unternehmenskonzentration**

→ Der Anteil der großen Handelsunternehmen am bundesweiten Gesamtumsatz steigt weiter an. Der Anteil der TOP 10 im Lebensmitteleinzelhandel am Gesamtumsatz beträgt 2002 ca. 87 %<sup>3</sup>.

**Maßstabssprung**

→ Die durchschnittlichen Verkaufsflächen pro Betrieb bzw. die betriebswirtschaftlich notwendige Mindestverkaufsfläche entwickeln sich weiterhin ständig nach oben. Dabei zeigt sich ein deutlicher „Flächenvorsprung“ dezentraler Standorte gegenüber den traditionellen Handelsstandorten.

**Wandel der Standortpräferenzen**

→ Standortpräferenzen wie verkehrsgünstige Lage (Erreichbarkeit, Anlieferung etc.), optimale Grundstückszuschnitte (für eingeschossige Bauweise, Stellplätze etc.) sowie Nähe zu bestehenden Handelsagglomerationen begünstigen eine Standortwahl an Hauptverkehrs- oder Ausfallstraßen bzw. Einkaufs- oder Fachmarktzentren, was einer Entwicklung gewachsener innerstädtischer Strukturen entgegensteht.

<sup>3</sup> Status Quo und Perspektiven im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2004, Eine Marktanalyse von KPMG und EHI, Köln

<b>Bedeutungszuwachs des Randsortiments</b>	→ Das Kernsortiment Food bei Discountmärkten wird in zunehmendem Maße durch ständig wechselnde Non-Food-Artikel ergänzt. So stieg der Non-Food-Anteil innerhalb der letzten 10 Jahre von 17,2 % auf 26,9 % an <sup>4</sup> . Besonders sichtbar wird der Bedeutungszuwachs der in den Non-Food-Artikeln enthaltenden Aktionswaren in der Entwicklung des Discounters Aldi zum sechstgrößten Textilhändler in Deutschland <sup>5</sup> .
<b>Zunehmende Konkurrenz</b>	→ Der Konkurrenzdruck insbesondere auf kleinere Betreiber nimmt weiter enorm zu (ruinöser Wettbewerb).

---

## 2.2 Die Nachfrageseite des Einzelhandels

---

Aus Sicht der Nachfrageseite sind im Wesentlichen folgende Entwicklungen zu beobachten:

<b>Bevölkerungsentwicklung</b>	→ Die Bevölkerung der Bundesrepublik Deutschland wird insgesamt betrachtet weiter sinken, jedoch sind deutliche regionale Unterschiede mit zum Teil auch erheblichen Bevölkerungszuwächsen prognostiziert. Nicht zuletzt auch im Zusammenhang mit der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung sind daher auch deutliche regionale Unterschiede im Hinblick auf die Verteilung des künftigen Kaufkraftpotenzials zu erwarten. Hervorzuheben ist dabei der demographische Wandel, d.h. die Zunahme der älteren Bevölkerung.
<b>Suburbanisierung der Nachfrage</b>	→ Bevölkerungszunahmen in der Peripherie und in ländlichen Gebieten führen dort zur Zunahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und somit zu neuen Entwicklungspotenzialen für weitere Handelsbetriebe, was nicht zuletzt auch den Bereich der Grundversorgung betrifft.
<b>Motorisierung und Mobilitätsbereitschaft</b>	→ Die zunehmende Motorisierung ist verbunden mit einer gleichzeitig steigenden Mobilitätsbereitschaft, insbesondere in Bezug auf das Einkaufen (Kopplungskäufe, Erlebniseinkäufe). Dabei ist jedoch gleichzeitig ein höherer Anteil immobiler Menschen feststellbar.
<b>Veränderte Einkaufsansprüche</b>	→ Es ist ein zunehmendes Preisbewußtsein festzustellen, wovon nicht zuletzt discountorientierte Anbieter profitieren (Schnäppchenkauf, Aktionswaren).
<b>Lebensmitteleinkauf ist „Zwangseinkauf“</b>	→ Der Einkauf von Lebensmitteln stellt sich als zweckführender Einkauf zur Grundversorgung der Bevölkerung dar.

---

<sup>4</sup> Unter Non-Food fallen neben den im Kernsortiment vorhandenen Sortimenten wie z.B. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung auch die sich wöchentlich ändernden Aktionswaren (u.a. Bekleidung, Baumarktsortimente). EuroHandelsinstitut: Handel aktuell 2004, Köln, S. 243f, EuroHandelsinstitut: Handel aktuell 1994, Köln, S. 201f

<sup>5</sup> Frankfurter Allgemeine Zeitung: Klassische Textilhändler verlieren, 2.9.2004

## 2.3 Konsequenzen für die Stadt- und Standortentwicklung

Die aufgezeigten Umstrukturierungen und Tendenzen im Rahmen der Einzelhandelsentwicklung haben – ohne strukturierende Planungen und Steuerung z.B. durch Einzelhandelskonzepte - aus Sicht der Kommunen zum Teil schwerwiegende Konsequenzen für die Versorgung der Bevölkerung, die städtebaulich-funktionale Struktur sowie die wirtschaftliche und ökologische Situation. Zu den wesentlichen, raumrelevanten Auswirkungen zählen daher folgende Aspekte:

<b>Gefährdung der Stadtentwicklung und Zentrenstruktur</b>	→ Drohende Funktionsverluste der Zentrenbereiche, die sich häufig in Form einer sinkenden Angebotsbreite des kernstädtischen Einzelhandels und einer Niveauabsenkung im innerstädtischen Angebot durch uniforme, kurzlebige Geschäftstypen manifestieren, verbunden mit einer Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente im Außenbereich (Überschneidung des Warenangebotes). Daraus kann eine Schwächung der innerstädtischen Funktionen ausgelöst werden.
<b>Städtebauliche Integrationsprobleme geplanter Handelseinrichtungen</b>	→ Die Flächenansprüche geplanter Handelseinrichtungen bzw. Erweiterungsabsichten an bestehenden Handelsstandorten konterkarieren städtebauliche Leit- und Zielvorstellungen, gesamtstädtische wie teilräumliche Stadtentwicklungskonzepte werden durch Ansiedlungen in Außenbereichen unterlaufen.
<b>Gefährdung der wohnungsnahen Grundversorgung</b>	→ Durch Geschäftsschließungen im Zuge des erhöhten Konkurrenzdrucks hat die Zahl der Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte erheblich abgenommen. Eine sich weiter fortsetzende Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes im Wohnumfeld und die damit verbundene Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung zu Gunsten von autokundenorientierten Versorgungsstandorten ist festzustellen. Einkommensschwache und distanzempfindliche Bevölkerungsgruppen sind dabei besonders betroffen.
<b>Belastung der kommunalen Haushalte, Entwertung öffentlicher Investitionen</b>	→ Im Rahmen der Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in peripherer und dezentraler Lage zu Wohngebieten werden die kommunalen Haushalte zusätzlich belastet, da auf der einen Seite die kostenintensive Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur steht, was auf der anderen Seite zu einer Entwertung der bisher für die Innenstadtentwicklung geleisteten Mittel (z.B. Stadtsanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen) führt.
<b>Expansive Flächeninanspruchnahme</b>	→ Die zunehmende Inanspruchnahme von Flächen erstreckt sich bevorzugt auch auf kostengünstige Gewerbe- und Industrieflächen. Nicht zuletzt wird somit einer geordneten Stadtentwicklung entgegen gewirkt.
<b>Zunahme von Umweltbelastungen</b>	→ Die Entwicklung neuer Standorte bringt Umweltbelastungen mit sich (Verkehrsemissionen und -aufkommen – Lärm und Abgase – , Flächenverbrauch und Versiegelung).

Die allgemein festzustellenden raumrelevanten Auswirkungen sind auch in der Stadt Werne wiederzufinden:

- In Werne drohen bzw. bestehen bereits Funktionsüberschneidungen der zentralen Geschäftsbereiche mit den Versorgungsangeboten an dezentralen Standorten. Einzelhandelsansiedlungen wie am Hansaring stehen in erheblicher Konkurrenz zu gewachsenen Handelsstrukturen in den Zentren.
- Zudem führen Betriebsschließungen in zentralen Lagen aufgrund geänderter Standortpräferenzen der Betreiberfirmen bzw. sich wandelnder Rahmenbedingungen (Nachfolgeprobleme, unangemessenes Mietniveau, wachsende Konkurrenz) zu städtebaulichen Missständen, die nur schwer zu beheben sind. So ist beispielsweise die Entwicklung von Nachfolgekonzepten für leerstehende Immobilien wie das Steinhaus-Center im Hauptgeschäftsbereich oder die ehemalige Edeka-Immobilie in Stockum mit erheblichen Umsetzungsschwierigkeiten verbunden.
- Im Stadtgebiet von Werne gibt es brachliegende bzw. leerstehende und gefährdete gewerbliche sowie industrielle Flächen. Diese führten bzw. führen immer wieder zu Standortdiskussionen. Dabei herrscht ein hoher Ansiedlungsdruck auf städtebaulich nicht wünschenswerte Standorte wie z.B. der Bereich Hansaring / Klöcknerstraße vor.
- Dieser Ansiedlungsdruck wird erhöht durch die zunehmende großflächige Konkurrenz im Umfeld der Stadt Werne. Insbesondere die SB-Warenhäuser auf der „grünen Wiese“ in Bergkamen-Rünthe ziehen vermehrt Kaufkraft aus dem Stadtgebiet.

Die aus den räumlich-strukturellen Veränderungen im Einzelhandelssektor wachsenden Flächenansprüche der Handelseinrichtungen führen zu veränderten Standortpräferenzen, die sich in zunehmendem Maße von städtischen Zentren abkoppeln, ein sekundäres Versorgungsnetz entwickeln, eigene Zentralitäten ausbilden und in geringerem Maße des (Inner-) Städtischen bedürfen. Daraus resultiert auch, dass sich für den Einzelhandel die Wertigkeit von Standorten wandelt und mit ihr die existierende Symbiose „Handel und (Innen-) Stadt“.

Im Spannungsfeld betrieblicher Gewinnmaximierung und staatlicher Maximierung des Allgemeinwohls begehen Gemeinden bei der Standortentscheidung für den Einzelhandel oftmals eine Gratwanderung zwischen marktwirtschaftlicher Entfaltungsmöglichkeit des Einzelhandels und planerischem Dirigismus. Während es für Investoren und Betriebe gilt, sich gegen die Konkurrenz zu behaupten, deren Marktverdrängung somit auch in „Kauf“ genommen wird, stellen die städtischen Interessen auf die räumliche Steuerung des (großflächigen) Einzelhandels ab.

In der Stadt Werne ist es in der jüngeren Vergangenheit geglückt, dieser Gratwanderung zu entsprechen. In zentraler Lage - am Rande des zentralen Geschäftsbereiches der Stadt - wurde ein Verbrauchermarkt (Einkaufszentrum Gröblinghoff) angesiedelt, der sowohl den betriebswirtschaftlichen Ansprüchen des Betreibers als auch dem städtebaulichen Integrationsgebot der Stadt entspricht. Hiermit wurde den kommunalen Zielen, die Siche-

rung der Versorgungsfunktionen und die geordnete städtebauliche Entwicklung nachhaltig zu gewährleisten sowie eine Stärkung des innerstädtischen Geschäftsbereich sicherzustellen, Rechnung getragen. Gleichzeitig wurde die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe an peripheren Standorten weitgehend vermieden. Diese positiven Entwicklungen gilt es auch in Zukunft fortzuführen.



### 3 Methodik

---

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf die Ergebnisse aus primär- wie auch sekundärstatistischen Erhebungen. Für die primärstatistischen Erhebungen wurde eine **Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen** im Werner Stadtgebiet durchgeführt sowie eine **telefonische Haushaltsbefragung** in Werne vorgenommen.

Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange abgestellte **städtebauliche Analyse** Wernes, die einen weiteren wichtigen Baustein der Gesamtuntersuchung darstellt. Für die sekundärstatistischen Daten wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Zeitschriften) zurückgegriffen, die in erster Linie dem intertemporären und interregionalen Vergleich der für die Stadt Werne gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch die verschiedenen Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der BBE Handelsforschung, Köln. Insgesamt ergibt sich somit ein detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Werne.

#### 3.1 Angebotsanalyse

---

Zur Analyse der Werner Angebots- und insbesondere Nahversorgungssituation wurde eine Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen im Stadtgebiet durchgeführt. Hierzu wurde eine Begehung des gesamten Stadtgebietes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung des Einzelhandels flächendeckend durchgeführt. Bei der Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen kartiert und eine räumliche Zuordnung der Geschäfte (z.B. nach Innenstadt, Stadtteilzentrum bzw. Nahversorgungszentrum, Gewerbegebiet etc.) vorgenommen. Zur genauen Erfassung wurden lasergestützte Flächenmessgeräte eingesetzt. In der späteren Auswertung und Analyse wurden die Sortimentsgruppen den der folgenden Tabelle zu entnehmenden (Haupt-)Branchen zugeordnet.

**Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung**

Hauptbranchen	Sortimentsgruppen
1. Lebensmittel / Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren)</li> <li>• Bäckerei / Konditorei</li> <li>• Metzgerei / Fleischerei</li> <li>• Getränke</li> </ul>
2. Gesundheit und Körperpflege	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Drogerie, Körperpflege</li> <li>• Parfümerie</li> <li>• Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel</li> <li>• Reformhaus, Bioladen</li> <li>• Sanitätshaus, medizinische und orthopädische Artikel, Hörgeräte</li> </ul>
3. Schreibwaren, Papier, Bücher	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sortimentsbuchhandel</li> <li>• Papier, Schreibwaren, Bürobedarf</li> <li>• Zeitschriften</li> </ul>
4. Bekleidung / Wäsche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herren-, Damen- und Kinderbekleidung</li> <li>• Bekleidung und Textilien allgemein</li> <li>• Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren</li> </ul>
5. Schuhe / Lederwaren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schuhe</li> <li>• Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)</li> </ul>
6. Sportartikel / Fahrräder / Camping	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sportbekleidung</li> <li>• Sportschuhe</li> <li>• Sportartikel</li> <li>• Sportgeräte</li> <li>• Campingartikel</li> </ul>
7. Spielwaren / Hobby / Basteln	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spielwaren</li> <li>• Musikinstrumente</li> <li>• Hobby- und Bastelbedarf</li> </ul>
8. Hausrat, Glas, Porzellan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hausrat, Schneidwaren, Bestecke</li> <li>• Glas, Porzellan, Keramik</li> <li>• Geschenkartikel</li> </ul>
9. Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, Tonträger</li> <li>• Videokameras und -geräte</li> <li>• Mobiltelefone, Telefone- und Faxgeräte und Zubehör</li> <li>• Personal Computer, Peripheriegeräte, Zubehör, Software</li> </ul>
10. Uhren, Schmuck	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uhren, Schmuck</li> </ul>
11. Foto, Optik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foto, Optik</li> </ul>
12. Wohnungseinrichtungsbedarf / Teppiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohn- und Einrichtungsbedarf</li> <li>• Haus- und Heimtextilien, Gardinen</li> <li>• Sicht- und Sonnenschutz</li> <li>• Teppiche (Einzelware)</li> <li>• Kunst, Bilder, Rahmen</li> </ul>
13. Bettwaren, Haus- und Tischwäsche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bettwaren und Matratzen</li> <li>• Haus-, Bett- und Tischwäsche</li> </ul>
14. Möbel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inkl. Bad-, Küchen, Büro- und Gartenmöbel</li> </ul>
15. Bau- und Gartenmarktsortimente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blumen, Pflanzen, Sämereien</li> <li>• Zoologischer Bedarf</li> <li>• Baumarktspezifisches Sortiment (Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Bauelemente, Schrauben, Kleineisen, Installationsbedarf, Teppiche (Auslegware), Werkzeuge, Elektrogeräte und Zubehör)</li> <li>• Gartenbedarf</li> <li>• Fahrräder, Kfz-Zubehör</li> </ul>
16. Elektrogeräte / Leuchten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Öfen, Herde, Kühlschränke (weiße Ware)</li> <li>• Elektrobedarf, hochwertige Elektrohaushaltsgeräte</li> <li>• Leuchten</li> </ul>
17. Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktionswaren</li> </ul>

Quelle: Eigene Zusammenstellung

### 3.2 Nachfrageanalyse

Die zweite wichtige Säule der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfrage dar. Sie muss ein ebenso umfassendes Bild über die spezifischen Einkaufsgewohnheiten und -präferenzen der Werner Bevölkerung liefern wie Rückschlüsse auf den Angebots- und Leistungsstand des gesamtstädtischen Einzelhandels ermöglichen.

#### **Haushaltsbefragung**

Um diese Ziele zu erreichen, wurde eine über das gesamte Stadtgebiet gewichtete telefonische Haushaltsbefragung durchgeführt. Hieraus lassen sich die für Werne spezifischen Kaufkraftbindungs- und -abflussquoten ermitteln. Sie ermöglichen Rückschlüsse auf die Einkaufsgewohnheiten der Kunden, decken darüber hinaus Angebotsdefizite auf und bilden daneben die Grundlage für die Berechnung der Verkaufsflächenpotenziale. Neben diesen Kenngrößen dient die Befragung auch der Erschließung von Gründen und Motiven für Einkaufsgewohnheiten und -bedürfnisse insbesondere im Bereich der Versorgung mit Lebensmitteln. Insgesamt bildet die Haushaltsbefragung somit eine realistische Momentaufnahme des derzeitigen Einkaufsverhaltens im Untersuchungsraum ab.

Die Haushaltsbefragung wurde von Dienstag, den 15.02. bis Donnerstag, den 17.02.2005 von dem Marktforschungsbüro mcs marketing consulting systems GmbH, Erfurt im Auftrag des Planungsbüros Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung, Dortmund durchgeführt. Es wurden insgesamt 350 Haushalte interviewt (vgl. dazu Tabelle 2). Adressat der Befragung ist jeweils das für den Einkauf verantwortlich zeichnende Haushaltsmitglied.

Die folgenden Tabellen verdeutlichen die räumliche Verteilung, Alter und Geschlecht der Befragten.

**Tabelle 2: Struktur der Haushaltsbefragung**

Erhebungseinheit	Befragte Haushalte			
	Einwohner	Absolut	Anzahl Interviews	% der Einwohner
Kernstadt Werne	27.173	85	299	1,1
Ortsteil Stockum inkl. Horst	4.627	15	51	1,1
<b>Gesamt</b>	<b>31.800</b>	<b>100</b>	<b>350</b>	<b>1,1 Ø</b>

Quelle: Eigene Zusammenstellung, Einwohner Stand 31.12.2004, Haushaltsbefragung Werne, mcs GmbH im Auftrag von Junker und Kruse, Dortmund, 02/05

**Tabelle 3: Alter der Befragten**

Altersstruktur	Anzahl	
	Anzahl	in %
unter 20 Jahre	9	2,6
21 bis 30 Jahre	10	2,9
31 bis 40 Jahre	62	17,7
41 bis 50 Jahre	84	24,0
51 bis 60 Jahre	58	16,6
über 60 Jahre	127	36,3
<b>gesamt</b>	<b>350</b>	<b>100,0</b>

**Geschlecht der Befragten**

Geschlecht	Anzahl	
	Anzahl	in %
männlich	86	24,6
weiblich	264	75,4
<b>gesamt</b>	<b>350</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Eigene Zusammenstellung, Haushaltsbefragung Werne, mcs GmbH im Auftrag von Junker und Kruse, Dortmund, 02/05

Insgesamt liegt mit der stadträumlichen Differenzierung sowie der Alters- und Geschlechtsstruktur der Haushaltsbefragung eine notwendige und zugleich ausreichende Repräsentativität vor. Die überdurchschnittliche Berücksichtigung weiblicher Befragter spiegelt die generell zu beobachtende Zuständigkeit dieser Bevölkerungshälfte für den Einkauf im Rahmen familiärer Aufgabenteilung wider.

### **Städtebauliche Analyse**

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse werden im Einzelnen die handelsrelevanten Funktionsbereiche des gesamten Stadtraumes, also das innerstädtische Geschäftszentrum ebenso wie vorhandene Nahversorgungszentren, sowie die für die Zentrenstruktur relevanten Einzelhandelsvorhaben bezüglich ihrer räumlichen Lage, der Funktionen der Teilbereiche und der funktionalen Vernetzung untersucht. Folgende Kriterien sind Bestandteil der städtebaulichen Analyse:

- Lage im Stadtgebiet,
- Struktur und Ausdehnung,
- verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr,
- Bebauungsstruktur,
- Gestaltung des öffentlichen Raumes / Eingangssituation sowie
- räumliche / synergetische Effekte und Erweiterungsmöglichkeiten.

Darüber hinaus werden Potenzialflächen, die aktuell unter Ansiedlungsdruck stehen, im Rahmen der städtebaulichen Analyse untersucht.

### **Sekundärstatistische Daten**

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial eines Raumes zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

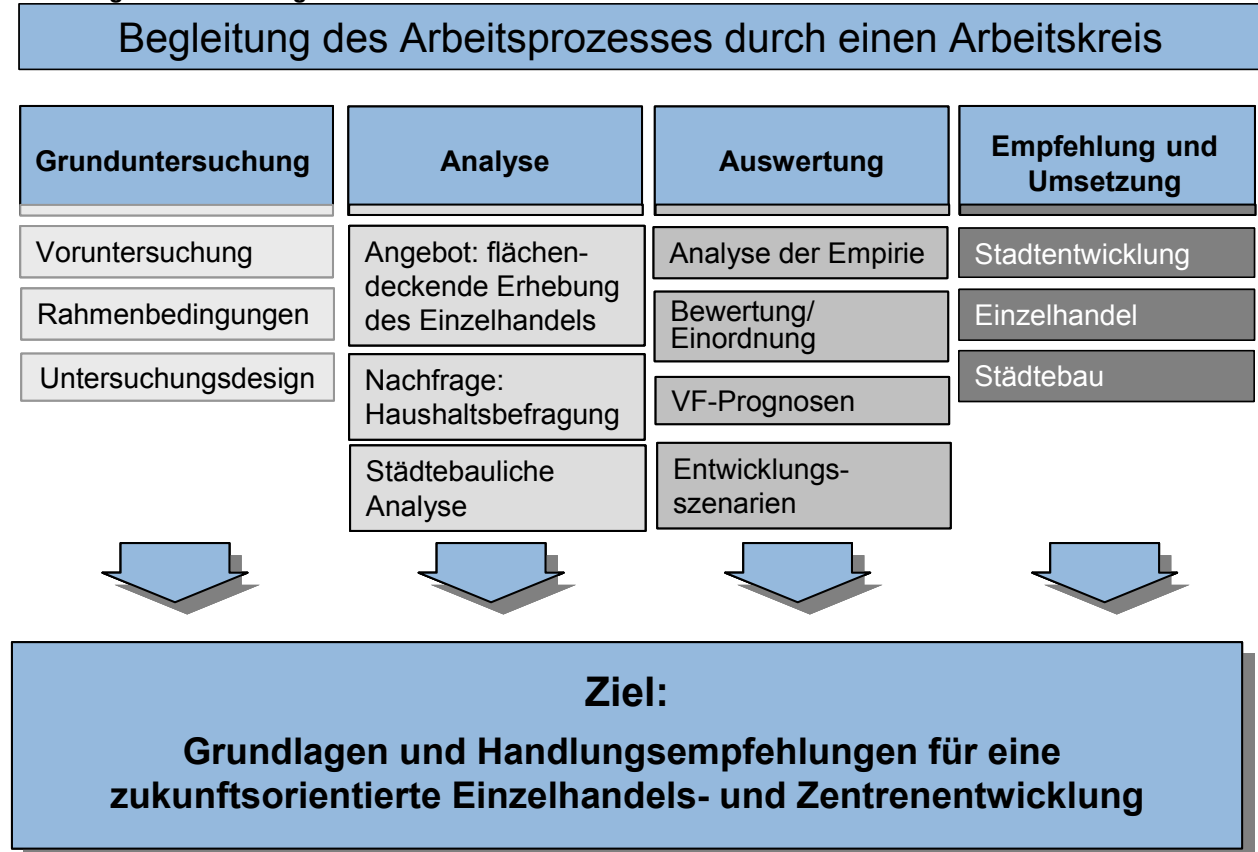
In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u.a. auf Werte der BBE, Köln zurückgegriffen. Diese einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Gemeinde) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor.

Ergänzend zu den bereits beschriebenen primärstatistischen Quellen bilden die Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u.a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

### 3.3 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur

Unter Berücksichtigung der methodischen Bausteine gliedert sich die Untersuchung wie folgt:

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



#### Einrichtung eines begleitenden Arbeitskreises

Neben einer umfassenden Analyse der Angebots- und Nachfragestruktur ist es erstrebenswert, gleichrangig die Akteure aus der lokalen Kaufmannschaft sowie der Politik und Verwaltung in den Arbeitsprozess einzubinden. Ein entsprechender fachbezogener Dialog verbessert die Qualität der Untersuchung und stößt einen Diskussionsprozess an. Nur wenn dieser Dialog bereits während der Strukturuntersuchung beginnt und die Akteure Einfluss auf die Fragestellungen nehmen können, ist die Basis für eine konstruktive Fortsetzung – auch nach Abschluss der Untersuchung – gegeben. Wenn aus einer Beteiligung eine Mitwirkung geworden ist, kann auch mit einer breiten Akzeptanz der Ergebnisse und Empfehlungen gerechnet werden. Aus diesem Grund wurde die Untersuchung durch einen Arbeitskreis begleitet, der Ergebnisse diskutiert, seinen lokalen Sachverstand in die Untersuchung einbringt und somit letztendlich zu einer größeren Transparenz der Ergebnisse und ihrer Transformation in die entsprechenden Stellen, Institutionen, Gremien und Akteure führt. Folgende Personen, für deren Mitwirken und konstruktive Mitarbeit aus-

drücklich gedankt wird, haben an den verschiedenen Arbeitskreissitzungen teilgenommen:

**Tabelle 4: Mitglieder des Arbeitskreises**

---

Herr Ralf Bülte, Abt. 62- Stadtentwicklung/Stadtplanung

---

Herr Christoph Dammermann, FDP-Fraktion

---

Frau Monika Geißler, Abt. 63- Bauordnung und Denkmalpflege

---

Herr Martin Gößl, Vorsitzender der Aktionsgemeinschaft Werner Kaufleute

---

Herr Markus Gröblichhoff, Mitglied der Aktionsgemeinschaft Werner Kaufleute

---

Herr Jürgen Grunewald, CDU-Fraktion

---

Frau Adelheid Hauschopp-Francke, sachkundige Bürgerin

---

Herr Burkhard Jankowski, UWW-Fraktion

---

Herr Rainer Kröber, Abt. 65- Wirtschaftsförderung/Liegenschaften

---

Herr Heinrich-Theodor Küper, Mitglied der Aktionsgemeinschaft Werner Kaufleute

---

Herr Thomas Lohmann, Sparkassendirektor, Mitglied der Aktionsgemeinschaft Werner Kaufleute

---

Frau Gisela Matlachowsky, sachkundige Bürgerin

---

Herr Karl-Friedrich Ostholt, SPD-Fraktion

---

Frau Kornelia Reckers, sachkundige Bürgerin

---

Frau Monika Schlüter, Technische Beigeordnete Stadt Werne

---

Herr Andreas Peppel, Einzelhandelsverband Westfalen-Mitte e.V.

---

Frau Gabriele Stolbrink, Abt. 62- Stadtentwicklung/Stadtplanung

---

Herr Rainer Tappe, Bürgermeister Stadt Werne

---

Herr Thomas Voigt, CDU-Fraktion

---

Herr Reiner Wald, Fraktion B 90/Die Grünen

---

Herr Ulf Wollrath, IHK zu Dortmund

---

Frau Dr. Waltraud Wyborski, sachkundige Bürgerin

---

## 4 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Handelsstruktur in Werne

---

Zur grundsätzlichen Einordnung der Stadt Werne hinsichtlich der handels- und städtebaulichen Situation erfolgt nachstehend eine Übersicht der Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch Prosperität des Handelsstandortes Werne auswirken können.

### **Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung**

Werne liegt an der Lippe im südlichen Münsterland am Rande des Ruhrgebietes. Die Stadt ist dem Kreis Unna zugeordnet, der neben Werne noch acht weitere Städte, nämlich Bergkamen, Bönen, Fröndenberg, Holzwickede, Kamen, Lünen, Schwerte und Selm, zählt.

Im Spannungsfeld des sich südwestlich anschließenden hochverdichteten Ballungsraumes Ruhrgebiet und dem eher land- und forstwirtschaftlich geprägten Münsterland im Norden sowie dem Mittelzentrum Hamm im Osten übernimmt die Stadt Werne laut Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) die Funktion eines Mittelzentrums. Nächstgelegenes Oberzentrum ist das ca. 20 km südwestlich gelegene Dortmund.

Vor dem Hintergrund der mittelzentralen Funktion hat Werne umfassende gesamtstädtische und zum Teil überörtliche Versorgungsfunktionen zu erfüllen, die jedoch aufgrund der räumlichen Lage im Verflechtungsbereich zahlreicher Konkurrenzstandorte, insbesondere der benachbarten Kommunen Bergkamen und Hamm sowie des nahe gelegenen Oberzentrums Dortmund, eingeschränkt werden.

Die Erreichbarkeit Wernes für den Individualverkehr kann als gut bewertet werden. Werne besitzt in ca. 5 km Entfernung einen direkten Anschluss an die Bundesautobahn (BAB) 1 (Oldenburg – Saarbrücken) sowie über Bergkamen in ca. 7 km Entfernung Anschluss an die BAB 2 (Oberhausen – Berlin).

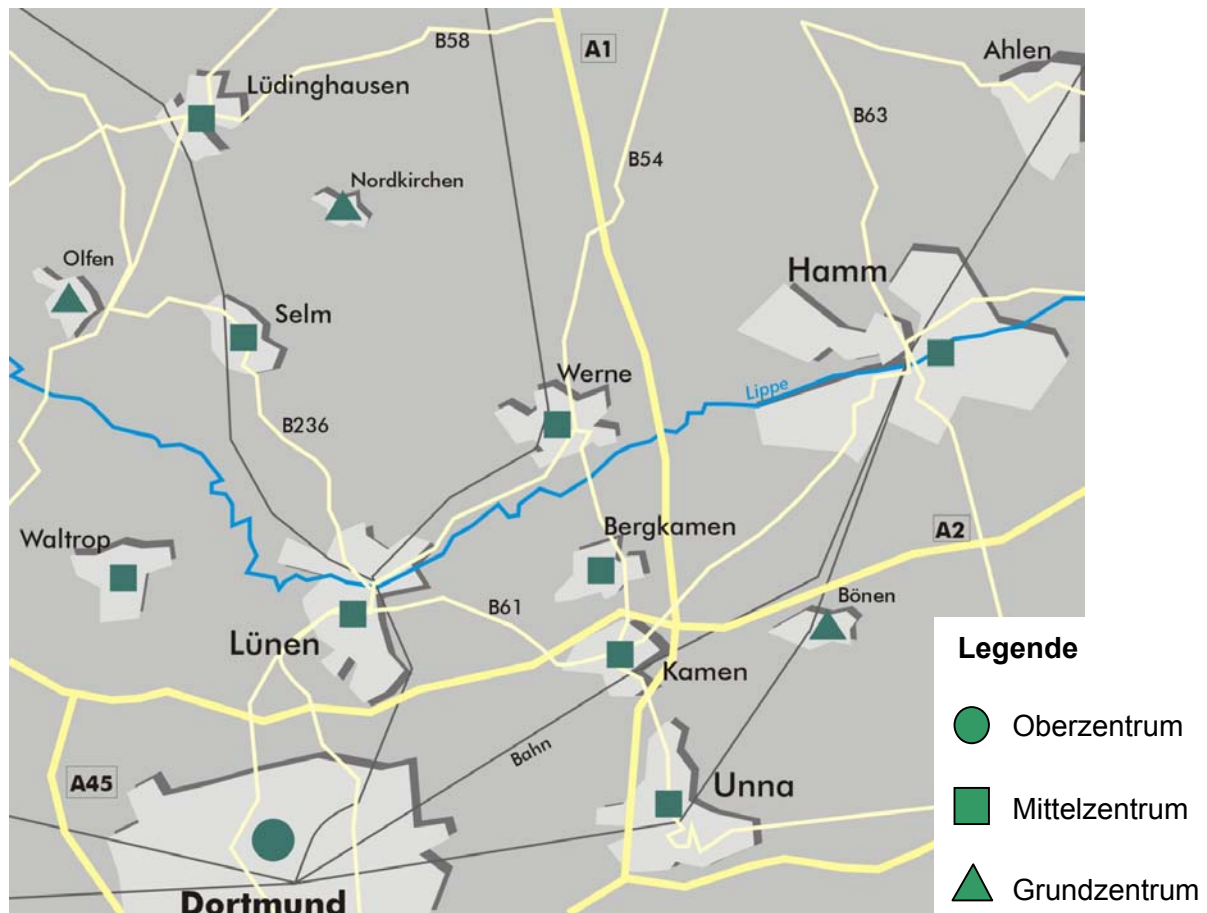
Die regionale Anbindung an das Verkehrsnetz ist neben den genannten Autobahnen durch zwei Bundesstraßen geprägt, die das Stadtgebiet in nordsüdlicher Richtung queren. Hierzu zählt die Bundesstraße 233 (Werne – Iserlohn) und die Bundesstraße 54 (Enschede – Olpe). Darüber hinaus erfolgt eine Erschließung des städtischen Nahumfeldes durch diverse Landstraßen.

Die innerörtliche Verkehrserschließung wird maßgeblich durch die Durchgangsstraßen Selmer Landstraße, Capeller Straße, B 54, Horster Straße, Stockumer Straße, sowie die Kamener Straße (B 233), die nahezu radial auf die Stadt Werne zulaufen und das Stadtgebiet queren, geprägt. Die Stockumer Straße gewährleistet daneben die Anbindung des östlich der BAB 1 gelegenen Ortsteils Stockum an die Kernstadt.



Werne ist Haltepunkt an der Bundesbahnstrecke Dortmund - Münster. Rund 200 Linienbusse des örtlichen Busverkehrs gewährleisten daneben die Erschließung der Stadt durch den ÖPNV. Der zentrale Omnibusbahnhof befindet sich zentraler Lage am Rande des Hauptgeschäftsbereiches.

Karte 1: Lage Wernes in der Region / Einstufung der Zentralörtlichkeit

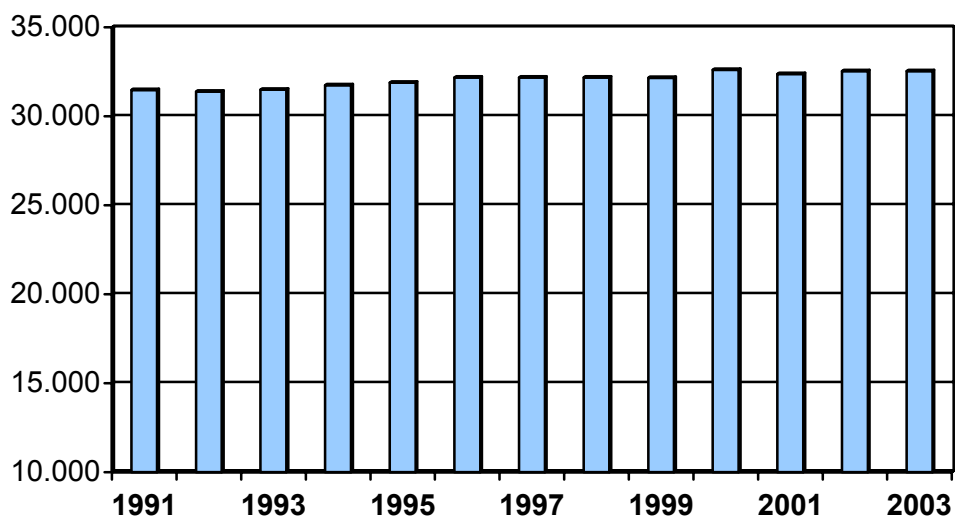


### Bevölkerung und Siedlungsstruktur

Die rund 7.604 ha Fläche umfassende Stadt Werne zählt aktuell 31.800 Einwohner und blickt in den vergangenen Jahren auf eine positive Bevölkerungsentwicklung zurück. Momentan ist von einer eher stagnierenden Einwohnerzahl für die nächsten 10 Jahre auszugehen.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Siehe hierzu Kapitel 6.1

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Werne 1991 bis 2003



Quelle: Stadtentwicklungsprogramm der Stadt Werne, 2003

Siedlungsräumlich setzt sich die Stadt Werne aus zwei Teilen zusammen, von denen die Kernstadt Werne mit 27.173 Einwohnern sowohl den Siedlungs- als auch Einzelhandels-schwerpunkt darstellt. Dieser setzt sich aus einem zentral gelegenen, historisch gewachsenen Stadtkern, der als Haupthandels- und Dienstleistungszentrum in Werne festzuhalten ist, und entlang der Durchgangsstraßen entwickelten Wohngebieten sowie an den Siedlungsrändern gelegenen Gewerbegebiete zusammen.

Der Ortsteil Stockum ist siedlungsräumlich klar abgegrenzt von der Kernstadt östlich der BAB 1 gelegen. Er setzt sich aus dem deutlich kleineren, nördlich situierten Wohngebiet Horst sowie Stockum selbst zusammen. Insgesamt wohnen hier 4.627 Menschen<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Stand 31.12.2004, Amt für Datenverarbeitung der Stadt Werne, 2005

Dieser Wert weicht von der öffentlichen Einwohnerzahl des LDS NRW für 2004 (30.747 EW) ab, die insbesondere im Rahmen der Angebotsanalyse für die Berechnung der einwohnerbezogenen Kennziffern zugrunde gelegt wurde.

## 5 Einzelhandelsrelevantes Standortprofil

---

Eine wichtige Bewertungsgrundlage für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Schwerpunkt Nahversorgung nimmt die Ermittlung und Darstellung des Werne Einzelhandels und das Konsumverhalten der ortsansässigen Bevölkerung ein. Basierend auf einer unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten durchgeführten Analyse der Einzelhandelsstandorte und Zentrenstrukturen in Werne sowie auf Grundlage der im Februar 2005 durchgeführten Haushaltsbefragung ist es im Folgenden möglich, quantitative und qualitative Aussagen zur Angebots- und Nachfragesituation in Werne zu formulieren, und zwar jeweils differenziert für die Gesamtstadt und für die beiden Siedlungsbereiche. Ein besonderer Fokus wird dabei auftragsgemäß auf die Situation der Nahversorgung gerichtet.

### 5.1 Gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenstruktur

---

In Werne stellt sich zum Zeitpunkt der Erhebung im Februar 2005 gesamtstädtisch folgendes Bild der Einzelhandelssituation dar:

- Insgesamt bestehen 219 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Ladenhandwerks mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 45.490 m<sup>2</sup>.
- Hiervon entfallen rund 30 % der Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Angebotsbereiche (13.470 m<sup>2</sup>). 97 Betriebe bedienen damit den kurzfristigen Bedarfsbereich.<sup>8</sup>
- Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb beträgt etwa 208 m<sup>2</sup> und liegt damit im Schnitt vergleichbarer Mittelzentren.
- Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung beträgt 1,48 m<sup>2</sup> und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – nur leicht über dem bundesdeutschen Referenzwert von ca. 1,4 m<sup>2</sup> pro Einwohner.
- In Bezug auf die Angebotsausstattung im Bereich Lebensmittel bewegt sich die Stadt Werne mit 0,34 m<sup>2</sup> pro Einwohner im Bundesdurchschnitt. Zu prüfen ist in diesem Zusammenhang die qualitative und räumliche Versorgungssituation in Werne.
- Im Stadtgebiet gibt es 19 Leerstände mit einer geschätzten Verkaufsfläche von rund 10.655 m<sup>2</sup> (Stand Februar 2005). Dies entspricht einer recht hohen Leerstandsquote von 19 %. Bis zu 10 % Leerstand in einer Gemeinde werden hierbei noch als hinnehmbar bewertet. Ausschlaggebend für die Höhe der Leerstandsquote sind insbesondere die großflächigen Leerstände des ehem. Möbelhauses Peters (6.000 m<sup>2</sup>) am

---

<sup>8</sup> Zum kurzfristigen Bedarfsbereich sind die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit- und Körperpflegeartikel sowie Schreibwaren, Papier und Bücher zu zählen.

Fürstenhof<sup>9</sup> sowie des Steinhaus-Centers (2.600 m<sup>2</sup>) am Rande des Hauptgeschäfts-  
bereichs<sup>10</sup>.

Die Differenzierung der Verkaufsfläche nach Sortimenten ist in der nachfolgenden Tabelle  
aufgeführt.

**Tabelle 5: Anzahl und Verkaufsflächen in Werne, Februar 2005**

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> pro EW
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>67</b>	<b>10.330</b>	<b>0,34</b>
Gesundheits- und Körperpflege	20	2.230	0,07
Schreibwaren / Papier / Bücher	10	910	0,03
<b>Kurzfristiger Bedarf</b>	<b>97</b>	<b>13.470</b>	<b>0,44</b>
Bekleidung / Wäsche	33	5.240	0,16
Schuhe / Lederwaren	10	1.220	0,04
Sportartikel / Fahrräder / Camping	4	970	0,03
Spielwaren / Hobby / Basteln	5	1.040	0,03
Hausrat / Glas / Porzellan	8	1.490	0,05
Unterhaltungselektronik / Telekom.	10	380	0,01
Uhren / Schmuck	6	400	0,01
Foto / Optik	4	320	0,01
Wohneinrichtungsbedarf, Teppiche	7	920	0,03
Bettwaren, Haus-, Tischwäsche	2	280	0,01
Möbel	6	3.960	0,13
Bau- und Gartenmarktsortiment	22	14.320	0,47
Elektrogeräte / Leuchten	3	1.010	0,03
Sonstiges	2	470	0,02
<b>Gesamt</b>	<b>219</b>	<b>45.490</b>	<b>1,48</b>

Quelle: Einzelhandelserhebung Werne, Februar 2005

Bei Betrachtung der Verkaufsflächenverteilung nach Hauptwarengruppen zeigt sich in  
Werne im Vergleich zu Gemeinden ähnlicher Größenordnung und Versorgungsfunktion  
ein durchaus übliches Bild. **Verkaufsflächenschwerpunkte** liegen in den **Warengrup-**

<sup>9</sup> Der Leerstand des ehemaligen Möbelmarktes Peters / Tewo wurde während der Bearbeitung des Konzeptes reakti-  
viert. Aktuell wird ein Teil der leerstehenden Fläche für einen Sonderpostenverkauf genutzt. Die Leerstandsquote  
stellt sich demnach heute positiver dar.

<sup>10</sup> Die Aktivierung des Steinhaus-Centers gestaltet sich schwerer, da der Eigentümer trotz mehrfacher Versuche der  
Stadt nicht bereit ist, neue (Teil-) Nutzungen zuzulassen.

**pen Bau- und Gartenmarktsortiment, Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung:**

- Das quantitativ größte Angebot ist dem Bau- und Gartenmarktsortiment zuzurechnen. Der hohe Anteil an Verkaufsflächen in diesem Segment (rund 31 % der gesamten Verkaufsfläche) liegt in der überwiegend flächenintensiven Präsentation der Waren begründet.
- Ein tragendes Element des Werner Einzelhandels ist sowohl hinsichtlich der Nahversorgung als auch als Hauptsortiment des Hauptgeschäftsbereiches der Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Rund 23 % der gesamten Verkaufsfläche ist diesem Angebotsbereich zuzuordnen.
- Ein weiterer Verkaufsflächenschwerpunkt mit rund 12 % der gesamten Fläche ist dem Sortiment Bekleidung und Wäsche zuzuordnen. Als Leitsortiment der städtischen Einzelhandels besitzt diese Warengruppe einen hohen Stellenwert für die Außenwirkung eines Einzelhandelsstandortes.

Darüber hinaus zeigt sich ein über alle Warengruppen hinaus gehendes positives Angebotspektrum, da grundsätzlich alle Warengruppen im Gemeindegebiet offeriert werden. Quantitative Unterschiede ergeben sich bei der Angebotstiefe der einzelnen Warengruppen, wobei im Speziellen die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Unterhaltungselektronik / Telekommunikation als sehr gering bewertet werden muss.

Während der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens hat sich die Angebotssituation in Werne weiterentwickelt. Am Bahnhof wurde ein Nahversorgungszentrum, bestehend aus einem Lebensmitteldiscounter, einem Getränkemarkt, einem Drogeriemarkt sowie einer Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> errichtet. Hierdurch erhöht sich die gesamtstädtische Verkaufsfläche auf rund 47.190 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Verkaufsflächenausstattung von 1,53 m<sup>2</sup> pro Kopf.<sup>11</sup>

Aktuell bestehen in Werne rund 14 **großflächige Anbieter** mit einer Verkaufsfläche von ca. 25.880 m<sup>2</sup>. Obwohl diese Betriebe nur 6 % aller Anbieter präsentieren, vereinen sie rund 57 % der Gesamtverkaufsfläche. Größte Anbieter vor Ort sind der Hagebaumarkt an der Stockumer Straße (5.400 m<sup>2</sup>), das Baufachzentrum Bücken an der Capeller Straße (4.000 m<sup>2</sup>) sowie das Einkaufszentrum Gröblinghoff<sup>12</sup> am Konrad-Adenauer-Platz (3.000 m<sup>2</sup>).

Die Betrachtung der **räumlichen Verteilung** der Betriebe und Verkaufsflächen auf die zwei Werner Siedlungsbereiche zeigt, dass der quantitative Einzelhandelsschwerpunkt mit

---

<sup>11</sup> Für die weiteren Ausführungen werden die Einzelhandelsdaten aus der Erhebung im Frühjahr 2005 zugrundegelegt. Das Nahversorgungszentrum am Bahnhof und das Möbelhaus am Fürstenhof entstanden erst nach Beendigung der analytischen Arbeiten zu vorliegender Arbeit und besitzen insgesamt keinen nennenswerten Einfluss auf die Gültigkeit der im Folgenden vorgenommenen Aussagen und Empfehlungen.

<sup>12</sup> Das Einkaufszentrum Gröblinghoff besteht im Wesentlichen aus einem Lebensmittelverbrauchermarkt. Das Angebot des Verbrauchermarktes wird ergänzt durch verschiedene kleinteilige Konzessionäre im Shopbereich.

197 Betrieben (90 %) und rund 42.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (93 %) in der Kernstadt Werne angesiedelt ist. Dies verdeutlicht die hervorgehobene Position dieses Handelsstandortes innerhalb der Stadt. Rund 57 % dieser Verkaufsfläche entfallen auf die 12 hier angesiedelten großflächigen Anbieter.

**Tabelle 6: Verteilung des Einzelhandelsangebotes auf die beiden Siedlungsbereiche**

	<b>Anzahl Betriebe</b>	<b>Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> (gerundete Werte)</b>	<b>Anzahl großflächiger Betriebe (&gt;700 m<sup>2</sup>)</b>
Werne	197	42.200	12
Stockum	22	3.290	2
<b>Gesamt</b>	<b>219</b>	<b>45.490</b>	<b>14</b>

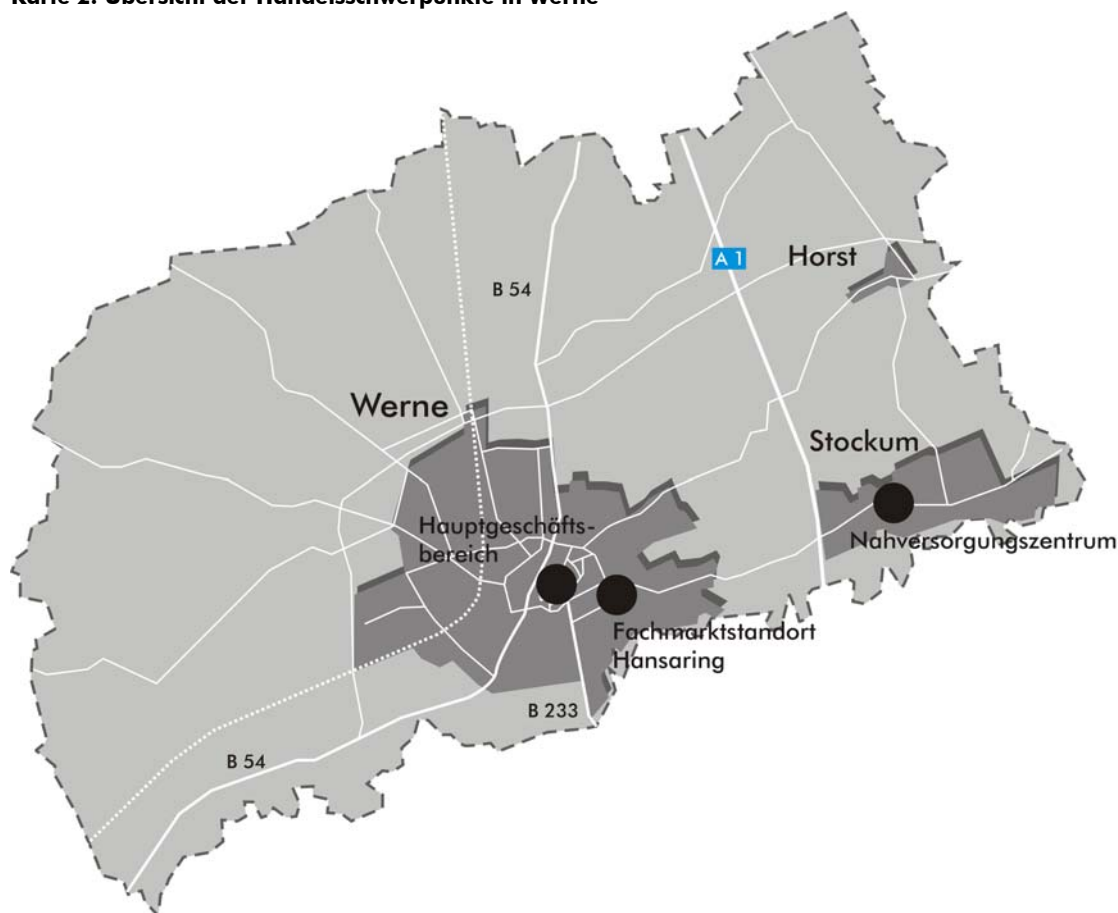
Quelle: Einzelhandelserhebung Werne, Februar 2005

Innerhalb der beiden Siedlungsbereiche kristallisieren sich **drei räumlich-funktionale Schwerpunkte** heraus, die in besonderem Maße durch Handelseinrichtungen geprägt sind (vgl. Karte 2). Hierzu zählen in Werne:

- Der **Hauptgeschäftsbereich** in der historisch gewachsenen Innenstadt bildet nicht nur aus städtebaulicher bzw. siedlungsstruktureller Sicht, sondern auch bezüglich des Einzelhandelsangebotes den Schwerpunkt innerhalb der Werner Stadt- bzw. Handelsstruktur.
- Der **Fachmarktstandort Hansaring** liegt im Osten der Kernstadt Werne entlang des Hansaringes, begrenzt durch die Klöcknerstraße im Süden und die Stockumer Straße im Norden in einem gewerblich geprägten Umfeld. Der Standortbereich ist im Wesentlichen durch großflächige, autokundenorientierte Märkte in funktionaler Bauweise gekennzeichnet.
- Das **Nahversorgungszentrum Stockum** liegt östlich der BAB 1 an der Werner Straße und besitzt einen Angebotsschwerpunkt in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs.

Die nachfolgende Karte verdeutlicht die Lage der drei Handelsschwerpunkte in der Stadt Werne.

Karte 2: Übersicht der Handelsschwerpunkte in Werne<sup>13</sup>



Quelle: Eigene Darstellung

## 5.2 Angebotssituation des Einzelhandels in der Kernstadt Werne

Die Kernstadt Werne ist mit 27.173 Einwohner, die rund 85 % der städtischen Gesamtbevölkerung darstellen, Hauptansiedlungsstandort für den Einzelhandel in Werne. 197 Betriebe mit 93 % der Gesamtverkauffläche (42.200 m<sup>2</sup>) sind hier angesiedelt und verteilen sich auf die Handelsschwerpunkte Hauptgeschäftsbereich und Fachmarktstandort Hansaring sowie auf Streulagen, d.h. auf solitäre Einzelhandelsstandorte, die keinem zentralen Versorgungsbereich zugehören.

Im Folgenden wird die Struktur des Handelsangebotes in der Kernstadt Werne näher betrachtet, wobei die Versorgungsbereiche im Allgemeinen vorgestellt und die Situation der Nahversorgung im Speziellen analysiert wird.

<sup>13</sup> Stand Februar 2005





nation aus überwiegend kleinteiligen Ladeneinheiten sowie räumlich vorteilhaft gelegenen, frequenzerzeugenden Magnetbetrieben an den End- bzw. Knotenpunkten der L-förmigen Struktur (z.B. Plus, Auf dem Berg / Gröblinghoff, Konrad – Adenauer – Platz / Modehaus Kroes, Markt / Bonenstraße; vgl. Karte 3).

Diese aus räumlich-funktionaler Sicht positive Grundstruktur des Geschäftszentrums sorgt im Zusammenspiel mit der hohen Handelsdichte und der kleinteiligen, historischen Bebauungsstruktur für eine lebendige Einkaufsatmosphäre mit hoher Aufenthaltsqualität.

Im Hauptgeschäftsbereich sind aktuell 121 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 17.360 m<sup>2</sup> etabliert. Differenziert nach den einzelnen Warengruppen zeigt sich folgende Angebotssituation:

**Tabelle 7: Angebotssituation im Hauptgeschäftsbereich**

<b>Warengruppe</b>	<b>Verkaufsfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil in % am Gesamtbestand der Warengruppe</b>	<b>Anzahl der Betriebe</b>	<b>Anteil in % am Gesamtbestand der Betriebe der Warengruppe</b>
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>3.010</b>	<b>29</b>	<b>19</b>	<b>28</b>
Gesundheits- und Körperpflege	1.410	63	13	65
Schreibwaren/Papier/Bücher	760	84	5	50
<b>Kurzfristiger Bedarf</b>	<b>5.180</b>	<b>38</b>	<b>37</b>	<b>38</b>
Bekleidung / Wäsche	4.630	88	27	82
Schuhe / Lederwaren	1.070	88	9	90
Sportartikel / Fahrräder / Camping	820	85	4	100
Spielwaren / Hobby / Basteln	655	63	2	40
Hausrat / Glas / Porzellan	955	64	8	100
Unterhaltungselektronik / Telekom.	375	99	10	100
Uhren / Schmuck	400	100	6	100
Foto /Optik	280	88	3	75
Wohneinrichtungsbedarf, Teppiche	400	43	5	71
Bettwaren, Haus-, Tischwäsche	260	93	2	100
Möbel	1.350	34	1	17
Bau- und Gartenmarktsortiment	335	2	4	18
Elektrogeräte / Leuchten	395	39	1	33
Sonstiges	255	54	2	100
<b>Gesamt</b>	<b>17.360</b>	<b>38</b>	<b>121</b>	<b>55</b>

Quelle: Einzelhandelserhebung Werne, Februar 2005

Der quantitative Verkaufsflächenschwerpunkt liegt in der Warengruppen Bekleidung, die mit rund einem Viertel der im Hauptgeschäftsbereich vorhandenen Verkaufsfläche als Leitbranche des Werner Innenstadthandels zu charakterisieren ist. Daneben existiert ein über alle Warengruppe gehendes Einzelhandelsangebot, innerhalb dessen die typischen innenstadt- bzw. zentrenrelevanten Sortimente wie u.a. Bekleidung, Schuhe, Uhren / Schmuck, Hausrat / Glas / Porzellan und Unterhaltungselektronik ihren Angebotsschwerpunkt gesamtstädtisch betrachtet im Hauptgeschäftsbereich besitzen.

Ein wichtiges Standbein des innerstädtischen Einzelhandels bildet das grundversorgungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Rund 29 % des gesamtstädtischen Lebensmittelangebotes werden hier offeriert. Positiv hervorzuheben ist das Vorhandensein zweier Lebensmittelmärkte, die neben zwei großflächigen Textilfachgeschäften als Magnetbetriebe der Innenstadt fungieren. Dabei handelt es sich um das Einkaufszentrum Gröblichhoff am Konrad-Adenauer-Platz sowie um den Lebensmitteldiscounter Plus in der Straße Auf dem Berg. Ergänzt wird das Angebot durch einen weiteren kleinteiligen Lebensmittelmarkt mit einem Angebotsschwerpunkt im Frischebereich auf der Steinstraße sowie durch verschiedene Lebensmittelhandwerker und Spezialanbieter (z.B. Hussel, Bio am Roggenmarkt).

Insgesamt kann das lebensmittelrelevante Angebot im Hauptgeschäftsbereich als quantitativ und qualitativ gut bewertet werden. Es übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen für die im Umfeld lebende Bevölkerung und trägt darüber hinaus auch gesamtstädtisch zur Nahversorgung bei. Schwierig sind zukünftig die Standortrahmenbedingungen des Plus zu bewerten, der eine geringe Verkaufsflächenausstattung und eingeschränkte Stellplatzsituation besitzt. Die gelungene Ansiedlung und Einbindung des Einkaufszentrums Gröblichhoff in die Strukturen des Hauptgeschäftsbereiches ist ein Gewinn für die Ausstrahlung der Innenstadt und ein wesentlicher Baustein für die Attraktivität des Lebensmittelangebotes der Stadt.

Im Hauptgeschäftsbereich sind 38 % der gesamtstädtischen Verkaufsflächenausstattung verortet. Die feststellbare Konzentration von Warengruppen aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich ist typisch für mittelstädtische Geschäftszentren. Mit der momentanen Angebotsstruktur übernimmt der Hauptgeschäftsbereich neben der Nahversorgungsfunktion für das Stadtgebiet auch mittelzentrale Versorgungsfunktionen.

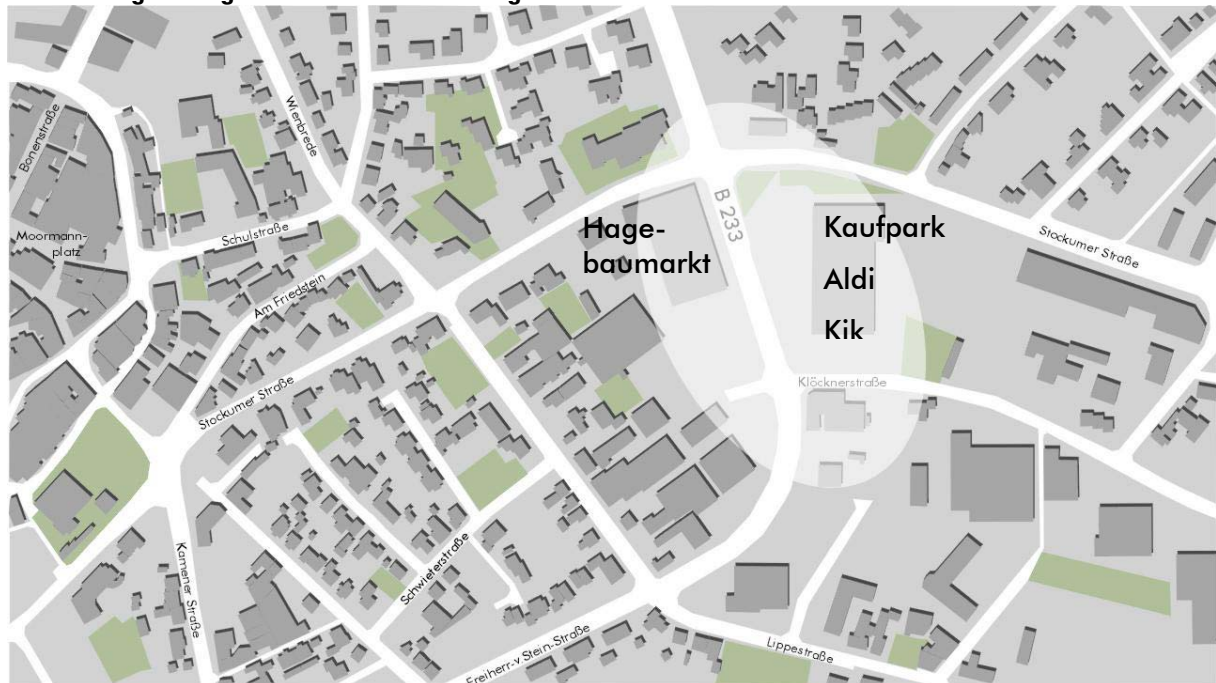
Insgesamt präsentiert sich das Werner Geschäftszentrum sowohl aus handelsstruktureller als auch städtebaulicher Sicht als gut strukturiertes, klar ablesbares Zentrum. Prägend für den Hauptgeschäftsbereich sowie den innerstädtischen Ergänzungsbereich (z.B. Südmauer, Bült, Am Griesetorn, Roggenmarkt etc.) ist die kleinteilige, historische Bebauungsstruktur, abgerundet durch maßvoll dimensionierte modernere Ergänzungen. Der gesamte

Innenstadtbereich bildet ein städtebaulich reizvolles Ensemble mit attraktivem Altstadtambiente und hoher Aufenthaltsqualität.

### 5.2.3 Standort Hansaring

Der Standort Hansaring befindet sich ca. 600 m östlich des Werner Hauptgeschäftsbereichs in einem gewerblich geprägten Umfeld. Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich entlang des Hansaringes und wird begrenzt durch die Klöcknerstraße im Süden und die Stockumer Straße im Norden.

**Karte 4: Abgrenzung des Standortes Hansaring**



Quelle: Eigene Darstellung

Am Standort finden sich vier Fachmärkte mit ergänzenden Komplementärnutzungen und einer Gesamtverkaufsfläche von 8.840 m<sup>2</sup>. Dies entspricht 19 % des gesamtstädtischen Angebotes. Sortimentsschwerpunkte bilden das Bau- und Gartenmarktsortiment (ca. 4.700 m<sup>2</sup>) sowie die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (ca. 2.465 m<sup>2</sup>). Als Ankerbetriebe des Standortes fungieren die Betriebe Hagebaumarkt, Kaufpark und Aldi.

Diese Betriebe besitzen eine offene großformatige Bauweise und verfügen über direkt zugeordnete Parkplätze mit einer ausreichenden Stellplatzanzahl. Der Standort Hansaring ist vor diesem Hintergrund als ein typischer verkehrsgünstig gelegener, autokundenorientierter Fachmarkstandort einzustufen, der sich in siedlungsstruktureller Randlage außerhalb gewachsener Zentrenstrukturen befindet.

Trotz seiner dezentralen Lage bildet der Standort Hansaring einen wesentlichen Baustein des nahversorgungsrelevanten Angebotes in Werne. Die Lebensmittelmärkte stellen zusammen knapp ein Fünftel der lebensmittelrelevanten Gesamtverkaufsfläche und bieten darüber hinaus weitere Nahversorgungsangebote wie z.B. Gesundheits- und Körperpflegeprodukte sowie Schreibwaren an.

Durch die Ausrichtung auf Autokunden leistet der Fachmarktstandort jedoch keinen Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung, sondern übernimmt gesamtstädtische und aufgrund des baumarktspezifischen Angebotes auch überörtliche Versorgungsfunktionen. Mit Blick auf das nahversorgungsrelevante Angebot ist dieser Standort als Fehlentwicklung einzuordnen.

### **5.2.4 Sonstige Kernstadt**

---

In der sonstigen Kernstadt sind 35 % der Gesamtverkaufsfläche in Werne angesiedelt. Das entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 16.000 m<sup>2</sup>, die von 70 Betrieben in Streulagen angeboten werden. Der recht hohe Verkaufsflächenwert der Streulagen im Verhältnis zum Angebot in städtebaulich gefassten Standortbereichen wird begründet durch die hohe Verkaufsflächenausstattung einiger großflächiger Anbieter. Über die Hälfte dieser Verkaufsfläche wird von 6 Betrieben offeriert.

Der quantitative Verkaufsflächenschwerpunkt der Streulagen liegt in den nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereichen wie dem Bau- und Gartenmarktsortiment und Möbel / Wohneinrichtungsbedarf. Zu den größten Anbietern zählen hierbei das Baufachzentrum Bücken, Möbel Neuhaus und der Raiffeisenmarkt.

Einen weiteren Angebotsschwerpunkt bildet das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Rund 39 % der Gesamtverkaufsfläche, d.h. ca. 4.000 m<sup>2</sup> werden an überwiegend städtebaulich integrierten, jedoch nicht zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnenden Standorten angeboten. Das Rewe-Center mit benachbartem Getränkemarkt an der Alten Münsterstraße im Norden der Innenstadt sowie der Lebensmitteldiscounter Penny An den 12 Bäumen im Süden der Kernstadt sind die wesentlichen Anbieter. Obwohl sie einen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten, fehlt die Einbindung in ergänzende Nahversorgungsstrukturen. Im Nordosten der Kernstadt gibt es am Ostkamp einen weiteren Lebensmittelmarkt, der in seiner Wettbewerbsfähigkeit aufgrund einer geringen Verkaufsflächenausstattung und einer unzureichenden Angebotspräsentation langfristig stark eingeschränkt sein wird.

### 5.3 Angebotssituation des Einzelhandels im Ortsteil Stockum

Der Ortsteil Stockum liegt im Osten der Kernstadt Werne und ist siedlungsräumlich durch den Verlauf der BAB 1 vom übrigen Stadtgebiet getrennt. In Stockum leben 4.627 Einwohner, was ca. 15 % der Gesamtbevölkerung entspricht. Der Ortsteil umfasst mit 22 Betrieben und ca. 3.290 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche rund 7 % des gesamtstädtischen Einzelhandels. Die Sortimentsschwerpunkte liegen im Bereich Gartenmarkt (Blumen Wenner) sowie bei Nahrungs- und Genussmitteln. Der Einzelhandel erstreckt sich entlang der Werner Straße, die als Hauptdurchgangsstraße von Stockum fungiert. Hier befindet sich auch das einzige einzelhandelsrelevante Zentrum, das im Folgenden näher betrachtet wird.

#### 5.3.1 Nahversorgungszentrum Stockum

Im Kreuzungsbereich zwischen Werner Straße und der Straße In der Eika findet sich ein kompaktes, durch überwiegend kleinteilig strukturierte Einzelhandelsbetriebe geprägtes Zentrum, das aufgrund der auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichteten Angebotsstruktur als Nahversorgungszentrum charakterisiert werden kann.

Karte 5: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Stockum



Quelle: Eigene Darstellung

Ankerbetrieb des Zentrums ist ein Lebensmittel-discounter, dessen Angebot durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks, einen Getränkemarkt, eine Apotheke, ein Schreibwarenhandel, einen Handarbeitsladen, ein Spielwarengeschäft und eine Tankstelle ergänzt wird. In direkter Nachbarschaft zum Aldi existiert der Leerstand eines ehemaligen Supermarktes,

der in der Vergangenheit das lebensmittelrelevante Angebot hinsichtlich des Frischeangebotes ergänzt hat. Langfristig erscheint die Wettbewerbsfähigkeit des Ankerbetriebes aufgrund der aus heutiger Sicht geringen Verkaufsfläche (520 m<sup>2</sup>) gefährdet. Die heute üblichen Markteintrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern liegen bei 900 bis 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Insgesamt ist eine einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von ca. 990 m<sup>2</sup> im Nahversorgungszentrum etabliert, wovon ca. 725 m<sup>2</sup> dem Lebensmittelsortiment zuzuschlagen sind. Damit offeriert das Nahversorgungszentrum ca. 7 % der gesamten Lebensmittelverkaufsfläche und übernimmt Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Stockum.

## 5.4 Struktur und räumliche Verteilung der wohnungsnahen Grundversorgung

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur, aber auch im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge, nimmt die Grund- bzw. Nahversorgung ein. Unter Nahversorgung beziehungsweise der wohnungsnahen Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang **die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs** verstanden, **die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden sollen.**

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel / Lebensmittel, Gesundheit- und Körperpflegeartikel sowie Schreibwaren, Papier, Bücher gezählt. Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandel- und Dienstleistungsangebote. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnahen Nahversorgung bezeichnet werden:

**Tabelle 8: Angebotsbausteine wohnungsnaher Nahversorgung**

Mindestausstattung	Nahrungs- und Genussmittel Brot und Backwaren Fleisch und Wurstwaren Getränke Gesundheits- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Schreibwaren, Papier, Bücher Blumen / Zoo
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

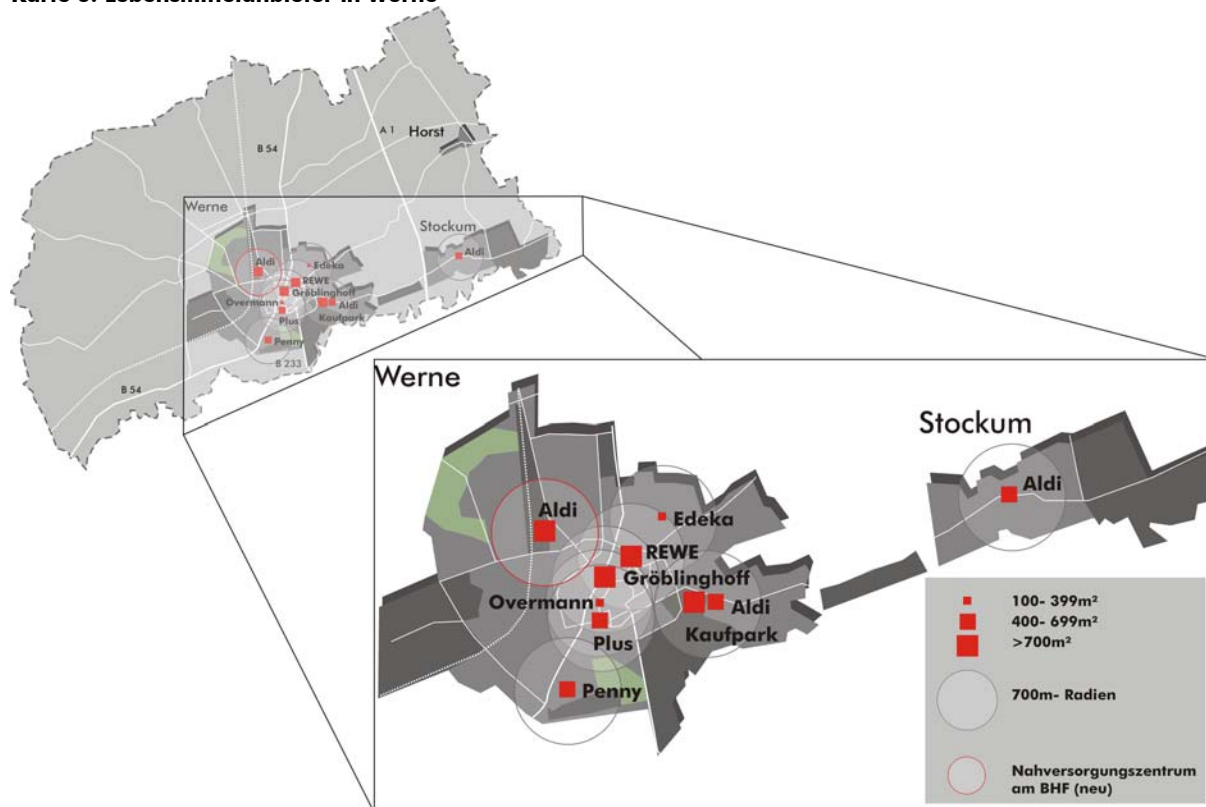
Quelle: Eigene Zusammenstellung

In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Gemeinde insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Lebensmittel herangezogen.

In Werne beläuft sich die Angebotsausstattung in diesem Sortimentsbereich auf 0,34 m<sup>2</sup> pro Einwohner, ein Wert, der genau im Schnitt des bundesdeutschen Referenzwertes liegt und somit zunächst keine quantitativen Defizite erwarten lässt. Auch die Angebotsstruktur ist durch das Vorhandensein eines vielfältigen Betriebsformenmix - bestehend aus einem Supermarkt, zwei Verbrauchermärkten, vier Lebensmitteldiscountern und einer Vielzahl von Fachgeschäften - als zufriedenstellend zu bewerten. Bei der Bewertung der räumlichen Angebotsverteilung zeigt sich das folgende Bild<sup>14</sup>:

<sup>14</sup> Mit dargestellt ist der zwischenzeitlich eröffnete Lebensmitteldiscounter Aldi am Bahnhof im Westen der Kernstadt.

Karte 6: Lebensmittelanbieter in Werne



Quelle: Eigene Darstellung

Mit dargestellt auf der Karte ist der Einzugsbereich, der mit 500 – 700 m Entfernung zu den Verkaufsflächen definiert wird. Diese Entfernung gilt als allgemein akzeptabel, um ein Geschäft noch zu Fuß zu erreichen (wohnungsnah).

- In beiden Werner Siedlungsbereichen existiert ein nahezu flächendeckendes lebensmittelrelevantes Angebot. Räumliche Versorgungslücken sind nur in den Siedlungsrandbereichen feststellbar, die jedoch überwiegend gewerblich geprägt sind. Eine Ausnahme bildet das nordwestliche Siedlungsgebiet, dessen Versorgung jedoch durch das mittlerweile realisierte Nahversorgungszentrum am Bahnhof gewährleistet wird.
- Ortsteilbezogene Unterschiede ergeben sich somit weniger hinsichtlich der räumlichen Verteilung als vielmehr in Bezug auf die Struktur und Ausstattung des Angebotes. Während die Kernstadt eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von ca. 0,35 m<sup>2</sup> pro Einwohner besitzt, liegt die Verkaufsfläche je Stockumer Einwohner mit ca. 0,19 m<sup>2</sup> VK deutlich unter dem Durchschnitt.
- In der Kernstadt Werne findet sich eine vorteilhafte Konzentration von Lebensmittelbetrieben im Hauptgeschäftsbereich, der neben seiner gesamtstädtischen Funktion somit auch einen Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung leistet.
- Alle weiteren Angebote sind an autokundenorientierten Standorten oder als solitäre Versorgungsspotspots etabliert, die jedoch nicht in weitere nahversorgungsrelevante Strukturen eingebunden sind.
- Geringe Mängel im nahversorgungsrelevanten Angebot ergeben sich hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung einzelner Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet, die z.T. un-



ter einer marktgängigen Größe liegen. Hierbei ist insbesondere auf den Lebensmittelmarkt am Ostkamp (ca. 120 m<sup>2</sup>) hinzuweisen, dessen Existenz langfristig gefährdet erscheint. Eine Schließung des Marktes würde eine räumliche Versorgungslücke im Osten der Kernstadt nach sich ziehen<sup>15</sup>.

- Ähnlich stellt sich die Situation für den Magnetbetrieb des Nahversorgungszentrums Stockum dar. Bei einer Verkaufsflächenausstattung von 520 m<sup>2</sup> sind langfristig Erweiterungswünsche des Lebensmitteldiscounters zu erwarten.
- Die Schließung des zweiten Lebensmittelmarktes in Stockum hat die Nahversorgung stark geschwächt. Dies wurde im Rahmen der im Februar durchgeführten Haushaltsbefragung bestätigt. Rund die Hälfte der Stockumer vermissen bestimmte Angebote im Ortsteil, wobei zu über 50 % ein Supermarkt angeführt wird.
- Schwierig bezüglich einer zukünftigen Angebotsausweitung stellt sich die geringe Mantelbevölkerung dar, die unter heutigen Gesichtspunkten die Untergrenze für einen wirtschaftlich arbeitenden und ausschließlich auf den zu versorgenden Ortsteil ausgerichteten Nahversorgungsbetrieb darstellt.
- Positiv zu vermerken ist in Stockum die Konzentration der Betriebe in einem Nahversorgungszentrum, das die Bündelung der Einkäufe ermöglicht und unnötige Verkehrswege vermeidet.

Insgesamt zeigt sich gesamtstädtisch eine quantitativ gute Ausstattung der Nahversorgung, die jedoch leichte Mängel in der Standortqualität (=autokundenorientierte Standorte), der betrieblichen Aufstellung (geringe Verkaufsflächen) sowie in der räumlichen Verteilung (Unterversorgung in Stockum) besitzt.

### 5.5 Analyse der Nachfrageseite

---

Das folgende Kapitel analysiert die nachfrageorientierten Rahmenbedingungen des Werner Einzelhandels insgesamt, dazu gehören insbesondere Betrachtungen zum Einkaufsverhalten der Werner Bevölkerung mit einem Fokus auf den Bereich der Grund- bzw. Nahversorgung. Wesentliche Grundlage für diese Analyse sind die im Februar 2005 durchgeführten Haushaltsbefragungen im Werner Stadtgebiet.

#### 5.5.1 Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

---

Zur Bestimmung der Situation und der Attraktivität eines Einkaufsstandortes ist die Kaufkraftbindung bzw. der Kaufkraftabfluss eine wichtige Größe. Um das räumliche Nachfra-

---

<sup>15</sup> Während der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde der Lebensmittelmarkt geschlossen, die prophezeite Versorgungslücke ist demnach Realität.

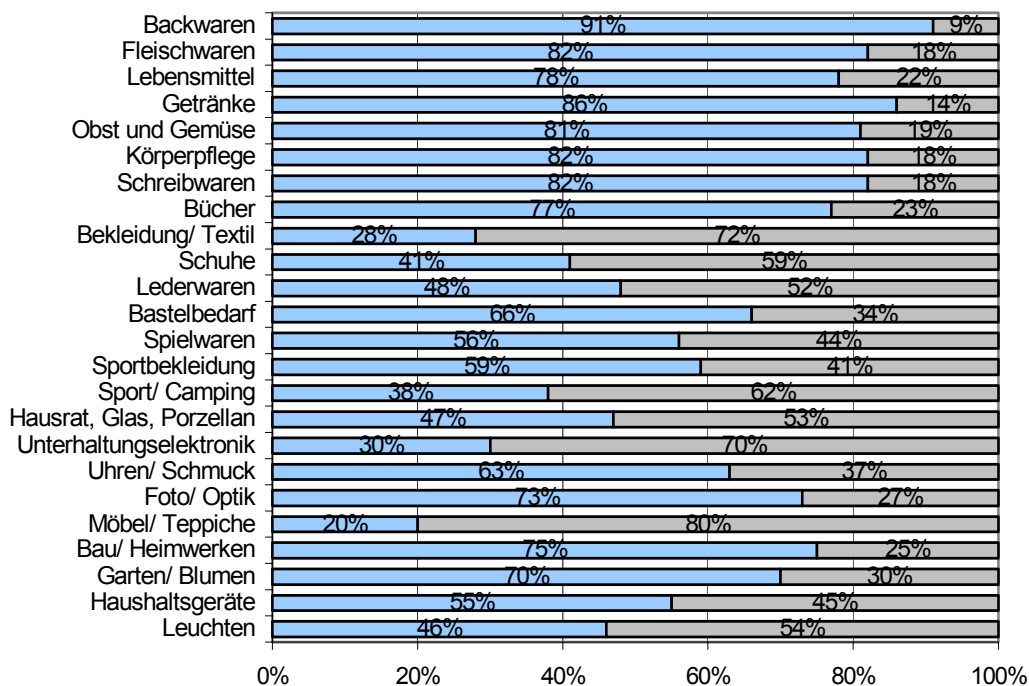
geverhalten der Konsumenten zu analysieren, wurden insgesamt 350 Werner Haushalte befragt.

Mit der Kaufkraftbindungsquote wird der Anteil der lokal vorhandenen Kaufkraft beschrieben, der in Werne verbleibt und durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft wird. Der Kaufkraftanteil der Werner Bevölkerung, der von anderen Einzelhandelsstandorten gebunden wird, ist im Umkehrschluss der Kaufkraftabfluss.

Die ermittelten räumlichen Einkaufsorientierungen bilden für zukünftige Planungen und Handlungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung eine hilfreiche Orientierungsgrundlage. Sie geben zudem Aufschluss über die relevanten Konkurrenzstandorte des Werner Einzelhandels.

Um die Kaufkraftbindungsquoten zu ermitteln, wurden die Werner Haushalte befragt, wo sie verschiedene Einkaufsartikel hauptsächlich erwerben (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Kaufkraftbindungs- und -abflussquoten in %



Quelle: Haushaltsbefragung Werne Februar 2005, eigene Darstellung, n= 350

- Die Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (u.a. Nahrung- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege) weisen erwartungsgemäß die höchsten Bindungsquoten auf. Die Stadt Werne hat dabei jedoch überdurchschnittliche Kaufkraftabflüsse im nahversorgungsrelevanten Bereich, insbesondere bei Lebensmitteln und Fleischwaren, zu verzeichnen. Erklären lässt sich dies anhand der Randlage der Stadt in einem Ballungsraum mit vielfältigem Angebot und starken Konkurrenzstandorten. Insbesondere der Standort Bergkamen-Rünthe mit Kaufland und seinem umfangreichen Lebensmittelangebot stellt für Werne die größte Konkurrenz im nahversorgungsrelevanten Bereich dar.

- Auch die Bindungsquoten im Bereich der Sortimente der mittleren Bedarfsdeckung bewegen sich auf unterdurchschnittlichem Niveau, insbesondere eine Bindungsquote von weniger als 28 % im Bereich Bekleidung / Textil und eine Bindungsquote von 30 % im Bereich Unterhaltungselektronik sind als niedrig einzustufen und weisen auf entsprechende Angebotsdefizite bzw. eine starke Konkurrenzsituation mit Handelsstandorten im näheren Umland hin.
- In den Bereichen Bau / Heimwerken und Garten / Blumen erreicht der Werner Einzelhandel erfreulich hohe Bindungsquoten von 75 % und 70 %. Das Einkaufsverhalten in der Sortimentsgruppe Möbel / Teppiche hat sich in den letzten Jahren dahingehend verändert, als dass die Kunden zu immer größeren Einkaufsdistanzen bereit sind und daher in der Regel, auch bei einem sehr guten Angebot vor Ort, kaum mehr Bindungsquoten von deutlich über 50 % erzielt werden. Das erklärt die hohe Abflussquote von 80 % in Werne bei genannter Sortimentsgruppe.

Das bundesdurchschnittliche, einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgabevolumen für das Jahr 2005 beträgt rund 4.963 Euro<sup>16</sup>. Für das Mittelzentrum Werne weist die BBE eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 102,90** für das Jahr 2005 aus. Dieser Wert liegt damit leicht über dem Indexwert von 100 für die Bundesrepublik Deutschland und impliziert ein durchschnittliches **einzelhandelsrelevantes Ausgabevolumen von rund 5.106 Euro pro Kopf**<sup>17</sup> der Werner Bevölkerung. Für den kurzfristigen Bedarf ergibt sich ein Ausgabevolumen von 2.346 Euro pro Kopf<sup>18</sup>.

Anhand der bevölkerungs- und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in Werne vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel insgesamt und nach Branchen differenziert darstellen (vgl. Tabelle 9). Die einzelhandelsrelevanten Kennziffern der BBE wurden dabei mit den erhobenen Bestandsdaten kompatibel gemacht, da sich in der Zusammenfassung einzelner Warenbereiche zum Teil geringfügige Unterschiede ergeben bzw. auch über den Einzelhandel im engeren Sinne hinaus gehende Warengruppen (insbesondere rezeptpflichtige Sortimente bei Apotheken) herausgenommen wurden.

---

<sup>16</sup> nach BBE Köln 2005 für den Einzelhandel i.e.S. ohne Kfz- und Brennstoffhandel, inkl. Lebensmittelhandwerk und Apotheken

<sup>17</sup> nach BBE Köln 2005 für den Einzelhandel i.e.S. ohne Kfz- und Brennstoffhandel, inkl. Lebensmittelhandwerk und Apotheken

<sup>18</sup> Zum kurzfristigen Bedarf werden neben dem Lebensmittelsortiment inkl. Lebensmittelhandwerk die Sortimente Gesundheit- und Körperpflege sowie Schreibwaren / Papier / Bücher gezählt.

Tabelle 9: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Werne

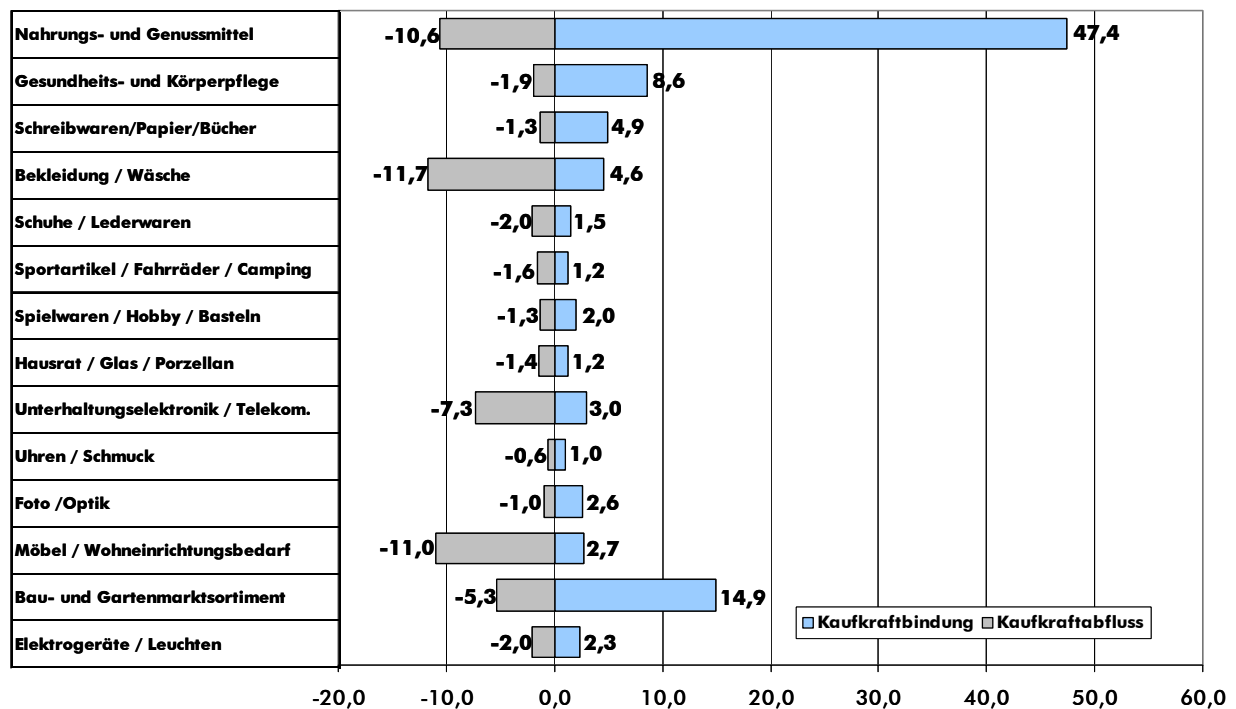
Warengruppe	Kaufkraft- potenzial in Mio. Euro	Anteil in %
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>57,9</b>	<b>36</b>
Gesundheits- und Körperpflege	10,5	7
Schreibwaren/Papier/Bücher	6,2	4
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>74,6</b>	<b>47</b>
Bekleidung / Wäsche	16,3	10
Schuhe / Lederwaren	3,5	2
Sportartikel / Fahrräder / Camping	2,8	2
Spielwaren / Hobby / Basteln	3,3	2
Hausrat / Glas / Porzellan	2,6	2
Unterhaltungselektronik / Telekom.	10,3	6
Uhren / Schmuck	1,7	1
Foto /Optik	3,6	2
Wohneinrichtungsbedarf, Teppiche	2,1	1
Bettwaren, Haus-, Tischwäsche	2,0	1
Möbel	9,6	6
Bau- und Gartenmarktsortiment	20,2	13
Elektrogeräte / Leuchten	4,3	3
Sonstiges	1,9	1
<b>Gesamt</b>	<b>158,8</b>	<b>100</b>

Quelle: BBE, Köln 2005

Die Verbrauchsausgaben pro Warengruppe sind dabei sehr unterschiedlich, wobei der Bereich Lebensmittel / Nahrungs- und Genussmittel mit rund 57,9 Mio. Euro bzw. 36 % am gesamten einzelhandelsrelevanten Potenzial den höchsten Einzelanteil bildet. Erst mit deutlichem Abstand folgen das Bau- und Gartenmarktsortiment sowie die Warengruppe Bekleidung. Weitere, monetär bedeutsame Warengruppen sind Möbel und Unterhaltungselektronik.

Mit Blick auf die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Ausgangslage in Werne gilt es an dieser Stelle die Kaufkraftbindungen und -abflüsse unter monetären Gesichtspunkten zu betrachten. Insbesondere lässt sich anhand dieser Werte ablesen, in welchem Umfang die Kaufkraft der Werner Bürger vom Einzelhandel in Werne gebunden werden kann.

Abbildung 4: Monetäre Kaufkraftbindungen und -abflüsse (in Mio. Euro)



Quelle: Haushaltsbefragung Werne, mcs GmbH im Auftrag von Junker und Kruse, Dortmund 02/05, BBE, Köln 2005

Die höchsten monetären Kaufkraftabflüsse sind in den Warengruppen Bekleidung/Textil sowie Möbel zu verzeichnen. Ebenfalls bedeutsame Abflüsse sind daneben in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie bei Unterhaltungselektronik feststellbar.

Als Konkurrenzstandorte des Werner Einzelhandels sind insbesondere das Oberzentrum Dortmund sowie die Mittelzentren Hamm, Lünen und Münster zu nennen. Als wesentlicher Konkurrenzstandort für den Lebensmitteleinzelhandel ist das südlich gelegene Mittelzentrum Bergkamen, dabei insbesondere Bergkamen-Rünthe, festzuhalten.

### 5.5.2 Umsätze und Zentralität des Werner Einzelhandels

Als weitere Ansatzpunkte zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels kann der generierte Umsatz der ortsansässigen Betriebe, der sich aus der Kaufkraftbindung vor Ort sowie den Zuflüssen von außerhalb des Stadtgebietes zusammensetzt, sowie die einzelhandelsrelevante Zentralität herangezogen werden.

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden nicht nur Verkaufsflächen pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, vielmehr wird die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dies erfolgt über durchschnittliche Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Werne. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich für die

einzelnen Warengruppen daraus folgende branchenspezifische Umsätze in Werne. Dabei wurden z.T. Aggregationen vorgenommen, um eine Kompatibilität mit den Angaben der BBE zu erzielen. **Insgesamt setzt der Werner Einzelhandel ca. 134 Mio. Euro um. Das Sortiment Lebensmittel / Nahrungs- und Genussmittel trägt mit rund 50 Mio. Euro** und ca. 37 % des gesamtstädtischen Umsatzes wesentlich zur Leistungsfähigkeit des Werner Einzelhandels bei.

**Tabelle 10: Umsätze und Zentralitäten des Werner Einzelhandels, branchenspezifisch**

<b>Warengruppe</b>	<b>Umsatz in Mio. Euro</b>	<b>Kaufkraft- potenzial in Mio. Euro</b>	<b>Zentralität</b>
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>49,9</b>	<b>57,9</b>	<b>86,2</b>
Gesundheits- und Körperpflege	11,3	10,5	107,8
Schreibwaren/Papier/Bücher	4,3	6,2	69,8
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>65,5</b>	<b>74,6</b>	<b>87,8</b>
Bekleidung / Wäsche	15,7	16,3	96,2
Schuhe / Lederwaren	3,5	3,5	100,4
Sportartikel / Fahrräder / Camping	2,7	2,8	94,9
Spielwaren / Hobby / Basteln	3,4	3,3	102,5
Hausrat / Glas / Porzellan	3,4	2,6	132,9
Unterhaltungselektronik / Telekom.	3,0	10,3	29,5
Uhren / Schmuck	2,1	1,7	124,5
Foto /Optik	2,6	3,6	71,4
Wohneinrichtungsbedarf, Teppiche	1,8	2,1	84,8
Bettwaren, Haus-, Tischwäsche	0,7	2,0	33,5
Möbel	5,3	9,6	55,1
Bau- und Gartenmarktsortiment	19,3	20,2	95,3
Elektrogeräte / Leuchten	3,3	4,3	76,1
Sonstiges	2,2	1,9	114,3
<b>Gesamt</b>	<b>134,4</b>	<b>158,8</b>	<b>84,6</b>

Quelle: Eigene Berechnungen

Stellt man den ermittelten Umsatz dem auf Grundlage der BBE-Kennziffern ermittelten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial gegenüber (rund 158,8 Mio. Euro) ergibt sich daraus die **Zentralität von 85** über alle Warengruppen, d.h. der Einzelhandel in Werne besitzt nur eine unterdurchschnittliche Versorgungsbedeutung über die Stadtgrenzen hinaus. Dies ist u.a. in der intensiven Wettbewerbssituation mit Handelsstandorten in der Nachbarschaft zu Werne begründet, weist daneben jedoch auch auf Schwächen im Angebot hin.

Die „Zentralitätskennziffer“ in der Warengruppe Lebensmittel belegt mit einem Wert deutlich unter 100, dass gewisse Defizite in der Versorgungsstruktur vorhanden sind. Zudem sind nur geringe Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtgebietes feststellbar.

In den weiteren Warengruppen zeigt sich ein differenziertes Bild. Zentralitätswerte zentrenprägender Sortimente, die zum Teil über 100 liegen, weisen auf eine starke Ausstrahlungskraft des Werner Einzelhandels auf sein Umland hin. Diese positive Aufstellung des Einzelhandels ist insbesondere bei den Warengruppen Hausrat / Glas / Porzellan sowie Uhren / Schmuck sowie Schuhe / Lederwaren feststellbar. In den übrigen Warengruppen des kurz- bis langfristigen Bedarfsbereiches liegen die Zentralitäten dagegen überwiegend deutlich unter 100. Diese Werte sind insbesondere vor den Hintergrund des starken Wettbewerbes in der Region und mit Blick auf Städte vergleichbarer Größenordnung (vgl. Tabelle 11 ) nicht ungewöhnlich, belegen jedoch einen dringenden Handlungsbedarf.

**Tabelle 11: Zentralitäten im Vergleich**

Warengruppe	Werne (31.800 EW)	Rheinberg (32.752 EW)	Rietberg (30.141 EW)
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>86</b>	<b>97</b>	<b>99</b>
Gesundheits- und Körperpflege	108	60	85
Schreibwaren/Papier/Bücher	70	46	82
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>88</b>	<b>86</b>	<b>88</b>
Bekleidung / Wäsche	96	42	42
Schuhe / Lederwaren	100	45	72
Sportartikel / Fahrräder / Camping	95	72	125
Spielwaren / Hobby / Basteln	103	74	38
Hausrat / Glas / Porzellan	133	123	137
Unterhaltungselektronik / Telekom.	30	39	28
Uhren / Schmuck	125	36	60
Foto /Optik	71	49	86
Wohneinrichtungsbedarf, Teppiche	85	36	112
Bettwaren, Haus-, Tischwäsche	34	59	51
Möbel	55	124	117
Bau- und Gartenmarktsortiment	95	85	66
Elektrogeräte / Leuchten	76	20	112
Sonstiges	114	153	176
<b>Gesamt</b>	<b>85</b>	<b>77</b>	<b>84</b>

Quelle: Einzelhandelsgutachten für die Städte Rheinberg und Rietberg, 2005

### 5.5.3 Die Sichtweise der Kunden

Über die Einkaufsorientierung der Bewohner von Werne hinaus (vgl. Kapitel 5.5.1) sind weitere Aspekte der Nachfrage untersucht worden.

Auf die Frage nach der Einschätzung der Einkaufssituation in Werne ergab sich ein auf den ersten Blick erfreuliches Ergebnis. Über zwei Drittel der Befragten schätzen die Einkaufssituation überwiegend positiv ein. Betrachtet man jedoch die Wohnorte der Befragten, wird ein deutlicher Unterschied zwischen der Kernstadt und Stockum deutlich. Während 90 % der Werner zufrieden sind, sind 49 % der Stockumer mit der Einkaufssituation unzufrieden. Dies ist vor dem Hintergrund der strukturellen Veränderung des Einzelhandels in Stockum nicht weiter erstaunlich<sup>19</sup>.

Als die fünf häufigsten Gründe für ihre Einschätzung nennen die Befragten:

positiv	negativ
- große Auswahl	- woanders mehr Auswahl
- gut zu erreichen	- woanders billiger
- gute Qualität des Angebots	- woanders mehr Einkaufsatmosphäre
- preisgünstiges Angebot	- einseitiges Angebot
- gute Parkmöglichkeiten	- woanders bessere Qualität des Angebots

Quelle: Haushaltsbefragung Werne, mcs GmbH im Auftrag von Junker und Kruse, Dortmund 02/05

Die Top Fünf der Gründe zeigt ein ambivalentes Meinungsbild auf. Die Mehrzahl der Argumente werden als Positiv- und Negativnennung benannt. Dies ist ein durchaus übliches Bild, da die Einschätzung subjektivierend vorgenommen wird. Nach Abzug der gegensätzlichen Nennungen bleibt abschließend festzustellen, dass die gute Erreichbarkeit kombiniert mit den guten Parkmöglichkeiten in Werne ein echter Pluspunkt ist, wohingegen die Einkaufsatmosphäre in Werne bemängelt wird.

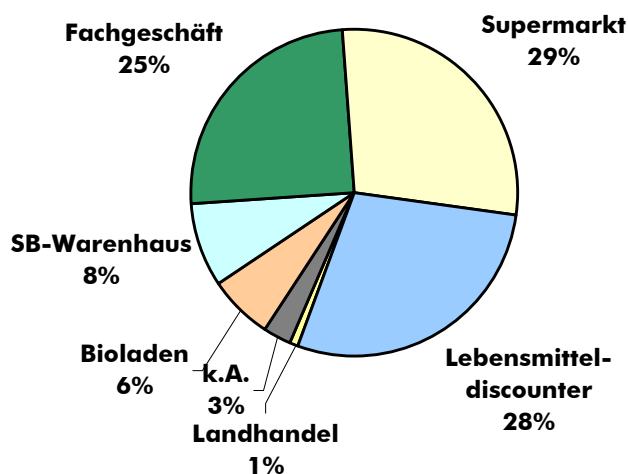
In einer weiteren Frage wurde ermittelt, welche Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel vermisst werden. Hierbei wurde die positive Bewertung der Einkaufssituation nochmals unterstrichen, da gesamtstädtisch nur jeder 4. Befragte Defizite im Angebot

<sup>19</sup> Vgl. Kapitel 5.3.1



sieht. In Stockum führten 47 % der Befragten bestimmte Angebote als fehlend an. Bezogen auf die Nennung der vermissten Betriebsformen ergab sich folgende Verteilung:

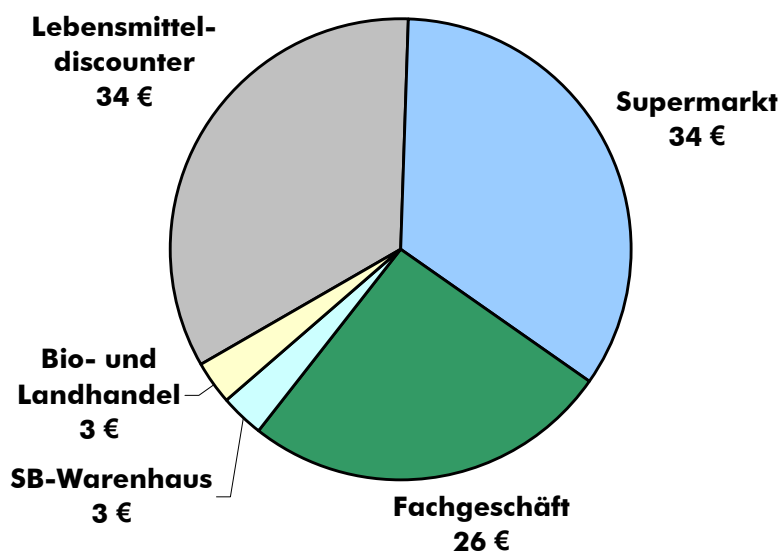
**Abbildung 5: Vermissen Sie bestimmte Betriebsformen im Lebensmittelangebot in Werne? Wenn ja, welche?**



Quelle: Haushaltsbefragung Werne, mcs GmbH im Auftrag von Junker und Kruse, Dortmund 02/05

Gesamtstädtisch ist eine Gleichverteilung der vermissten Betriebsformen feststellbar. Dies belegt wiederum, dass keine Betriebsform ganz offensichtlich fehlt. Unterschiede ergeben sich bei den Wünschen der Befragten in den beiden Siedlungsbereichen. In Stockum vermissen 57 % einen Supermarkt, in Werne favorisieren dagegen 32% der Befragten einen Discounter als ergänzenden Angebotsbaustein.

**Abbildung 6:** Wenn Sie 100 Euro für einen Lebensmitteleinkauf zur Verfügung haben, wie verteilen sich Ihre Ausgaben üblicherweise auf die verschiedenen Geschäftsformen?



Quelle: Haushaltsbefragung Werne, mcs GmbH im Auftrag von Junker und Kruse, Dortmund 02/05

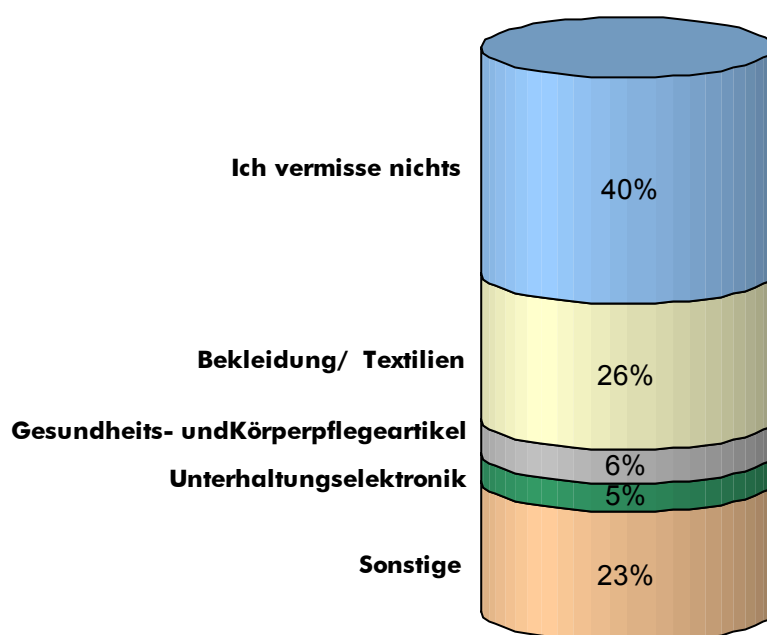
Die Ausgabenverteilung beim Lebensmitteleinkauf wurde in einem weiteren Schritt ermittelt. Die Ergebnisse belegen eine gute Verteilung der Ausgaben auf die wichtigsten Angebotsformen Supermarkt, Lebensmitteldiscounter und Fachgeschäft. Dies unterstreicht den ausgewogenen Mix der Betriebsformen in Werne. Diesmal gibt es keine Unterschiede zwischen den beiden Siedlungsbereichen. Auffällig ist der geringe Ausgabenbetrag bei der Kategorie SB-Warenhaus, unter die insbesondere das Einkaufszentrum Gröbblinghoff fällt. Dies deckt eine gewisse Unschärfe auf und belegt die kundenseitige Schwierigkeit einer Differenzierung zwischen einem klassischen Supermarkt und einem SB-Warenhaus.

Nach Meinung der Befragten sind folgende Aspekte wesentliche Entscheidungskriterien bei der Wahl eines Lebensmittelanbieters:

- gutes Frischeangebot
- gute Qualität
- preisgünstiges Angebot
- große Auswahl
- Markenprodukte

Um neben der speziellen Situation des Lebensmitteleinzelhandels eine generelle Einschätzung des Einzelhandelsstandortes Wernes vornehmen zu können, wurden die Befragten auf Mängel im generellen Einzelhandelsangebot angesprochen.

**Abbildung 7: Welche Einzelhandelsangebote (abgesehen vom Bereich Lebensmittel) vermissen Sie in Werne?**



Quelle: Haushaltsbefragung Werne, mcs GmbH im Auftrag von Junker und Kruse, Dortmund 02/05

Wiederum wird ein grundsätzlich positives Fazit der Einzelhandelssituation in Werne gezogen. Fast die Hälfte aller Werner ist mit dem Einzelhandel in der Stadt zufrieden. Die deutlichste Schwäche im Angebot sehen die Befragten mit einem Viertel der Nennungen in der Warengruppe Bekleidung. Dies wird auch durch die Bindungsquoten belegt. Davon deutlich abgesetzt werden auch Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie Unterhaltungselektronik vermisst.

## **6 Entwicklungspotenziale und -szenarien**

---

Vor allem für den Einzelhandel, der seit Jahren einem anhaltenden Wandel hinsichtlich der Standortentwicklung, Betriebs- und Vertriebstypen unterliegt, ist eine neutrale Abschätzung mittelfristiger Entwicklungsperspektiven von Bedeutung. Eine wesentliche Grundlage hierfür ist die Ermittlung der in Werne bestehenden, zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume und dabei insbesondere der quantitativen Entwicklungspotenziale im Bereich der Warengruppe Lebensmittel. Sie stellen ein Bindeglied zwischen den Ergebnissen der empirischen Untersuchungen aus den Kapiteln 4 und 5 und des mithilfe der Szenariotechnik entwickelten räumlichen Leitbildes, das Grundlage für die abschließende Formulierung der zukünftigen Entwicklungsperspektiven in Werne ist (vgl. Kapitel 7), dar.

### **6.1 Prognose der Verkaufsflächenpotenziale**

---

Die Ermittlung der Verkaufsflächenpotenziale dient grundsätzlich der rechnerischen Orientierung des, in der mittelfristigen Prognose bis 2010 bzw. in der langfristigen Prognose bis 2015, voraussichtlichen Verkaufsflächenbedarfs in der Warengruppe Lebensmittel in Werne. Dabei wird davon ausgegangen, dass in den nächsten 10 Jahren Kaufkraft- und Umsatzveränderungen eintreten werden, die sowohl angebotsseitig als auch nachfrageseitig Auswirkungen auf die erforderliche Verkaufsfläche haben werden, was wiederum auf unterschiedliche Kriterien zurückzuführen ist.

Auf die Prognose des Verkaufsflächenbedarfs wirken somit eine Reihe von Faktoren ein, für die entweder Prognosen herangezogen oder Annahmen getroffen werden. Insbesondere sind dabei folgende Kriterien besonders zu berücksichtigen:

- Gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation
- Bevölkerungsentwicklung
- Haushaltseinkommen
- Umsatzentwicklung und einzelhandelsrelevante Umsatzkennziffern
- Kaufkraftentwicklung und einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern
- Natürliche Verkaufsflächenentwicklung
- Flächenproduktivitäten

Bei der Ermittlung des aus dem Kaufkraftpotenzial abzuleitenden Verkaufsflächenbedarfes ist folgendes zu berücksichtigen: Einzelhandelsumsatz und Kaufkraftpotenzial bedingen sich weitestgehend und entwickeln sich damit parallel, woraus folgt, dass die Prognose der Verkaufsflächenpotenziale sich überwiegend aus einer Nachfrageentwicklung ableitet, gleichwohl durch die Angebotsentwicklung unter spezifischen Voraussetzungen aber

auch zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf entstehen kann. Das bedeutet schließlich, dass zur Prognose des zukünftigen Verkaufsflächenbedarfs auf eine Verbindung von Status-Quo-Werten und von Zielgrößen – angebots- wie nachfrageseitig - zurückgegriffen wird.

Die einzelnen Kriterien der Verkaufsflächenprognose stellen sich wie folgt dar:

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Werne wird im Hinblick auf den Prognosezeitraum als stagnierend angenommen. Basierend auf der gemeindeschaffen Bevölkerungsprognose für den Kreis Unna 2001-2016 ist von einer leichten Zunahme bis 2010 aufgrund eines leicht positiven Wanderungssaldos auszugehen, die in den darauffolgenden fünf Jahren durch einen verstärkten Bevölkerungsrückgang abgemildert wird. Insgesamt bleibt das Bevölkerungsniveau somit gleich. Die gesamtstädtische Quote für die Bevölkerungsentwicklung wurde im Rahmen der Prognoserechnung auf die beiden Siedlungsbereiche übertragen. Die rechnerischen Werte für die Bevölkerungsentwicklung sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

**Tabelle 12: Bevölkerungsentwicklung Werne bis 2010 bzw. 2015**

	Einwohner		
	2004	2010	2015
Kernstadt Werne	27.173	27.309	27.036
Ortsteil Stockum	4.627	4.650	4.604
<b>Werne gesamt</b>	<b>31.800</b>	<b>31.959</b>	<b>31.639</b>

Quelle: Stadt Werne Stand 31.12.2004, Kreis Unna: Bevölkerungsprognose für den Kreis Unna 2001-2016

Es bleibt festzuhalten, dass gerade hinsichtlich einer Optimierung der Nahversorgungssituation für den Ortsteil Stockum die Mantelbevölkerung an der untersten Schwelle für einen absatzwirtschaftlich tragfähigen größeren Lebensmittelmarkt liegt.

Der **Umsatz** im Werner Einzelhandel (Lebensmittel) wird in Abhängigkeit der Entwicklungen einzelhandelsrelevanter Kennwerte und unter Einbeziehung durchschnittlicher Flächenproduktivitäten leicht ansteigen.

Entsprechend des leichten Rückgangs der Gesamtbevölkerung wird sich auch das lokale einzelhandelsrelevante **Kaufkraftpotenzial** von ca. 158,8 Mio. Euro auf 154,4 bzw. 152,8 Mio. Euro (ca. 57,9 Mio. Euro auf 57,5 bzw. 57,0 Mio. Euro) verringern.

In der Modellrechnung wird im Hinblick auf eine optimale Vollversorgung der Bevölkerung im Bereich der Grundversorgung eine idealtypische einzelhandelsrelevante **Zielzentralität von 100 %** (= 100 % Bindungsquote) angenommen. Diesen Annahmen liegen Überlegungen zur stärkeren Eigenbindung der Kaufkraft aufgrund einer besseren quantitativen und auch qualitativen Ausstattung zugrunde.

Für die Warengruppen des mittel- bis langfristigen Bedarfes werden – angepasst an die heute feststellbaren Zentralitäten – **Zielzentralitäten in einer Spanne von 80 bis 120 %** angenommen. Hierbei wird der mittelzentralen Versorgungsbedeutung der Stadt ebenso Rechnung getragen wie den im Vergleich von Städten ähnlicher Größe und Versorgungsbedeutung üblicherweise realisierbaren Kaufkraftabschöpfungsquoten.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass der prognostizierte Verkaufsflächenbedarf rechnerisch ermittelte Verkaufsflächen darstellt, die einen „Orientierungscharakter“ besitzen. Das bedeutet, sowohl aus einzelbetrieblicher Sicht von beispielweise potenziellen Investoren oder Einzelhändlern als auch aus gesamtstandortbezogener und stadtentwicklungspolitischer Perspektive (sog. volkswirtschaftliche Sichtweise) können diese Werte als ökonomisch nicht tragfähig erscheinen. Diesen Anspruch sollen und können diese Werte allerdings von vornherein auch nicht erfüllen. Denn erst durch die **Abwägung der ermittelten Verkaufsflächenpotenziale mit der jeweiligen Veranschlagung der potenziellen Verkaufsfläche eines konkreten Planvorhabens** nach

- Art (Betriebsform und –konzept),
- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

kann die **absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit und städtebauliche Verträglichkeit** dieser (zukünftigen) Verkaufsfläche(n) abgeschätzt werden. So bleibt außerdem bereits an dieser Stelle festzuhalten, dass bei einer kurzfristigen und einmaligen Realisierung des prognostizierten Verkaufsflächenbedarfs nicht auszuschließen ist, dass es durch die zusätzliche Konkurrenz zu spürbaren Umsatzumverteilungen und in deren Folge zur Verdrängung bestehender Einzelhandelseinrichtungen kommen kann. Dies ist aber wiederum abhängig von Art, Lage und Umfang der zusätzlichen Konkurrenz. Daneben sind einer zügellos über die ermittelten Potenziale hinausgehenden Ausweitung der Verkaufsflächen Grenzen gesetzt, da zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe; jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auf den hier im Fokus der Betrachtung stehenden Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung somit auch vorrangig auf die entsprechenden (Wohn-)siedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten zentraler Geschäftsbereiche bzw. der Nahversorgungsstandorte sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen. Im Umkehrschluss können Vorhaben an innerstädtischen bzw.

städtebaulich sinnvollen Standorten aber auch zu einer Schwächung städtebaulich nicht-integrierter Standorte beitragen und dem Ziel einer geordneten und nachhaltigen Stadtentwicklung Vorschub leisten.

Bereits diese Erläuterungen zeigen die Vielschichtigkeit der Prognose der Verkaufsfächenpotenziale auf und legen nahe, dass die Einordnung der Berechnungswerte in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext unabdingbar ist.

Für die Stadt Werne ergeben sich für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rechnerisch Flächenpotenziale in einer Gesamthöhe von rund **1.900 bis 2.200 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche.

**Tabelle 13: Rechnerische Verkaufsfächenpotenziale Lebensmittel, ortsteilspezifisch**

	Flächenspielräume		
	2010	2015	nach Abzug der Flächen im NVZ BHF
Kernstadt Werne	1.300	1.500	200
Ortsteil Stockum	600	700	700
<b>Werne gesamt</b>	<b>1.900</b>	<b>2.200</b>	<b>900</b>

Quelle: Eigene Berechnungen

Im Bereich der **grundversorgungsrelevanten Sortimentsgruppe Lebensmittel** ergeben sich gesamtstädtische Verkaufsfächenpotenziale. In der Kernstadt Werne fließt ein Großteil der ermittelten Potenziale in das neue Nahversorgungszentrum am Bahnhof.<sup>20</sup> Der Schaffung zusätzlicher Lebensmittelverkaufsfächen sind somit, auch vor dem Hintergrund der bereits zufriedenstellenden Gesamtausstattung pro Einwohner, Grenzen gesetzt. Die Flächenspielräume in Stockum können zur Attraktivierung der aktuell nicht zufriedenstellenden Angebotssituation herangezogen werden.

In diesem Zusammenhang ist es von Bedeutung, die Verkaufsfächenpotenziale vor allem im unmittelbaren Kontext der bestehenden Geschäftsbereiche bzw. an optimalen Nahversorgungsstandorten umzusetzen, um eine Zersplitterung der Handelsstrukturen im Werner Stadtgebiet – beispielsweise durch die Öffnung neuer, nicht-integrierter Standorte - zu vermeiden und die (noch) bestehenden, gewachsenen Zentren zu stärken. So können durch die Schaffung einer erhöhten quantitativen und qualitativen Verkaufsfächendichte bzw. Angebotsarrondierung die Attraktivität einzelner Handelsstandorte (entsprechend ihrer Versorgungsfunktion) herbeigeführt bzw. erhöht werden und die wohnungsnahe Grundversorgung verbessert werden.

<sup>20</sup> Das Nahversorgungszentrum setzt sich aus einem Lebensmitteldiscounter Aldi (800 m<sup>2</sup>), einem Getränkemarkt (570 m<sup>2</sup>), einem Schlecker (210 m<sup>2</sup>) sowie einer Bäckerei (60 m<sup>2</sup>) zusammen. Im Lebensmittelbereich ergibt sich somit rund 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, bereinigt um die Nonfood-Verkaufsfächen.

Für die weiteren grundversorgungsrelevanten sowie mittel- bis langfristigen Warengruppen gelten diese Ausführungen ebenso. Die Tabelle 13 liefert einen Überblick über die Verkaufsflächenpotenziale der übrigen Warengruppen. Die Ergebnisse werden zusammengefasst für den langfristigen Zeitraum bis 2015 dargestellt, da die für die betrachteten Prognosezeiträume ermittelten Verkaufsflächenpotenziale nur marginal voneinander abweichen.

**Tabelle 14: Rechnerische Verkaufsflächenpotenziale differenziert nach Warengruppen**

<b>Warengruppe</b>	<b>Flächenspielräume bis 2015</b>
Gesundheits- und Körperpflege	---
Schreibwaren / Papier / Bücher	400
Bekleidung / Wäsche	550 - 600
Schuhe / Lederwaren	130 - 150
Sportartikel / Fahrräder / Camping	170 - 190
Spielwaren / Hobby / Basteln	185 - 195
Hausrat / Glas / Porzellan	---
Unterhaltungselektronik / Telekom.	1.150 - 1.170
Uhren / Schmuck	---
Foto / Optik	175 - 180
Wohninrichtungsbedarf, Teppiche	---
Bettwaren, Haus- und Tischwäsche	325 - 335
Möbel	1.400-1.450
Bau- und Gartenmarktsortiment	---
Elektrogeräte / Leuchten	---
Sonstiges	---

Quelle: Eigene Berechnungen

Die Berechnung ergibt für eine Vielzahl von Warengruppen Verkaufsflächenpotenziale. Sehr positiv hervorzuheben sind die zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähigen Zusatzbedarfe in den innenstadtrelevanten Branchen Bekleidung / Wäsche sowie Unterhaltungselektronik. Hier sind nennenswerte Erweiterungen im Angebot möglich. Zu beachten ist, dass der Verkaufsflächenzusatzbedarf für die Warengruppe Schreibwaren / Papier / Bücher sich im Wesentlichen auf das Sortiment Bücher bezieht. Quantitativ hohe Potenziale sind auch für die Warengruppe Möbel feststellbar. Die ermittelte zusätzlich Verkaufsfläche in diesem Bereich reicht jedoch nicht für eine Neuansiedlung eines entsprechenden Anbieters aus, hierbei kann es sich gegebenenfalls nur um Arrondierungsflächen handeln. Eine detaillierte räumliche Zuteilung der ermittelten Verkaufsflächenpotenziale wird im Rahmen des Entwicklungsleitbildes für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Schwerpunkt Nahversorgung (vgl. Kapitel 7) vorgenommen.



## 6.2 Szenarien zur Entwicklung der Nahversorgung

---

Welche Entwicklung die Stadt Werne in puncto Einzelhandels- und Zentrenentwicklung und insbesondere im Hinblick auf die Nahversorgungsstruktur nehmen wird, hängt – neben den politisch motivierten Stadtentwicklungsvorstellungen – von dem „Schärfegrad“ der Anwendung des städtebaulichen und baurechtlichen Instrumentariums ab. Die folgenden Szenarien sollen die Bandbreite der möglichen Entwicklungsoptionen mit Blick auf die festgestellte Zentrenstruktur aufzeigen. Sie legen zunächst einen Fokus auf die perspektivische Nahversorgung, bevor in einem anschließenden Schritt der Brückenschlag zur Einzelhandelsentwicklung insgesamt vorgenommen wird. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Szenarien bewusst überzeichnete Denkmodelle sind, die auf Grund getroffener Annahmen zur Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung denkbare Entwicklungsperspektiven darstellen und somit eine hilfreiche Grundlage zur Erstellung eines einzelhandelsrelevanten Leitbildes bilden.

### **Szenario 1: „Freies Spiel der Kräfte“**

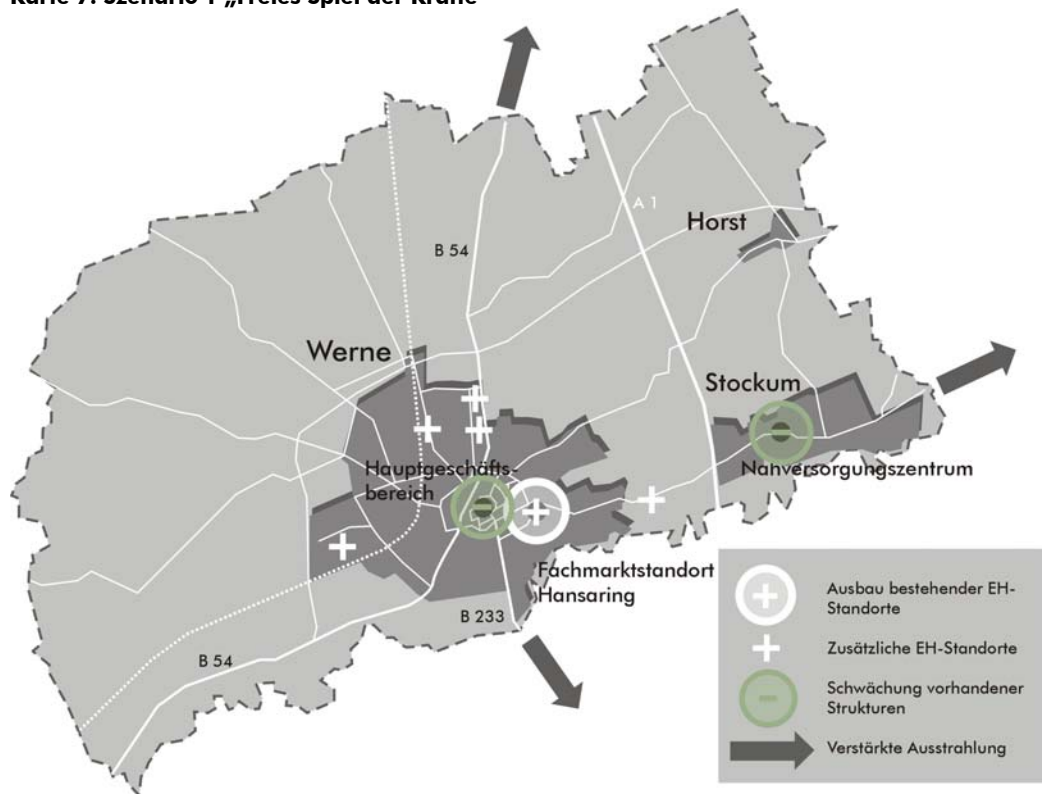
Das Szenario „Freies Spiel der Kräfte“ geht von einer gering gesteuerten Ansiedlungspolitik aus. Abweichend von dem bisherigen Stadtentwicklungsleitbild in Werne wird dem Ansiedlungsdruck, insbesondere auf nicht integrierte Standorte nachgegeben. Ansiedlungsvorhaben, Verlagerungen und Erweiterungen finden ohne ein übergeordnetes Steuerungsleitbild statt. In der Folge entstehen eine Vielzahl von neuen Handelsstandorten, welche die bisherige Zentrenhierarchie infrage stellen. Umsatzumverteilungen und verschärfter Verdrängungswettbewerb in der eigenen Stadt schwächen zunehmend städtebaulich integrierte Lagen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht auszuschließen. Betriebsaufgaben sind eine mögliche Folge und nicht zuletzt auch die Problematik der Folgenutzung an verlassenen Standorten.

Konkret für Werne bedeutet dies eine Zunahme der autokundenorientierten Lagen. Insbesondere der Fachmarktstandort Hansaring wird deutlich ausgebaut. Neben der Verlagerung von Plus aus dem Hauptgeschäftsbereich an diesen Standort bekunden weitere Discounter und ein SB-Warenhaus ihr Interesse. Der Angebotsausbau verstärkt die Dominanz des Fachmarktstandortes gegenüber integrierten nahversorgungsrelevanten Versorgungsstandorten. Bestehende, gewachsene Versorgungsstrukturen sind gefährdet und verlieren weiter an Attraktivität. Als positiver Effekt wird eine verstärkte Ausstrahlung des Fachmarktstandortes erzielt, durch die momentan abfließende Kaufkraft in Werne neu gebunden werden kann. Auch an anderen aus Betreibersicht günstigen Standorten, wie z.B. entlang der B 54 oder im Gewerbegebiet Wahrbrink werden zentrenrelevante Angebote etabliert, deren Ansiedlung in der Folge die Funktionsfähigkeit des Werner Hauptgeschäftsbereiches zunehmend schwächen.

Die Akteure aus Politik und Verwaltung wenden sich somit von bestehenden Planungskonzeptionen ab. Die bestehenden Planungen zur Stadtentwicklung, insbesondere zur Innenstadtentwicklung werden konterkariert. Politik und Stadtplanung machen sich zum „Investorenspielball“ – reagieren nur noch auf Impulse von außen anstatt zu agieren.

Aus rechtlicher Sicht ist hervorzuheben, dass die Kommune ihre Planungshoheit weitgehend aufgibt. Allein baurechtliche Eingriffe sind möglich, sodass regionale Klagen aufgrund negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Nachbarkommunen zu erwarten sind.

Karte 7: Szenario 1 „Freies Spiel der Kräfte“



Quelle: Eigene Darstellung

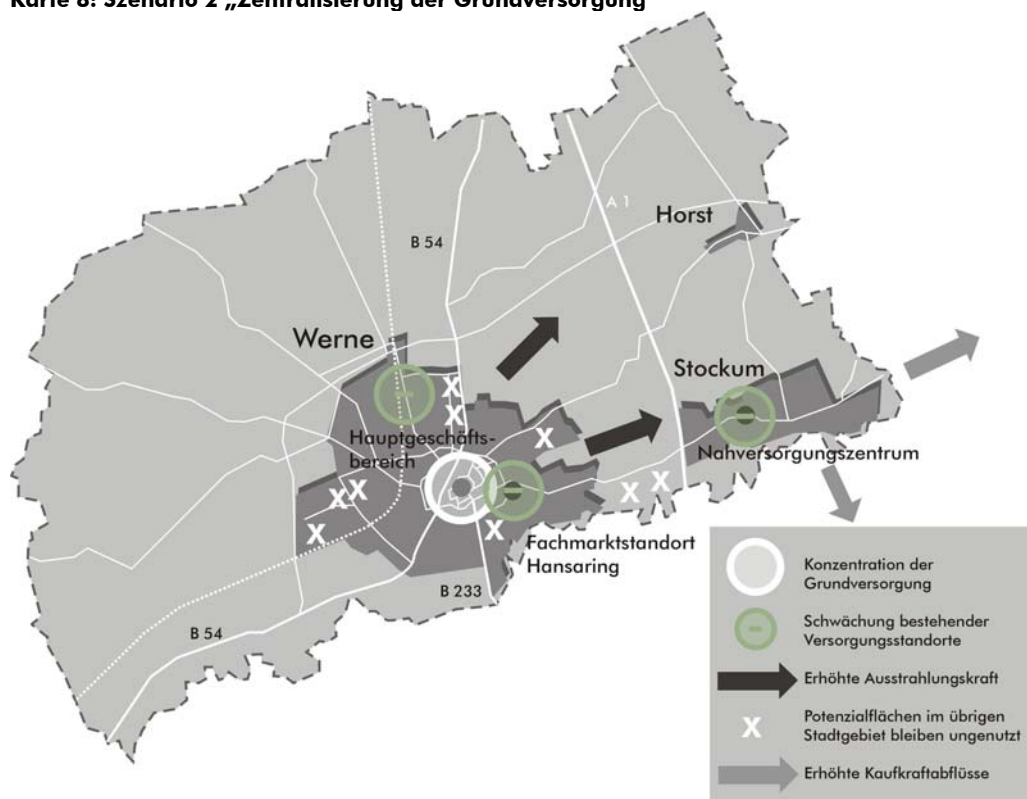
### Szenario 2: „Zentralisierung der Grundversorgung“

Im Szenario „Zentralisierung der Grundversorgung“ wird aufgezeigt, wie sich eine Konzentration des nahversorgungsrelevanten Angebotes in der Innenstadt auf die bestehende Handelsstruktur der Stadt auswirken würde.

Getreu der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung, den Werner Hauptgeschäftsbereich als Hauptansiedlungsstandort der Stadt zu stärken, und bestärkt durch den Erfolg der integrierten Ansiedlung des Einkaufszentrums Gröblichhoff werden Ansiedlungsanfragen im Bereich Lebensmittel gezielt auf die Innenstadt gelenkt. Durch eine konsequente, jedoch

einseitige Anwendung des Steuerungsinstrumentariums wird eine hohe Planungssicherheit für potenzielle Investoren erreicht. Somit wird die Stärkung der Werner Stadtmitte initiiert, die aber zu Lasten der übrigen gesamtstädtischen Handelsstruktur und insbesondere der wohnungsnahen Grundversorgung umgesetzt wird. Da die aufgezeigten Verkaufsflächenspielräume komplett in der Innenstadt verwirklicht werden, findet kein weiterer Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung im übrigen Stadtgebiet von Werne statt. Festgestellte Angebotslücken bzw. -defizite wie z.B. in Stockum bleiben bestehen und werden durch die Dominanz der Lebensmittelbetriebe in der Innenstadt weiter verschärft. Potenzielle Folgewirkung wäre eine erhöhte Ausstrahlungskraft der Innenstadt bei gleichzeitigem „Einfrieren“ bestehender Versorgungsstandorte sowie der Akzeptanz einer Unterversorgung im Ortsteil Stockum, die zu weiteren Kaufkraftabflüssen führt.

Karte 8: Szenario 2 „Zentralisierung der Grundversorgung“



Quelle: Eigene Darstellung

### Szenario 3: „Funktionale Gliederung“

Das Szenario „Funktionale Gliederung“ geht von einer möglichst idealtypischen räumlichen Verteilung der Nahversorgungsstandorte, d.h. der Bereitstellung eines möglichst feinmaschigen Grundversorgungsnetzes im Stadtgebiet aus. Im Sinne einer klaren Funktionszuteilung einzelner Standorte werden Einzelhandelsanfragen durch konsequente An-

wendung des baurechtlichen Instrumentariums gezielt an die städtebaulich und funktional sinnvollen Standorte gelenkt.

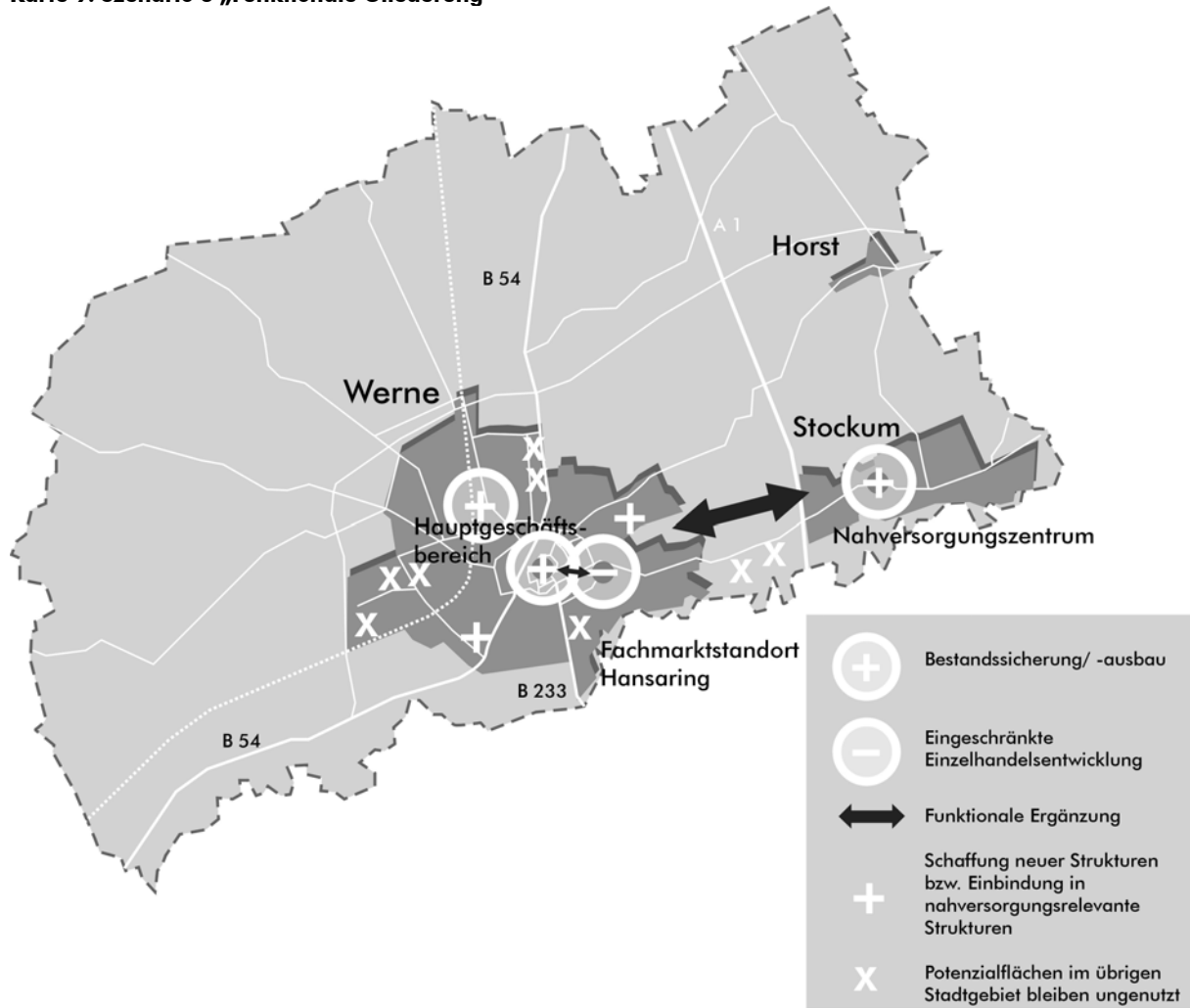
Für Werne bedeutet dies ein Aufgreifen der bestehenden Zentrenhierarchie mit dem Hauptgeschäftsbereich als Hauptansiedlungsstandort für sämtliche Formen von Einzelhandel, den Nahversorgungszentren am Bahnhof und in Stockum als Nebenzentren und einigen solitären Versorgungsspecks als Ergänzung des Lebensmittelangebotes der Handelsschwerpunkte. Der Fachmarktstandort Hansaring konzentriert sein Angebot in diesem Rahmen auf nicht-zentrenrelevante Güter der langfristigen Bedarfsstufe. Das nahversorgungsrelevante Angebot bleibt bestehen, wird aber hier nicht weiter ausgebaut. Alle Standorte werden zukünftig gemäß ihrer Versorgungsfunktion gesichert bzw. ausgebaut. Dabei ist eine Arbeitsteilung der – vor allem auch integrierten und nicht integrierten – Standorte untereinander anzustreben. Somit wird ein positives Signal nach innen wie nach außen gesetzt. Grundsätzlich steht das gesamtstädtische Wohl im Vordergrund, Einzelinteressen werden der Stadtentwicklung untergeordnet.

Dabei finden quantitative Ausweitungen der Lebensmittelverkaufsfläche unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Spielräume und der hierarchischen Versorgungsstruktur statt. Strukturelle Verbesserungen, wie beispielsweise die Anpassung von Verkaufsflächen oder die Schließung von Versorgungslücken, stehen im Vordergrund. Positiver Impuls in diesem Zusammenhang ist, dass das Ansiedlungs- und Investitionsinteresse erhalten bleibt.

Im Hinblick auf die Stärkung der Innenstadt spielen in Werne insbesondere die Anpassung von Betriebsgrößen (Plus, Auf dem Berg) zur Stärkung der Struktur eine Rolle. Daneben muss eine strikte Einsetzung der bauplanungsrechtlichen Instrumente den weiteren Ausbau des Fachmarktstandortes im Bereich der Grundversorgung eindämmen. Schließlich ist eine Angebotsoptimierung in Stockum anzustreben, um das räumliche Ungleichgewicht nicht weiter zu verstärken.

Durch die Ausschöpfung umfangreicher Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten im Rahmen des Baurechts und der Stadtentwicklungsplanung wird eine hohe Rechtssicherheit erlangt, die auch in kommunalen und regionalen Streitfällen eine gute Rechtsposition bietet.

Karte 9: Szenario 3 „Funktionale Gliederung“



Quelle: Eigene Darstellung

### Zusammenfassung

Abschließend muss noch einmal festgehalten werden, dass die drei Szenarien zur Entwicklung der Nahversorgung bewusst überzeichnet sind. Während die Szenarien I und II extremere Varianten der künftigen Handelsentwicklung darstellen, die mit gravierenden Auswirkungen auf die bestehende Nahversorgungsstruktur verbunden sind, stellt das Szenario III eine gemäßigte Variante, basierend auf den bestehenden Strukturen, dar. Insgesamt können die drei Szenarien wie folgt bewertet werden:

#### Szenario 1 „Freies Spiel der Kräfte“:

Da Politik und Verwaltung ihre Planungsaufgabe aufgeben bzw. reaktiv und damit nur investorenorientiert agieren, werden sie zum Investorenspielball. Von diesem Szenario ist demnach nur eine sehr einseitige Akzeptanz von Seiten der Investoren zu erwarten. Für alle anderen Akteure führt diese Entwicklungsperspektive zu Verunsicherungen, die Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit alter und neuer Geschäftsleute geht verloren.

### Szenario 2 „Zentralisierung der Grundversorgung“:

Dieses Szenario stellt ein idealtypisches, einseitig ausgerichtetes Modell dar, in dem eine „Einzelhandelsverhinderungsplanung“ außerhalb der Innenstadt skizziert wird. Die Versorgung der übrigen Kernstadt und Stockum wird bewusst vernachlässigt, um den Innenstadtstandort auszubauen und zu attraktivieren. Folge sind entsprechende Kaufkraftabflüsse an den Randbereichen. Neben der Feststellung, dass dieses Szenario sehr unflexibel ist, ist eine Realisierung auch vor dem Hintergrund der eingeschränkten räumlichen Erweiterungspotenziale in der Innenstadt als unrealistisch zu bewerten und nicht zu empfehlen.

### Szenario 3 „Funktionale Gliederung“:

Vorteil dieses Szenarios ist die Sicherung der Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet unter Berücksichtigung stadtentwicklungspolitischer und betriebswirtschaftlicher Aspekte. Nachteilig stellt sich dabei das mögliche „Verprellen“ einzelner Investoren dar. Aufgrund der Berücksichtigung bestehender Strukturen und künftiger gesamtstädtischer Ziele ist dieses Modell jedoch insgesamt ein dynamisches Szenario, das nicht zuletzt auch aufgrund seiner hohen Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit als räumliches Leitbild zu empfehlen ist.

Auch für die Entwicklung des übrigen Einzelhandels in Werne ist dieses Szenario eine nutzbare, weil in sich konsequente Grundlage. Es ermöglicht eine klare räumliche Zuordnungen des Einzelhandels an die Handelsstandorte verschiedener hierarchischer Stufe bei gleichzeitiger Auslösung von Synergieeffekten am jeweiligen Standort und optimiert parallel die handelspezifische Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Standorten. Speziell die hiermit verbundene räumliche Entwicklungsstrategie ermöglicht eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren unter Beibehaltung der Planungshoheit.

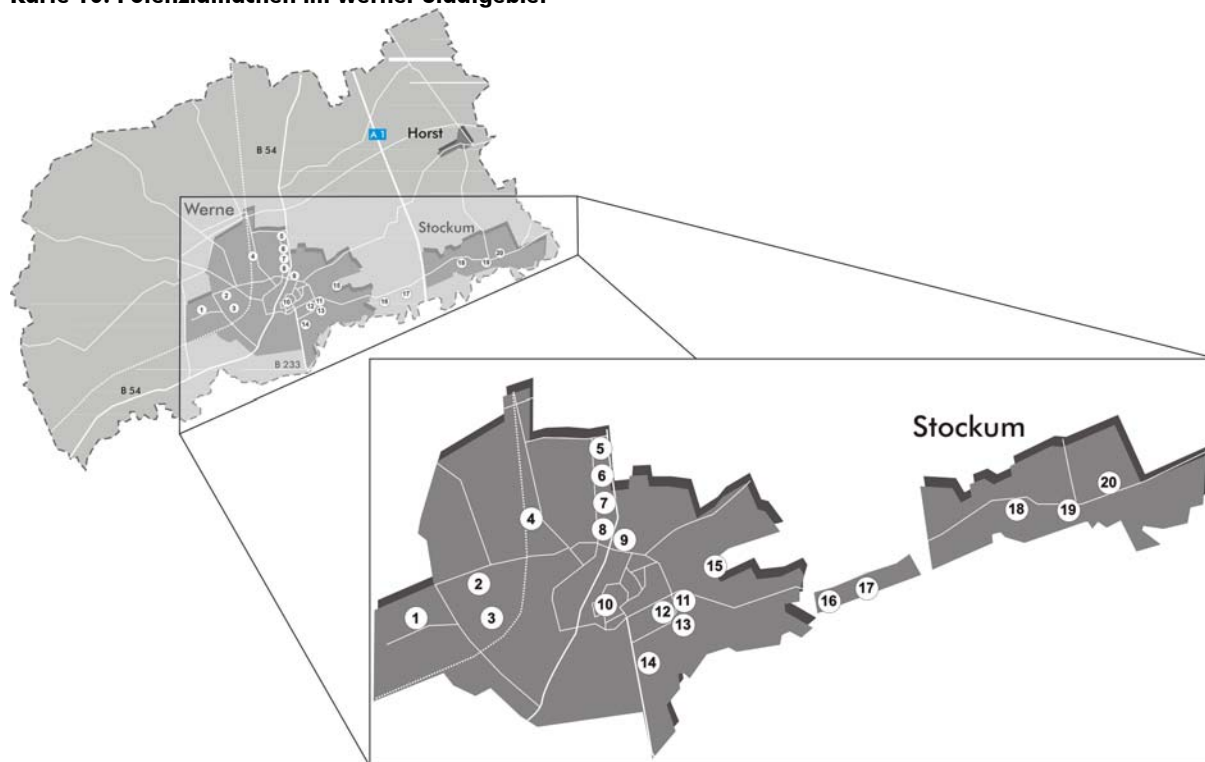
## 6.3 Potenzialflächen

---

Neben der Ermittlung absatzwirtschaftlicher Spielräume und der Diskussion zukünftig möglicher Entwicklungsszenarien bildet der Baustein der Potenzialflächenanalyse eine weitere Grundlage zur Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit Schwerpunkt Nahversorgung für die Stadt Werne. Hierbei wird untersucht, ob, und wenn ja, welche Bereiche im Stadtgebiet zukünftig für die Fortführung von Handelsnutzungen bzw. für neue Einzelhandelseinrichtungen geeignet erscheinen bzw. wo im Umkehrschluss keine Einzelhandelsansiedlungen zu befürworten sind.

In Abstimmung mit dem Planungsamt der Stadt Werne wurden 20 Potenzialflächen ausgewählt, die für eine Einzelhandelsnutzung geeignet erscheinen bzw. auf denen zur Zeit und auch zukünftig ein deutlicher Ansiedlungs- oder Erweiterungsdruck lastet oder möglicherweise zu erwarten ist. Die Karte 10 liefert eine Übersicht über Name und Lage der betrachteten Potenzialflächen:

**Karte 10: Potenzialflächen im Werner Stadtgebiet**



1. Gewerbegebiet Wahrbrink	8. Nördlich Ackerstraße	15. Evenkamp, Ostring
2. Ehem. Fa. Steinweg und andere	9. RWE-Gelände	16. Gewerbegebiet Brede
3. Südlich Bellingheide	10. Konrad-Adenauer-Platz („Hühnerhof“)	17. Industriegelände Ost
4. Bahnhofsumfeld, Capeller Straße	11. Fa. Tecklenborg	18. Blumen Wenner
5. Ehem. Karosseriebetrieb Spermann	12. Holzhandlung Höttke	19. Nahversorgungszentrum Stockum
6. Ehem. Möbel Peters / Tewo	13. Südliche Klöcknerstraße	20. Dahlkamp
7. Südlich Lohstraße	14. Zeche Werne	

Quelle: Eigene Darstellung

Die Mehrzahl der Potenzialflächen befindet sich in der Kernstadt Werne (1 – 17), in Stockum finden sich lediglich drei Flächen (18 – 20).

Neben einer Vielzahl von Einzelgrundstücken werden zum Teil mehrere Flächen gleicher Standortwertigkeit zu räumlichen Einheiten zusammengefasst und zusammen hinsichtlich einer grundversorgungsrelevanten Ansiedlung bewertet.

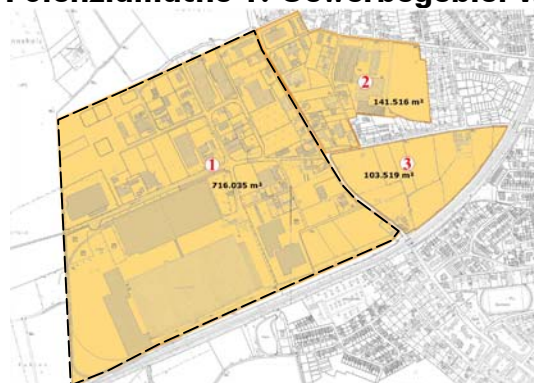
Die Analyse der Potenzialflächen wird durch die Bearbeitung der folgenden Kriterien bzw. Beantwortung der damit verbundenen Fragen vorgenommen:

- **Lage / Umgebung:**  
Wo liegt der Standort im Gemeindegebiet und wie ist das Umfeld zu charakterisieren?
- **Derzeitige Nutzung / Zustand:**  
Wird die Fläche momentan schon genutzt (z.B. als Gewerbe, Parkplatz)? Wie stellt sich der derzeitige Zustand (vorhandene Gebäude(reste), Altlasten, Topografie, Zuschnitt etc.) dar und ergeben sich hieraus Umsetzungsschwierigkeiten?
- **Lage zu zentralen Versorgungsbereichen:**  
Besitzt der Standort momentan Anschluss an bestehende Versorgungsbereiche bzw. ist eine zukünftige Anbindung realisierbar? Ist die Fläche darüber hinaus geeignet, bestehende Einrichtungen zu ergänzen?
- **Lage zu Wohnstandorten:**  
Ist der Standort in Siedlungsbereiche eingebunden und kann er vor diesem Hintergrund als Nahversorgungsstandort fungieren?
- **Verkehrliche Rahmenbedingungen:**  
Wie sind die verkehrlichen Rahmenbedingungen zu bewerten (Anbindung an den motorisierten Individualverkehr, an den öffentlichen Personennahverkehr, Klären der Stellplatzfrage)?
- **Planungsrecht:**  
Welche Rahmenbedingungen ergeben sich für die Flächenverfügbarkeit aus den bestehenden Planwerken zum Standort (Bebauungsplan, Flächennutzungsplan etc.)?
- **Ansiedlungsanfragen:**  
Liegen für den Standort bereits Ansiedlungsanfragen vor und wie sind diese einzuschätzen?
- **Städtebauliche Einordnung:**  
Kann sich die Fläche in vorhandene städtebauliche Strukturen bzw. in die Umgebung einpassen oder stellt sie einen Fremdkörper dar?
- **Handelspezifische Einordnung:**  
Inwiefern beeinflusst eine geplante Handelsnutzung unter Berücksichtigung der errechneten Potenziale die bestehenden Handelsstrukturen? Sind Synergien zu erwarten oder eher negative Auswirkungen?



### 6.3.1 Potenzialflächen in Werne

#### Potenzialfläche 1: Gewerbegebiet Wahrbrink



Quelle: Dez. III / Abt. 62 - Stadtentwicklung / Stadtplanung, Stadt Werne 2005

#### Potenzialfläche 1: Gewerbegebiet Wahrbrink

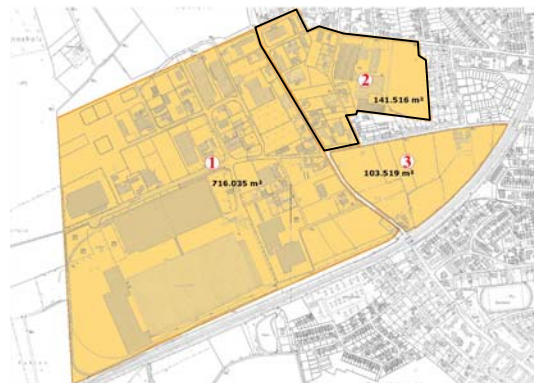
Lage / Umgebung	Lage im Westen der Kernstadt Werne, Gewerbegebiet westlich der Landwehrstraße, zwischen der geplanten Verlängerung der Hermann-Löns-Straße im Norden und der Bahnlinie im Süden
Derzeitige Nutzung / Zustand	Verschiedene bebaute und unbebaute Einzelgrundstücke auf einer Gesamtfläche von 716.035 m <sup>2</sup> , überwiegend gewerblich genutzte Flächen, z.T. ungenutzte Flächen, momentan ein Einzelhandelsbetrieb im Gewerbegebiet
Lage zu zentralen Versorgungsbereichen	Kein städtebaulicher oder funktionaler Zusammenhang zur Innenstadt gegeben, solitäre Randlage zum zentralen Siedlungsbereich
Lage zu Wohnstandorten	Keine Anbindung an Wohnstandorte gegeben
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Anbindung über Verkehrsanbindung Wahrbrink und Landwehrstraße
Planungsrecht	Bebauungsplan 23 B von 1979, kein Ausschluss von Einzelhandel, Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans
Ansiedlungsanfragen	---
Städtebauliche Einordnung	Nicht integrierter, autokundenorientierter Standort ohne Bezug zu Wohnstandorten oder zentralen Versorgungsstandorten. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung keine Eignung für zentrenrelevanten Einzelhandel.
Handelspezifische Einordnung	Durch seine dezentrale Lage ist dieser Standort nicht für eine Einzelhandelsansiedlung geeignet. Synergie- und Kopplungseffekte zur Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches sind nicht zu erwarten.

#### Fazit

Als Nahversorgungsstandort bzw. Standort für zentrenrelevante Sortimente für die Kernstadt Werne ungeeignet. Das Gewerbegebiet Wahrbrink besitzt eine siedlungsräumliche Randlage ohne Anschluss an Wohnstandorte und übernimmt vor diesem Hintergrund keine Nahversorgungsfunktionen für die Werner Bevölkerung. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ist dieser Standort, insbesondere für strukturprägenden<sup>21</sup>, grundversorgungs- sowie zentrenrelevanten Einzelhandel, grundsätzlich auszuschließen.

<sup>21</sup> Vergleiche Ausführungen im Kapitel 7.2, Grundsatz 1.

## Potenzialfläche 2: Ehem. Fa. Steinweg und andere



Quelle: Dez. III / Abt. 62 - Stadtentwicklung / Stadtplanung, Stadt Werne 2005

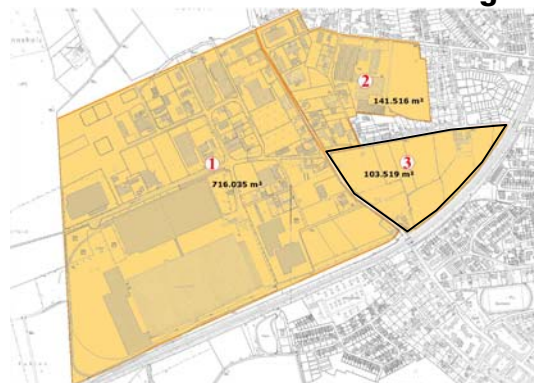
### Potenzialfläche 2: Ehem. Fa. Steinweg und andere

Lage / Umgebung	Lage im Westen der Kernstadt Werne, östlich der Landwehrstraße und der Potenzialfläche 1, zwischen Baaken und Bellingheide, Randlage zu nördlich angrenzendem Wohngebiet
Derzeitige Nutzung / Zustand	Ansammlung von bebauten und unbebauten Grundstücken auf einer Gesamtfläche von 141.516 m <sup>2</sup> , größtes Grundstück bildet die ehem. Fa. Steinweg sowie die östlich gelegene Freifläche, gewerblich geprägte Nutzungen sowie vereinzelte Wohngebäude
Lage zu zentralen Versorgungsbereichen	Nicht angeschlossen an zentrale Versorgungsbereiche, solitärer Standort
Lage zu Wohnstandorten	Besitzt eine räumliche Randlage zu Wohngebieten im Norden und Süden
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Anbindung über Baaken, Bellingheide und Landwehrstraße
Planungsrecht	Bebauungsplan 13 A – Bakken, kein Ausschluss von Einzelhandel
Ansiedlungsanfragen	---
Städtebauliche Einordnung	Dezentraler Standort mit fehlender Anbindung an Wohn- bzw. Einzelhandelsstandorte, auf Autokunden ausgerichtet. Eine Anbindung an zentrale Versorgungsbereiche ist nicht gegeben.
Handelspezifische Einordnung	Aufgrund der Randlage zu Wohnsiedlungsbereichen ist der Standort als Nahversorgungsstandort nicht geeignet. Es handelt sich um einen autokundenorientierten Standort, an dem eine Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben nicht zu empfehlen ist.

### Fazit

Die Potenzialfläche Ehem. Fa. Steinweg und andere kann analog zur Potenzialfläche 1 bewertet werden. Obwohl im Norden und Süden Anschluss an Wohnstandorte gegeben ist, kann diese Flächen vor dem Hintergrund der Randlage nur suboptimal Nahversorgungsfunktion übernehmen. Diese Potenzialfläche ist im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung insbesondere für strukturprägenden, grundversorgungs- sowie zentrenrelevanten Einzelhandel, grundsätzlich auszuschließen.

### Potenzialfläche 3: Südlich Bellingheide



Quelle: Dez. III / Abt. 62 - Stadtentwicklung / Stadtplanung, Stadt Werne 2005

#### Potenzialfläche 3: Südlich Bellingheide

Lage / Umgebung	Fläche im Westen der Kernstadt, südlich der Straße Bellingheide, begrenzt im Südosten durch die Bahnlinie, Nachbarschaft zu Gewerbegebiet Wahrbrink und Fa. Steinweg, vereinzelt Wohnnutzung entlang der Bellingheide
Derzeitige Nutzung / Zustand	Landwirtschaftlich genutzte, rund 103.519 m <sup>2</sup> große Fläche
Lage zu zentralen Versorgungsbereichen	Kein städtebaulicher oder funktionaler Zusammenhang zur Innenstadt gegeben, Randlage zum zentralen Siedlungsbereich
Lage zu Wohnstandorten	In direkter Nachbarschaft Wohnnutzungen vorhanden, daneben keine Anbindung an ein Wohngebiet gegeben, Bahnlinie als städtebauliche Zäsur zur südlich gelegenen Wohnstandorten
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Verkehrlich angebunden über die Bellingheide und die Landwehrstraße
Planungsrecht	§ 35 BauGB
Ansiedlungsanfragen	---
Städtebauliche Einordnung	Nicht integrierter Standort, räumliche Zäsur zum Umfeld durch Bahnlinie im Süden, eher autokundenorientierter Standort
Handelspezifische Einordnung	Keine Eignung als Einzelhandelsstandort durch fehlende Anbindung an Wohn- bzw. Geschäftsbereiche, Kopplung- oder Synergieeffekte zu bestehenden Versorgungslagen nicht zu erwarten

#### Fazit

Bei der Potenzialfläche 3 handelt es sich um einen nicht-integrierten, landwirtschaftlich genutzten Standort, der weder eine Verknüpfung zu bestehenden Geschäftsbereichen noch, aus grundversorgungsrelevanter Sicht, zu Wohnbereichen bietet. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ist dieser Standort, insbesondere für strukturprägenden, grundversorgungsrelevanten Einzelhandel, grundsätzlich auszuschließen.

**Potenzialfläche 4: Bahnhofsumfeld / Capeller Straße**



Quelle: Dez. III / Abt. 62 - Stadtentwicklung / Stadtplanung, Stadt Werne 2005

**Potenzialfläche 4: Bahnhofsumfeld / Capeller Straße**

Lage / Umgebung	Im Nordwesten der Kernstadt gelegenes Gebiet mit verschiedenen bebauten und unbebauten Grundstückeinheiten, durch Bahnlinie im Westen, Capeller Straße im Osten und Nahversorgungszentrum im Süden begrenzt, gewerblich geprägtes Umfeld
Derzeitige Nutzung / Zustand	Zum überwiegenden Teil gewerblich genutzte Grundstücke, u.a. verschiedene Einzelhandelsnutzungen im Standortbereich (z.B. Raiffeisenmarkt, Baufachzentrum Bücken), daneben verschiedene Brachflächen, z.T. eingeschränkte Grundstücksgegebenheiten durch schmale Zuschnitte
Lage zu zentralen Versorgungsbereichen	Keine Verknüpfung zum Hauptgeschäftsbereich, jedoch im südlichen Abschnitt Anbindung an das neue Nahversorgungszentrum am Bahnhof
Lage zu Wohnstandorten	Randlage zu den östlich gelegenen Wohngebieten
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Eingeschränkte verkehrliche Anbindung über die Straße Am Bahnhof, gut angebunden über die Einfallstraße Capeller Straße
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Ansiedlungsanfragen	---
Städtebauliche Einordnung	Teil-integrierter Standort, der durch die Barrierewirkung der Capeller Straße nur eine eingeschränkte Anbindung an Wohnstandorte aufweist
Handelspezifische Einordnung	Aufgrund seiner Randlage zu Wohnstandorten ist dieser Standortbereich als Nahversorgungsstandort weniger geeignet. Kopplungs- bzw. Synergieeffekte können sich in direkter Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum am Bahnhof ergeben

**Fazit**

Aufgrund seiner Lage weist der Standortbereich keinen Bezug zum bestehenden Hauptgeschäftsbereich auf, eine Anbindung an das Nahversorgungszentrum ist indes z.T. gegeben. Hier können Teilbereiche der Potenzialfläche langfristig als Ergänzungsstandort des Nahversorgungszentrums dienen, um das geplante Angebot kleinteilig zu attraktivieren<sup>22</sup>. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung sind die übrigen Flächen hinsichtlich einer Handelsentwicklung, insbesondere für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel, nicht zu empfehlen.

<sup>22</sup> Vgl. Ausführungen unter Kapitel 7.3.1

### Potenzialfläche 5: Ehem. Karosseriebetrieb Spermann



Quelle: Dez. III / Abt. 62 - Stadtentwicklung / Stadtplanung, Stadt Werne 2005

#### Potenzialfläche 5: Ehem. Karosseriebetrieb Spermann

Lage / Umgebung	Lage im Norden der Kernstadt an der Einfallstraße B 54, das direkte Umfeld wird landwirtschaftlich genutzt, im Süden und Norden schließen sich gewerblich geprägte Flächen an, z.T. existieren Einzelhandelsnutzungen in der Nachbarschaft
Derzeitige Nutzung / Zustand	Gewerbebetrieb Spermann mit Betriebsgebäude und Lagerhallen, diese sind z.T. untervermietet (z.B. an einen Getränkegroßhandel)
Lage zu zentralen Versorgungsbereichen	Solitärstandort ohne Anbindung an zentrale Versorgungsbereiche
Lage zu Wohnstandorten	Im Südwesten schließt sich ein Wohngebiet an den Standort an
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit über die B 54 und den Fürstenhof
Planungsrecht	§ 34 BauGB, Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan 8 H von 1999 zur Sicherung bestehender Nutzungen
Ansiedlungsanfragen	---
Städtebauliche Einordnung	Nicht integrierter, solitär zu anderen Handelsnutzungen gelegener Standort, autokundenorientiert
Handelspezifische Einordnung	Aufgrund der fehlenden Anbindung an das benachbarte Wohngebiet sowie an die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt ist von einer handelseitigen Nutzung, insbesondere durch grundversorgungsrelevanten Einzelhandel abzusehen

#### Fazit

Als Nahversorgungsstandort für die Kernstadt Werne ist dieser Standort aufgrund seiner Lage zu Wohnstandorten als ungeeignet einzustufen. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ist dieser solitäre autokundenorientierte Standort, insbesondere für strukturprägenden zentrenrelevanten Einzelhandel, grundsätzlich auszuschließen.

**Potenzialfläche 6: Ehem. Möbel Peters / Tewo**



Quelle: Dez. III / Abt. 62 - Stadtentwicklung / Stadtplanung, Stadt Werne 2005

**Potenzialfläche 6: Ehem. Möbel Peters / Tewo**

Lage / Umgebung	Lage im Norden der Kernstadt an der Einfallstraße B 54, in direkter Nachbarschaft zur Potenzialfläche 5, gewerblich geprägtes Umfeld
Derzeitige Nutzung / Zustand	Zum größten Teil leerstehender ehem. Möbelfachmarkt, momentan werden Teilflächen durch einen Sonderpostenmarkt genutzt, angegliederte Parkflächen
Lage zu zentralen Versorgungsbereichen	Solitärstandort ohne Anbindung an zentralen Versorgungsbereich
Lage zu Wohnstandorten	Aufgrund vorhandener Lärmschutzwände existiert trotz der Randlage zu westlichem Wohngebiet keine direkte Anbindung an die benachbarte Wohnbevölkerung
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit über die B 54 und den Fürstenhof
Planungsrecht	§ 34 BauGB, im FNP als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Möbel-Markt“ dargestellt
Ansiedlungsanfragen	Eigentümer wünscht Einkaufszentrum mit einem Branchenmix aus den Bereichen Möbel, Bekleidung, Tiernahrung, Lebensmittel- und Getränkemarkt
Städtebauliche Einordnung	Nicht integrierter, solitär zu anderen Handelsnutzungen gelegener Standort, autokundenorientiert
Handelspezifische Einordnung	Aufgrund der fehlenden Anbindung an das benachbarte Wohngebiet ist von einer handelseitigen Nutzung, insbesondere durch grundversorgungsrelevanten Einzelhandel abzusehen

**Fazit**

Es handelt sich hier um einen nicht integrierten Gewerbestandort, der weder eine Verknüpfung zu bestehenden Geschäftsbereichen noch, aus grundversorgungsrelevanter Sicht, zu Wohnbereichen bietet. Daher kommt auch eine Umnutzung der bestehenden Handelsimmobilie für die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel nicht infrage, da dieser vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenspielflächen in den betroffenen Warengruppen handelsstrukturell vorteilhafter an andere, bereits bestehende Handelsagglomerationen gelenkt werden sollte. Eine Weiterentwicklung der Fläche mit einer Einzelhandelnutzung ist somit grundsätzlich nicht zu empfehlen.

### Potenzialfläche 7: Südlich Lohstraße



Quelle: Dez. III / Abt. 62 - Stadtentwicklung / Stadtplanung, Stadt Werne 2005

#### Potenzialfläche 7: Südlich Lohstraße

Lage / Umgebung	Lage im Norden der Kernstadt, begrenzt im Norden durch die Lohstraße, im Westen durch den Fürstenhof, im Süden durch die Potenzialfläche 8 und im Osten durch die B 54, in nördlicher Nachbarschaft grenzen gewerblich geprägte Gebiete an, gegenüber der Fläche ist ein Stehcafé angesiedelt
Derzeitige Nutzung / Zustand	Ebenes, unbebautes Grundstück, landwirtschaftlich genutzt
Lage zu zentralen Versorgungsbereichen	Nicht an zentrale Versorgungsbereiche angeschlossen
Lage zu Wohnbereichen	Eingeschränkt angebunden an das westlich gelegene Wohngebiet
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit über die B 54 und den Fürstenhof
Planungsrecht	§ 35 BauGB
Ansiedlungsanfragen	---
Städtebauliche Einordnung	Nicht-integrierter Standort in siedlungsräumlicher Randlage zu westlich angrenzenden Wohngebieten
Handelspezifische Einordnung	Aufgrund der Lage ist dieser Standort nur eingeschränkt als Nahversorgungsstandort geeignet, Versorgungsfunktion könnte er für das nördliche Stadtgebiet übernehmen, dessen räumliches Versorgungsdefizit jedoch über das Nahversorgungszentrum am Bahnhof ausgeglichen wird

#### Fazit

Als Nahversorgungsstandort für das nördliche Stadtgebiet ist dieser Standort nur bedingt geeignet. Zudem ergeben sich durch die Schaffung des Nahversorgungszentrums am Bahnhof kaum weitere Entwicklungsspielräume im Bereich des grundversorgungsrelevanten Sortimentsbereiches, insbesondere Lebensmittel. Somit kann die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel an diesem Standort nicht empfohlen werden. Aufgrund der fehlenden Anbindung an einen zentralen Versorgungsbereich sollte zudem Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen werden, um die Schaffung eines neuen Handelsstandortes zu verhindern.

**Potenzialfläche 8: Nördlich Ackerstraße**



Quelle: Dez. III / Abt. 62 - Stadtentwicklung / Stadtplanung, Stadt Werne 2005

**Potenzialfläche 8: Nördlich Ackerstraße**

Lage / Umgebung	Gebiet südlich der Potenzialfläche 7 und nördlich der Ackerstraße
Derzeitige Nutzung / Zustand	Ebenes, unbebautes Grundstück, landwirtschaftlich genutzt
Lage zu zentralen Versorgungsbereichen	Nicht an zentrale Versorgungsbereiche angeschlossen
Lage zu Wohnstandorten	Eingeschränkt angebunden an das westlich gelegene Wohngebiet, Fürstenhof als Zäsur zwischen Wohnbereichen und Potenzialflächen
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit über die B 54 und den Fürstenhof
Planungsrecht	§ 35 BauGB
Ansiedlungsanfragen	---
Städtebauliche Einordnung	Nicht-integrierter Standort in siedlungsräumlicher Randlage zu westlich angrenzenden Wohngebieten
Handelspezifische Einordnung	Aufgrund der Lage ist dieser Standort nur eingeschränkt als Nahversorgungsstandort geeignet, Versorgungsfunktion könnte er für das nördliche Stadtgebiet übernehmen, dessen räumliches Versorgungsdefizit jedoch über das Nahversorgungszentrum am Bahnhof ausgeglichen wird

**Fazit**

Dieser Standort ist analog zur Potenzialfläche 7 zu bewerten. Er kann aufgrund seiner siedlungsstrukturellen Randlage, begrenzter Flächenspielräume im Bereich Lebensmittel und aufgrund der Angebotsdichte im weiteren Umfeld (Hauptgeschäftsbereich und Nahversorgungszentrum) nur eingeschränkt als Nahversorgungsstandort fungieren. Für eine Einzelhandelsansiedlung, insbesondere im zentrenrelevanten Angebotsbereich, besteht hier kein Bedarf und keine Notwendigkeit. Zudem wäre eine Beeinträchtigung bestehender Nahversorgungsstrukturen nicht auszuschließen.



**Potenzialfläche 9: RWE-Gelände**



Quelle: Dez. III / Abt. 62 - Stadtentwicklung / Stadtplanung, Stadt Werne 2005

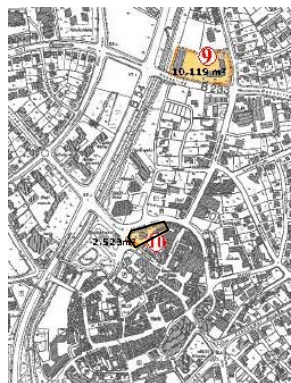
**Potenzialfläche 9: RWE-Gelände**

Lage / Umgebung	Grundstück rund 400 m nördlich des Hauptgeschäftsbereiches gelegen, Lage an den stark frequentierten Verkehrsachsen B 54 im Westen und Hansaring im Süden, Wohnnutzungen in direkter Nachbarschaft, südlich des Hansaringes schließen vereinzelt Handelsnutzungen (u.a. Rewe, Querbeet) an
Derzeitige Nutzung / Zustand	Zum Teil mit Bürogebäuden bebautes, ansonsten unbebautes Grundstück mit rechteckigem, ebenerdigen Zuschnitt
Lage zu zentralen Versorgungsbereichen	Standort weist eingeschränkte funktionale Anbindung zum Hauptgeschäftsbereich auf, Hansaring trennt Standort von der Alten Münsterstraße, die das Bindeglied zum Hauptgeschäftsbereich darstellt
Lage zu Wohnstandorten	Wohnbereiche liegen in unmittelbarer Umgebung, Standort liegt westlich des Siedlungsschwerpunktes
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Sehr gute verkehrliche Anbindung durch die beiden Verkehrsachsen B 54 und Hansaring
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Ansiedlungsanfragen	---
Städtebauliche Einordnung	Teil-integrierter Standort durch Lage an Hauptverkehrsachse, kann als eher als auf Autokunden ausgerichteter Standort charakterisiert werden
Handelspezifische Einordnung	Durch die Nachbarschaft zur Alten Münsterstraße zu erwartende Synergieeffekte zu anderen Handelseinrichtungen können aufgrund der Trennwirkung des Hansaringes ausgeschlossen werden

**Fazit**

Durch die Anbindung an Wohnstandorte im Nordosten kann die Fläche grundsätzlich Nahversorgungsfunktion übernehmen. Vor dem Hintergrund der nur suboptimalen Anbindung an den Hauptgeschäftsbereich (Trennwirkung Hansaring) und aufgrund der guten Versorgungsstruktur im nahem Umfeld (Rewe, Einkaufszentrum Gröblichhoff etc.) ist jedoch eine Handelsansiedlung, insbesondere im nahversorgungsrelevanten Angebotsbereich, nicht zu empfehlen.

**Potenzialfläche 10: Konrad-Adenauer-Platz („Hühnerhof“)**



Quelle: Dez. III / Abt. 62 - Stadtentwicklung / Stadtplanung, Stadt Werne 2005

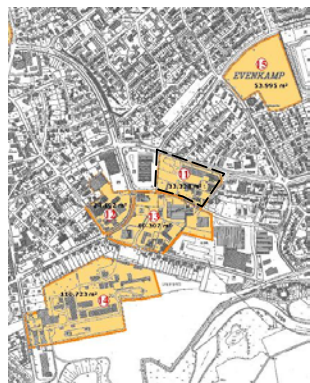
**Potenzialfläche 10: Konrad-Adenauer-Platz („Hühnerhof“)**

Lage / Umgebung	Lage am Rande des Hauptgeschäftsbereichs am Konrad-Adenauer-Platz, direkte Nachbarschaft zu öffentlichen Einrichtungen (Stadthaus, Busbahnhof) sowie Einzelhandelsbetrieben, insbesondere dem Einkaufszentrum Gröbblinghoff
Derzeitige Nutzung / Zustand	Kleines, schmal zugeschnittenes Grundstück mit Stall und Wiesenflächen, wird zur Hühnerhaltung genutzt
Lage zu zentralen Versorgungsbereichen	Direkte funktionale und städtebauliche Anbindung an den Hauptgeschäftsbereich
Lage zu Wohnstandorten	Geringes Bevölkerungspotenzial im Umfeld, Anbindung an innenstadtnahes bzw. Wohnen in der Innenstadt
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Sehr gute verkehrliche Anbindung über die Konrad-Adenauer-Straße, die angeschlossen ist an die B 54
Planungsrecht	Bebauungsplan 1 E – Schlot – von 1976, Fläche als Kerngebiet festgeschrieben
Ansiedlungsanfragen	---
Städtebauliche Einordnung	Integrierter Standort, potenzieller Ergänzungsstandort
Handelspezifische Einordnung	Standort kann zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt von Werne beitragen, Synergie- und Kopplungseffekte mit dem bestehenden Hauptgeschäftsbereich sind zu erwarten

**Fazit**

Die Nutzung des Standortes durch zentrenrelevanten Einzelhandel ist vor dem Hintergrund seiner prädestinierten Lage und zur Ergänzung des derzeitigen Angebotes uneingeschränkt zu empfehlen. Umsetzungsschwierigkeiten dürften sich jedoch hinsichtlich der Verfügbarkeit der Fläche sowie in Bezug auf die Größe des Grundstücks ergeben.

### Potenzialfläche 11: Fa. Tecklenborg



Quelle: Dez. III / Abt. 62 - Stadtentwicklung / Stadtplanung, Stadt Werne 2005

#### Potenzialfläche 11: Fa. Tecklenborg

Lage / Umgebung	Lage im Osten der Kernstadt an den Hauptverkehrsachsen Hansaring und Stockumer Straße, in direkter Nachbarschaft befindet sich der Fachmarktstandort Hansaring mit mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben, gewerblich geprägtes Umfeld
Derzeitige Nutzung / Zustand	Nutzung durch die Fa. Tecklenborg, großformatiger Gebäuderiegel entlang der Stockumer Straße, restliches Grundstück wird als Lager- und Ausstellungsfläche genutzt, zum Teil unbebaut
Lage zu zentralen Versorgungsbereichen	Keine Anbindung an zentralen Versorgungsbereich, jedoch an autokundenorientierten Fachmarktstandort gegeben
Lage zu Wohnstandorten	Charakter der Umgebung ist gewerblich geprägt, Wohnnutzungen nicht im unmittelbaren Umfeld vorhanden, nördlich gelegene Wohnbereiche werden durch Stockumer Straße vom Standortbereich abgetrennt
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit über Stockumer Straße und Hansaring
Planungsrecht	§ 34 BauGB, Aufstellungsbeschluss zum Ausschluss von Einzelhandel vorhanden
Ansiedlungsanfragen	Verschiedene einzelhandelsrelevante Anfragen für Teilbereiche der Fläche
Städtebauliche Einordnung	Nicht integrierter Standort, autokundenorientiert. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung keine Eignung für zentrenrelevanten Einzelhandel.
Handelspezifische Einordnung	Aufgrund der fehlenden Anbindung an Wohnsiedlungsbereiche ist der Standort als Nahversorgungsstandort nicht geeignet. Synergie- und Kopplungseffekte im Sinne einer Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches sind nicht zu erwarten. Im Gegenteil würde ein Ausbau des derzeitigen Angebotes die Hauptversorgungsfunktion der Innenstadt weiter einschränken.

#### Fazit

Aufgrund seiner Lage weist der Standort keinen Bezug zum bestehenden Geschäftszentrum auf, auch ist er als Nahversorgungsstandort nicht geeignet. Eine Entwicklung des Standortbereiches würde den benachbarten Fachmarktstandort in seiner Attraktivität erhöhen und somit nachteilige Wirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich auslösen. Der Fachmarktstandort ist bereits heute als autokundenorientiert einzustufen und übernimmt hierdurch nur eingeschränkt Nahversorgungsfunktionen für die Werner Wohnbevölkerung, obwohl rund  $\frac{1}{4}$  des grundversorgungsrelevanten Angebotes in Werne am Standort angesiedelt ist. Vor diesem Hintergrund ist ein weiterer Ausbau des Fachmarktstandortes Hansaring durch großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel sehr kritisch zu sehen. Eine Schädigung des Hauptgeschäftsbereiches ist dabei nicht unwahrscheinlich. Vor diesem Hintergrund ist der planungsrechtliche Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel anzustreben. Handelsrelevante Ansiedlungen kommen nur für nicht-zentrenrelevante Angebote infrage.

## Potenzialfläche 12: Holzhandlung Höttke



Quelle Dez. III / Abt. 62 - Stadtentwicklung / Stadtplanung, Stadt Werne 2005

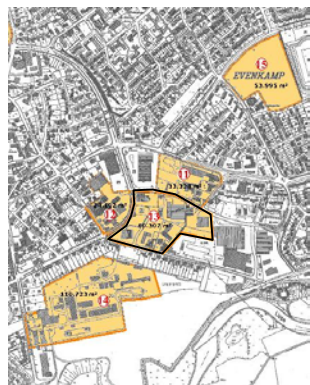
### Potenzialfläche 12: Holzhandlung Höttke

Lage / Umgebung	Lage im Osten der Kernstadt an der Hauptverkehrsachse Hansaring, in direkter Nachbarschaft befindet sich der Fachmarktstandort Hansaring mit mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben, gewerblich geprägtes Umfeld im Südosten, in direkter Nachbarschaft mehrere kleine Einzelhandels- und Gewerbebetriebe (Mischnutzung)
Derzeitige Nutzung / Zustand	Grundstück durch Gewerbebetriebe und Parkplätze genutzt, u.a. Hagebaumarkt, Holzhandlung Höttke im Standortbereich
Lage zu zentralen Versorgungsbereichen	Keine Anbindung an zentralen Versorgungsbereich, jedoch an auto-kundenorientierten Fachmarktstandort gegeben
Lage zu Wohnstandorten	Charakter der Umgebung ist gewerblich geprägt, Wohnnutzungen im unmittelbaren Umfeld sind durch Stockumer Straße und Lippestraße von der Potenzialfläche getrennt
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit über den Hansaring
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Ansiedlungsanfragen	Eigentümer sucht Nachfolgenutzung, wünscht Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel nach Verlagerung des Betriebes
Städtebauliche Einordnung	Nicht integrierter Standort, autokundenorientiert. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung keine Eignung für zentrenrelevanten Einzelhandel.
Handelspezifische Einordnung	Aufgrund der eingeschränkten Anbindung an Wohnsiedlungsbereiche ist der Standort als Nahversorgungsstandort nicht geeignet. Synergie- und Kopplungseffekte im Sinne einer Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches sind nicht zu erwarten. Im Gegenteil würde ein Ausbau des derzeitigen Angebotes die Hauptversorgungsfunktion der Innenstadt weiter einschränken.

#### Fazit

Die Potenzialfläche 12 ist analog zur Fläche 11 (Fa. Tecklenborg) zu bewerten. Eine Entwicklung als Handelsstandort, insbesondere für zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandel, ist nicht zu empfehlen.

### Potenzialfläche 13: Südlich Klöcknerstraße



Quelle: Dez. III / Abt. 62 - Stadtentwicklung / Stadtplanung, Stadt Werne 2005

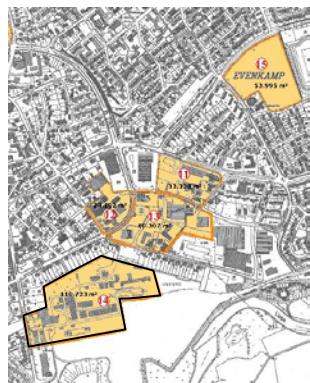
#### Potenzialfläche 13: Südlich Klöcknerstraße

Lage / Umgebung	Lage im Osten der Kernstadt an der Hauptdurchgangsstraße Hansaring, in direkter Nachbarschaft befindet sich der Fachmarktstandort Hansaring mit mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben, gewerblich geprägtes Umfeld
Derzeitige Nutzung / Zustand	Gelände wird momentan durch Autohäuser genutzt, im östlichen Teil Leerstand
Lage zu zentralen Versorgungsbereichen	Keine Anbindung an zentralen Versorgungsbereich, jedoch an autokundenorientierten Fachmarktstandort gegeben
Lage zu Wohnstandorte	Nicht an Wohnstandorte angeschlossen, Umfeld ist ausschließlich gewerblich geprägt
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit über den Hansaring
Planungsrecht	§ 34 BauGB, Aufstellungsbeschluss zum Ausschluss von Einzelhandel vorhanden
Ansiedlungsanfragen	Bauvoranfrage eines Plus-Lebensmitteldiscounters (699 m <sup>2</sup> )
Städtebauliche Einordnung	Nicht integrierter Standort, autokundenorientiert. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung keine Eignung für zentrenrelevanten Einzelhandel.
Handelspezifische Einordnung	Aufgrund der fehlenden Anbindung an Wohnsiedlungsbereiche ist der Standort als Nahversorgungsstandort nicht geeignet. Synergie- und Kopplungseffekte im Sinne einer Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches sind nicht zu erwarten. Im Gegenteil würde ein Ausbau des derzeitigen Angebotes die Hauptversorgungsfunktion der Innenstadt weiter einschränken.

#### Fazit

Die Potenzialfläche 13 ist analog zur Fläche 11 (Fa. Tecklenborg) und 12 (Holzhandlung Höttke) zu bewerten. Eine Entwicklung als Handelsstandort, insbesondere für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel, ist nicht zu empfehlen.

### Potenzialfläche 14: Zeche Werne



Quelle: Dez. III / Abt. 62 - Stadtentwicklung / Stadtplanung, Stadt Werne 2005

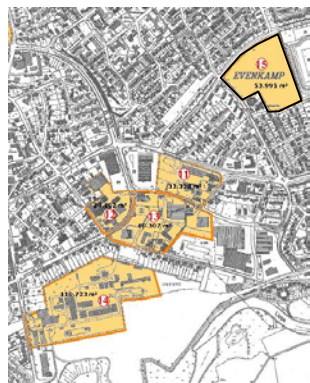
#### Potenzialfläche 14: Zeche Werne

Lage / Umgebung	Siedlungsräumliche Randlage im Süden der Kernstadt, begrenzt durch die Kamener Straße im Westen, die Freiherr-vom-Stein-Straße im Norden sowie die Lippestraße im Nordosten
Derzeitige Nutzung / Zustand	Ehem. Zeche Werne mit großem Flächenpotenzial, neben alten Industriegebäuden existieren viele Brachflächen auf dem Gewerbebestandort
Lage zu zentralen Versorgungsbereichen	Standort ist nicht an zentralen Versorgungsbereich angeschlossen
Lage zu Wohnstandorten	Keine Anbindung an Wohnstandorte
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit durch Lage an der Einfallstraße Kamener Straße
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Ansiedlungsanfragen	---
Städtebauliche Einordnung	Nicht integrierter autokundenorientierter Standort ohne direkten Bezug zum Hauptsiedlungsbereich
Handelspezifische Einordnung	Vor dem Hintergrund der fehlenden Anbindung an Wohnsiedlungsbereiche ist der Standort als Nahversorgungsstandort nicht geeignet, es sind keine Synergie- bzw. Kopplungseffekte mit anderen Einzelhandelsbetrieben zu erwarten

#### Fazit

Als Einzelhandels- und insbesondere Nahversorgungsstandort für die Kernstadt Werne nicht geeignet. Die siedlungsräumliche Randlage entlang der Kamener Straße bedingt eine Flächeneignung für autokundenorientierte Einzelhandelsbetriebe, die nicht im Einklang mit der anzustrebenden Handelsstruktur in Werne steht.

### Potenzialfläche 15: Evenkamp



Quelle: Dez. III / Abt. 62 - Stadtentwicklung / Stadtplanung, Stadt Werne 2005

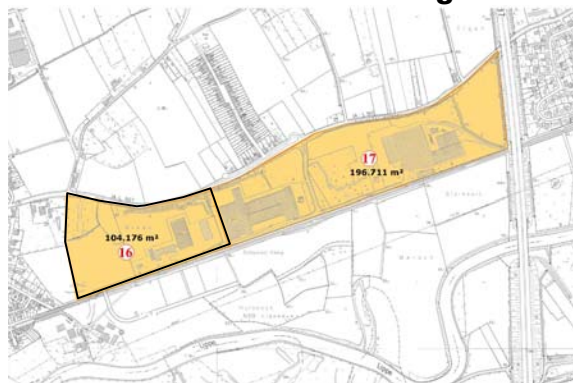
#### Potenzialfläche 15: Evenkamp

Lage / Umgebung	Zentrale Lage zwischen mehreren Wohngebieten im Bereich Evenkamp im Osten der Kernstadt, begrenzt durch den Ostring im Westen und die Breielstraße im Norden, in Süden und Osten rahmen Wohnbereiche und öffentliche Infrastruktur (Stadion / Sportzentrum Dahl) den Standortbereich ein
Derzeitige Nutzung / Zustand	Landwirtschaftlich genutzte Fläche
Lage zu zentralen Versorgungsbereichen	Keine Anbindung an zentrale Versorgungsbereiche gegeben, Solitärstandort
Lage zu Wohnstandorten	Zentrale Lage im Bereich Evenkamp, zusätzliches Potenzial durch mögliche Siedlungserweiterung im Osten der Kernstadt
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Angebunden über Ostring und Breielstraße
Planungsrecht	§ 35 BauGB
Ansiedlungsanfragen	---
Städtebauliche Einordnung	Städtebaulich integrierter Standort, aufgrund der Nähe zu Wohnstandorten als Nahversorgungsstandort geeignet
Handelspezifische Einordnung	Handelspezifisch solitär gelegener Standort, durch zentrale Lage im Wohngebiet Eignung als Nahversorgungsstandort

#### Fazit

Aufgrund seiner Lage im Wohnsiedlungsbereich Evenkamp stellt sich dieser Standort als positiv zu bewertender Nahversorgungsstandort dar. Das nach der Schließung des Lebensmittelmarktes am Ostkamp entstandene Versorgungsdefizit im nahversorgungsrelevanten Bereich könnte durch Neuschaffung eines Handelsangebotes an diesem Standort aufgehoben werden.

### Potenzialfläche 16: Gewerbegebiet Brede



Quelle: Dez. III / Abt. 62 - Stadtentwicklung / Stadtplanung, Stadt Werne 2005

#### Potenzialfläche 16: Gewerbegebiet Brede

Lage / Umgebung	Gewerbegebiet südlich der Stockumer Straße zwischen den Siedlungsbereichen Werne und Stockum, gewerblich geprägtes Umfeld ohne Einzelhandelsnutzungen
Derzeitige Nutzung / Zustand	Verschiedene bebaute und unbebaute Grundstücke in einem Standortbereich, ausreichende Grundstücksgrößen und Zuschnitte
Lage zu zentralen Versorgungsbereichen	Nicht angebunden an einen zentralen Versorgungsbereich
Lage zu Wohnstandorten	Keine Wohnnutzungen im unmittelbaren Umfeld
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Gute verkehrliche Anbindung über die Stockumer Straße
Planungsrecht	Bebauungsplan 21 mit generellem Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Einkaufszentren, für einen nördlichen Teilbereich Ausschluss von Lebensmitteleinzelhandel aus Immissionschutzgründen
Ansiedlungsanfragen	---
Städtebauliche Einordnung	Nicht integrierter autokundenorientierter Solitärstandort
Handelspezifische Einordnung	Aufgrund der fehlenden Anbindung an Wohnstandorte kann dieser Standort keine Nahversorgungsfunktion übernehmen, Synergie- bzw. Kopplungseffekte mit zentralen Versorgungsbereichen sind nicht gegeben

#### Fazit

Die Potenzialfläche 16 besitzt keine Eignung als Einzelhandels- und Nahversorgungsstandort. Zudem schließt das aktuelle Bauplanungsrecht großflächigen und im nördlichen Teilbereich insbesondere Lebensmitteleinzelhandel aus.



### Potenzialfläche 17: Industriegelände Ost



Quelle: Dez. III / Abt. 62 - Stadtentwicklung / Stadtplanung, Stadt Werne 2005

#### Potenzialfläche 17: Industriegelände Ost

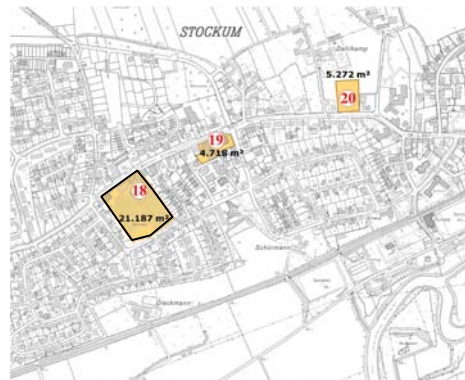
Lage / Umgebung	Industriegelände südlich der Stockumer Straße zwischen den Siedlungsbereichen Werne und Stockum in direkter Nachbarschaft zum Gewerbegebiet Brede, gewerblich geprägtes Umfeld ohne Einzelhandelsnutzungen
Derzeitige Nutzung / Zustand	Verschiedene bebaute und unbebaute Grundstücke in einem Standortbereich, ausreichende Grundstücksgrößen und Zuschnitte
Lage zu zentralen Versorgungsbereichen	Nicht angebunden an einen zentralen Versorgungsbereich
Lage zu Wohnstandorten	Keine Wohnnutzungen im unmittelbaren Umfeld
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Gute verkehrliche Anbindung über die Stockumer Straße
Planungsrecht	Bebauungsplan 14, Festsetzung als Gewerbegebiet, kein Ausschluss von Einzelhandel, aber Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans zum Ausschluss von Einzelhandel, zudem Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan 14 A „Östlich Industriegelände Ost“
Ansiedlungsanfragen	---
Städtebauliche Einordnung	Nicht integrierter autokundenorientierter Solitärstandort
Handelspezifische Einordnung	Aufgrund der fehlenden Anbindung an Wohnstandorte kann dieser Standort keine Nahversorgungsfunktion übernehmen, Synergie- bzw. Kopplungseffekte mit zentralen Versorgungsbereichen sind nicht gegeben

#### Fazit

Die Potenzialfläche 17 ist analog zur Fläche 16 (Gewerbegebiet Brede) zu bewerten. Es handelt sich um einen nicht integrierten Gewerbebestandort, der weder eine Verknüpfung zum Hauptgeschäftsbereich noch, aus grundversorgungsrelevanter Sicht, zu Wohnbereichen bietet. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ist dieser Standort sowohl für strukturprägenden, grundversorgungsrelevanten als auch für großflächigen Einzelhandel grundsätzlich auszuschließen.

### 6.3.2 Potenzialflächen in Stockum

#### Potenzialfläche 18: Blumen Wenner



Quelle: Dez. III / Abt. 62 - Stadtentwicklung / Stadtplanung, Stadt Werne 2005

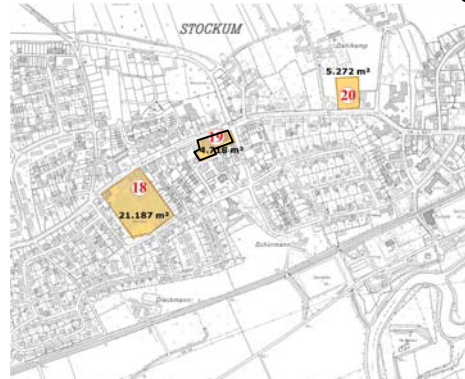
#### Potenzialfläche 18: Blumen Wenner

Lage / Umgebung	Zentrale Lage im Ortsteil Stockum, begrenzt durch die Werner Straße im Norden, im weiteren Umfeld schließen sich Wohngebiete an, vereinzelt Einzelhandelsnutzungen entlang der Werner Straße
Derzeitige Nutzung / Zustand	Bis vor kurzem nahezu vollständig durch den Betrieb Blumen Wenner bebaut, Gewächshäuser inzwischen komplett abgerissen
Lage zu zentralen Versorgungsbereichen	Funktional nicht an zentralen Versorgungsbereich in Stockum angeschlossen (Nahversorgungszentrum Stockum), eine städtebauliche Anbindung ist gegeben
Lage zu Wohnstandorten	Zentrale Lage im Ortsteil Stockum
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Angebunden über die Hauptverkehrsachse Werner Straße
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Ansiedlungsanfragen	Eigentümer sucht Nachfolgenutzung, wünscht Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters
Städtebauliche Einordnung	Städtebaulich integrierter Standort, potenzieller Nahversorgungsstandort
Handelspezifische Einordnung	Aufgrund der suboptimalen funktionalen Anbindung an das Stockumer Nahversorgungszentrum nur bedingt geeignet für die Entwicklung von nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Einzelhandel, steht dann in Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich

#### Fazit

Als Nahversorgungsstandort für den Ortsteil Stockum nur eingeschränkt geeignet. Obwohl die Potenzialfläche über eine zentrale Lage verfügt und sie vor diesem Hintergrund Nahversorgungsfunktionen übernehmen könnte, ist sie aufgrund der fehlenden Anbindung an das bestehende Nahversorgungszentrum nur bedingt zu empfehlen. Unter der Voraussetzung, dass die Nahversorgung in Stockum durch das bestehende Zentrum langfristig nicht gewährleistet werden kann (fehlende Weiternutzung des bestehenden Leerstandes, Verlagerung des Ankerbetriebes), kann diese Fläche zur Sicherung der Nahversorgung herangezogen werden. Priorität besitzt zunächst die Potenzialfläche 19.

## Potenzialfläche 19: Nahversorgungszentrum Stockum



Quelle: Dez. III / Abt. 62 - Stadtentwicklung / Stadtplanung, Stadt Werne 2005

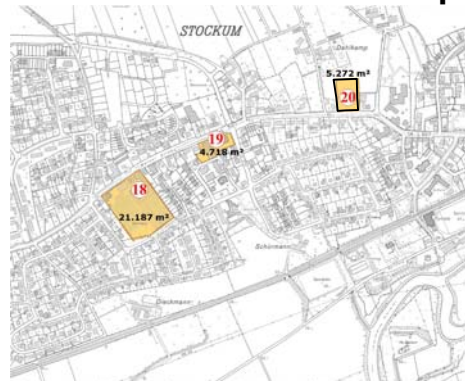
### Potenzialfläche 19: Nahversorgungszentrum Stockum

Lage / Umgebung	Zentrale Lage an der Werner Straße im Nahversorgungszentrum von Stockum, verschiedene kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in direkter Nachbarschaft, Standort von Wohngebieten umgeben
Derzeitige Nutzung / Zustand	Fläche zum Teil durch Lebensmitteldiscounter Aldi genutzt, im westlichen Teil Leerstand eines ehem. Edekamarktes
Lage zu zentralen Versorgungsbereichen	Integriert in zentralen Versorgungsbereich
Lage zu Wohnstandorten	Zentrale Lage im Ortsteil Stockum
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Verkehrliche Anbindung über die Hauptverkehrsachse Werner Straße
Planungsrecht	Bebauungsplan 50 C „Stockum-Mitte / Rüschkampsweide“ von 1977, Festsetzung MK
Ansiedlungsanfragen	Eigentümer des ehem. Edekamarktes wünscht Umnutzung zu Wohnen, Aldi wünscht Verkaufsflächenerhöhung, ggf. auch auf Alternativstandort
Städtebauliche Einordnung	Städtebaulich integrierter Standort, als Nahversorgungsstandort geeignet
Handelspezifische Einordnung	Kann als Nahversorgungsstandort zur Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereiches in Stockum beitragen, Kopplungs- und Synergieeffekte mit den bestehenden Betrieben sind zu erwarten

#### Fazit

Die Potenzialfläche 19 bietet die Chance, das Nahversorgungszentrum Stockum qualitativ aufzuwerten. Entwicklungsspielräume zur Nachnutzung des Leerstandes sind gegeben, eine Entwicklung des Standortes könnte das bestehende grundversorgungsrelevante Versorgungsdefizit ausgleichen. Die Nachnutzung der Fläche wird jedoch erschwert durch die suboptimalen Grundstücksgegebenheiten (der bestehende Leerstand ist zu klein für einen marktgängigen Lebensmittelmarkt) sowie die geringe Mantelbevölkerung in Stockum, welche die Wirtschaftlichkeit eines neuen Marktes gefährden könnte. Als mögliche Nachnutzung kommt die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes bei gleichzeitiger Aufgabe des Aldis oder die Vergrößerung des bestehenden Ankerbetriebes Aldi auf der gesamten Grundstücksfläche infrage, die jedoch die Flächenräumung und anschließende Neubebauung voraussetzt, die mit hohen Investitionen verbunden ist. Eine andere Möglichkeit wäre die Etablierung eines kleinteiligen Nahversorgungsanbieters, der das Discountangebot mit Waren aus dem Frischebereich ergänzt, sofern sich ein solcher Anbieter für den Standort findet.

## Potenzialfläche 20: Dahlkamp



Quelle: Dez. III / Abt. 62 - Stadtentwicklung / Stadtplanung, Stadt Werne 2005

### Potenzialfläche 20: Dahlkamp

Lage / Umgebung	Zentrale Lage im Ortsteil Stockum, nördlich der Werner Straße gelegen, im Umfeld nimmt die Siedlungsdichte ab, vereinzelt Einzelhandelsnutzungen entlang der Werner Straße
Derzeitige Nutzung / Zustand	Landwirtschaftlich genutzte Fläche mit starkem Gefälle, Entwässerungsprobleme
Lage zu zentralen Versorgungsbereichen	Funktional nicht an zentralen Versorgungsbereich in Stockum angeschlossen (Nahversorgungszentrum Stockum)
Lage zu Wohnstandorten	Siedlungsräumliche Randlage zu Wohnbereichen in Stockum
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Angebunden über die Hauptverkehrsachse Werner Straße
Planungsrecht	Teilweise § 34 BauGB, teilweise § 35 BauGB
Ansiedlungsanfragen	Eigentümer wünscht Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters
Städtebauliche Einordnung	Städtebaulich teil-integrierter Standort, potenzieller Nahversorgungsstandort
Handelspezifische Einordnung	Aufgrund der suboptimalen Anbindung an das Stockumer Nahversorgungszentrum nur bedingt geeignet für die Entwicklung von nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantem Einzelhandel, steht dann in Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich

### Fazit

Als Nahversorgungsstandort für den Ortsteil Stockum nur eingeschränkt geeignet. Die Potenzialfläche besitzt eine Randlage zu bestehenden Wohnbereichen und ist zudem nicht an das bestehende Nahversorgungszentrum angeschlossen. Vor diesem Hintergrund ist eine Entwicklung der Fläche als Nahversorgungsstandort nicht zu empfehlen. Der Standort ist zudem entwässerungstechnisch äußerst problematisch. Unter der Voraussetzung, dass die Nahversorgung in Stockum durch das bestehende Zentrum nicht langfristig gewährleistet werden kann (fehlende Weiternutzung des bestehenden Leerstandes, Verlagerung des Ankerbetriebes), kann diese Fläche zur Sicherung der Nahversorgung herangezogen werden. Priorität besitzt zunächst die Potenzialfläche 19 im Nahversorgungszentrum und aufgrund der besseren Anbindung an das Zentrum die Potenzialfläche 18.

### **6.3.3 Zusammenfassende Bewertung der Potenzialflächen**

---

In der Gesamtschau lassen sich die Betrachtungen für die einzelnen Potenzialflächen wie folgt zusammenfassen:

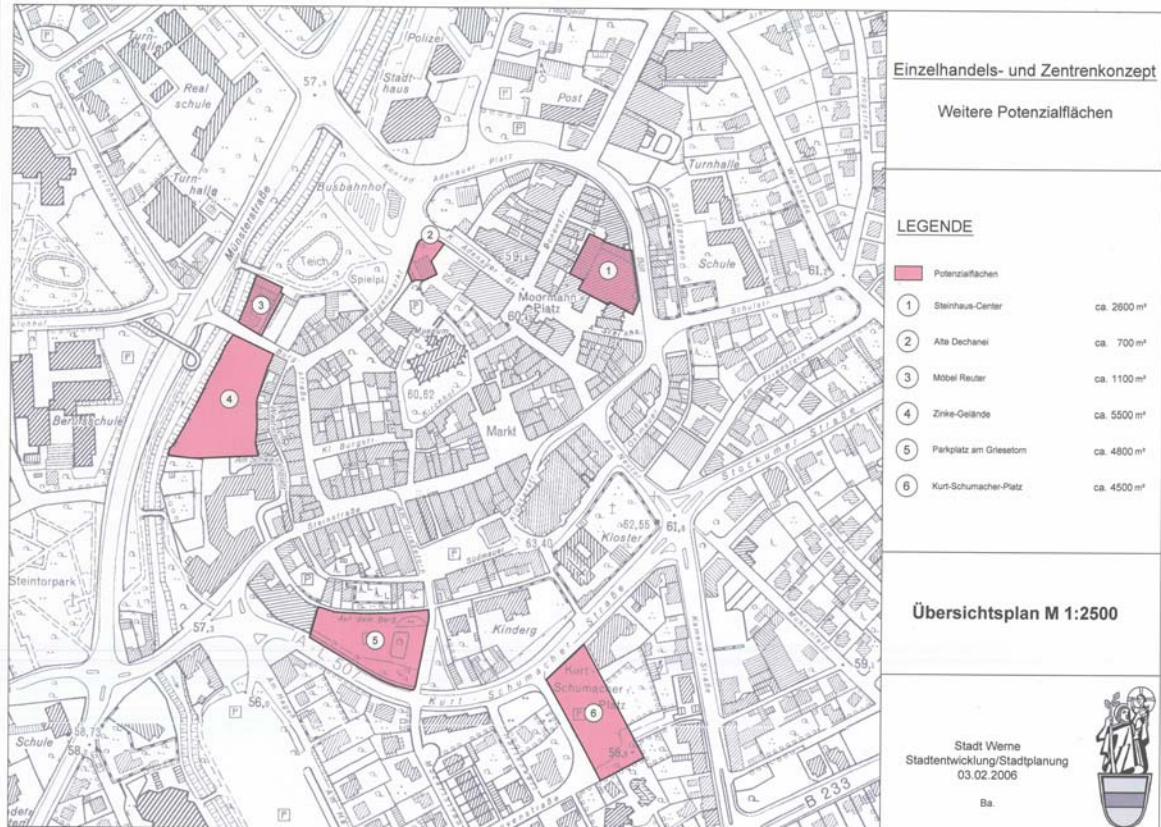
**Tabelle 15: Zusammenfassende Bewertung der Potenzialflächen**

Nr.	Potenzialflächen	Eignung im Sinne des Konzeptes für			Begründung / Funktion
		Nahversorgungsrelevanten Einzelhandel	Zentrenrelevanten Einzelhandel	nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel	
15	Evenkamp	+	-	-	Die Potenzialflächen Evenkamp und Nahversorgungszentrum Stockum sind <u>uneingeschränkt als Nahversorgungsstandorte nutzbar</u> . Während die Fläche in Stockum das bestehende Nahversorgungszentrum ergänzen und aufwerten könnte, bietet die Fläche in Evenkamp die Chance das Versorgungsdefizit im nordöstlichen Siedlungsgebiet auszugleichen. Das Grundstück Hühnerhof bietet sich, über die Nahversorgung hinweg, als <u>Ergänzungsstandort der Innenstadt für zentrenrelevanten Einzelhandel</u> an.
19	Nahversorgungszentrum Stockum	+	-	-	
10	Konrad-Adenauer-Platz („Hühnerhof“)	+	+	-	
4	Bahnhofsumfeld / Capeller Straße	○	-	-	Die hier aufgeführten Potenzialflächen, obwohl generell als Nahversorgungsstandorte geeignet, besitzen nur eingeschränkte bzw. keine Anbindungen an zentrale Versorgungsbereiche und sind überwiegend in Randlagen zu Wohnstandorten situiert. Des Weiteren befinden sie sich mit Ausnahme der Potenzialfläche Blumen Wenner in Standortlagen, die bereits über eine ausreichende Nahversorgung verfügen. Vor diesem Hintergrund ist eine <u>grundversorgungsrelevante Nutzung</u> dieser Flächen <u>nur eingeschränkt zu empfehlen</u> . Die Entwicklung der oben angeführten Flächen besitzt Priorität.
7	Südlich Lohstraße	○	-	-	
8	Nördlich Ackerstraße	○	-	-	
9	RWE-Gelände	○	-	-	
18	Blumen Wenner	○	-	-	
20	Dahlkamp	○	-	-	
1	Gewerbegebiet Wahrbrink	-	-	-	
2	Ehem. Fa. Steinweg und andere	-	-	-	
3	Südlich Bellingheide	-	-	-	
5	Ehem. Karosseriebetrieb Spermann	-	-	-	Eine mögliche handelsspezifische Nutzung kommt grundsätzlich nur für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel infrage, der jedoch vor dem Hintergrund der bestehenden Handelsstandorte an einige ausgewählte Sonderstandorte gelenkt werden sollte. Aufgrund der Agglomerationsvorteile wird als <u>Sonderstandort für großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel</u> der Fachmarkstandort Hansaring empfohlen.
6	Ehem. Möbel Peters / Tewo	-	-	-	
11	Fa. Tecklenborg	-	-	+	
12	Holzhandlung Höttke	-	-	+	Für eine gezielte Steuerung von Einzelhandel an die „städtebaulich richtigen“ Standorte ist eine <u>Neuaufstellung der Bebauungspläne</u> in den Gewerbe- und Mischgebieten mit dem Ziel des planungsrechtlichen Ausschlusses von Einzelhandel bzw. bestimmten Sortimenten in nicht gewünschten Bereichen empfehlenswert.
13	Südlich Klöcknerstraße	-	-	+	
14	Zeche Werne	-	-	-	
16	Gewerbegebiet Brede	-	-	-	
17	Industriegelände Ost	-	-	-	

Quelle: Eigene Bearbeitung

Im Rahmen der 2. Arbeitskreissitzung wurden weitere Potenzialflächen in der Innenstadt angesprochen<sup>23</sup> (vgl. Karte 11).

**Karte 11: Lageplan weiterer Potenzialflächen**



Diese Flächen unterscheiden sich von den zuvor dargestellten Potenzialflächen durch ihre zentrale Lage, die sie grundsätzlich für alle Einzelhandelsnutzungen prädestiniert (Ausnahme: Kurt-Schumacher-Platz). Nachfolgend erfolgt ein Kurz-Check der neu angesprochenen Flächen:

- **1. Steinhaus-Center:** Städtebaulich integrierte Fläche im Hauptgeschäftsbereich, bebaut, für Handelsnutzung grundsätzlich gut geeignet, für nahversorgungsrelevante, insbesondere großflächige Angebotsformen nur bedingt geeignet aufgrund der Grundstücksfläche (2.600 m<sup>2</sup>), Umsetzungsschwierigkeiten ergeben sich zudem aufgrund der Vermarktungsvorstellungen des Eigentümers
- **2. Alte Dechanei:** Städtebaulich integrierte Fläche im Hauptgeschäftsbereich, für Nahversorgung aufgrund der geringen Grundstücksfläche (700 m<sup>2</sup>) nicht geeignet, Ansiedlung von zentrenrelevantem, kleinteiligem Einzelhandel ist uneingeschränkt zu empfehlen
- **3. Möbel Reuter:** Städtebaulich integrierte Fläche am Rande des Hauptgeschäftsbereiches, nördlich der Burgstraße gelegen, momentan durch das Diakonie Second Hand Möbelhaus genutzt, für Nahversorgung aufgrund der geringen Grundstücksgröße (1.100 m<sup>2</sup>) nicht geeignet, als Ergänzungsstandort für zentrenrelevanten Einzel-

handel nutzbar, durch die eingeschränkte Anbindung an den Hauptgeschäftsbereich sind jedoch nur geringe Synergieeffekte zu erwarten

- **4. Zinke-Gelände:** Städtebaulich integrierte Fläche am Rande des Hauptgeschäftsbereiches, Lage an der Burgstraße gegenüber von Möbel Reuter, aufgrund der Grundstücksgröße (5.500 m<sup>2</sup>) grundsätzlich für eine Handelsansiedlung geeignet, dabei ist jedoch analog zu Fläche Nr. 3 auf die eingeschränkte Anbindung an den Hauptgeschäftsbereich sowie die daraus resultierenden geringen Synergieeffekte hinzuweisen
- **5. Parkplatz am Griesetorn:** Städtebaulich integrierte Fläche am Rande des Hauptgeschäftsbereiches, wird als öffentlicher Parkplatz genutzt, für Handelsnutzung grundsätzlich gut geeignet, insbesondere als potenzieller Erweiterungsstandort für den Lebensmitteldiscounter Plus, Umsetzungsschwierigkeiten ergeben sich aufgrund der Nutzung der Fläche als Festplatz im Rahmen des Sim-Jü-Festes
- **6. Kurt-Schumacher-Platz:** Städtebaulich integrierte Fläche südlich der Kurt-Schumacher-Straße, Randlage zur Innenstadt, keine Anbindung an den Hauptgeschäftsbereich, Nutzung als öffentlicher Parkplatz, aufgrund der Randlage, der Bedeutung als Parkplatz und der Nutzung im Rahmen des Sim-Jü-Festes nicht als Ansiedlungsstandort geeignet

### 6.4 Fazit

---

Die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale zeigen nur einen rein quantitativ betrachtet **begrenzten Handlungsspielraum** auf. Dieser bildet jedoch keine „sklavische“ Obergrenze, an der sich entsprechende Planvorhaben konsequent zu orientieren haben. Vielmehr bedingt der begrenzte Spielraum in der Folge eine zielorientierte und klaren Entwicklungsprioritäten unterstellte zukünftige Steuerung konkreter Einzelhandels- und Nahversorgungsvorhaben. Übergeordnetes Ziel sollte dabei die Vermeidung einer weiteren Zersiedelung des Handelsstandortes Werne sein, d.h. dass **Entwicklungsimpulse nur an städtebaulich sinnvollen Standorten** umgesetzt werden. Dabei kann es sich sowohl um bereits bestehende (Angebotsausbau und Attraktivierung) als auch hinsichtlich der Nahversorgung gegebenenfalls neue Handelsstandorte (Angebotsaufbau) handeln.

Die Diskussion der Steuerungsmodelle zeigt daneben mögliche Perspektiven der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung auf. Dem o.g. Ziel kommt das **dynamische Szenario der funktionalen Gliederung** entgegen, das die aktuelle Handelsstruktur aufgreift und eine klare Aufgabenteilung vorgibt. Dies fließt in die Erarbeitung des zukünftigen Entwicklungsleitbildes mit ein und wird in einen gesamtstädtischen, funktionalen Zusammenhang gestellt, in den zudem die verschiedenen Potenzialflächen eingeordnet werden.



## 7 Entwicklungsleitbild für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Schwerpunkt Nahversorgung der Stadt Werne

Die städtebauliche Struktur Wernes auf der einen Seite sowie die quantitative und qualitative Ausprägung der Handelslandschaft auf der anderen Seite sind nicht zuletzt das Ergebnis bisheriger ansiedlungs- und stadtentwicklungspolitischer Entscheidungen. Wie die Analyse der einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Situation aufgezeigt hat, gibt es sowohl Stärken als auch Schwächen, die einen Handlungsbedarf erkennen lassen. Im folgenden Kapitel werden übergeordnete Handlungsstrategien formuliert, aus denen sich schließlich ein Entwicklungsleitbild für den Handelsstandort Werne ableiten lässt, in dem Empfehlungen und Maßnahmen als Grundlage für künftige verwaltungsinterne und politische Entscheidungen sowie die Umsetzung des Konzeptes dargestellt werden.

### 7.1 Strategien zur Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur

Die übergeordneten Steuerungs- und Handlungsstrategien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung leiten sich aus der einzelhandels- und zentrenspezifischen Situation der beiden Siedlungsbereiche, den daraus resultierenden Bewertungen sowie weiteren relevanten allgemeinen Rahmenbedingungen wie z.B. Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation für die gesamte Stadt Werne ab. Auf dieser Grundlage werden Ziele und Maßnahmen für die Kernstadt Werne und den Ortsteil Stockum definiert, die eine positive, zukunftsorientierte Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der Stadtentwicklung gewährleisten sollen. Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es bei der Formulierung der Ziele und Maßnahmen nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

Als übergeordnete Handlungsstrategie für die zukünftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Werne kann festgehalten werden:

#### Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Werne

Die Attraktivität eines Einkaufsstandortes bestimmt sich in erster Linie durch die **Quantität** des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche) und seine **qualitative** Zusammensetzung (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen). Nur durch ein Miteinander dieser bei-

den Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Werne attraktiv zu gestalten und zu erhalten. Ziel muss es daher sein, eine Vielfalt für die Stadt Werne zu erlangen bzw. zu sichern. Das hat zwangsläufig zur Folge, dass die Entwicklung in den beiden Siedlungsbereichen bzw. Geschäftsbereichen gemäß der ihnen zuerkannten Versorgungsfunktion gelenkt wird.

- **Sicherung einer „nachhaltigen“ Stadtentwicklung, d.h. langfristig angelegten Entwicklung des Einzelhandels**  
Diese kann nur durch klare räumlich-funktionale Zuordnungen vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung erfolgen. Dafür ist eine verbesserte Funktionsteilung der Handelsbereiche notwendig, die keine direkte Konkurrenz, sondern eine Ergänzung der Angebote anstrebt.
- **Sicherung und Stärkung der hierarchischen Versorgungsstruktur**  
Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation ist eine ausgewogene hierarchische Versorgungsstruktur. Dabei liegt die Stärke eines Geschäftszentrums als wesentlicher Versorgungsbereich insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des Handels- und Nutzungsangebotes. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Handelsstandorte, in denen insbesondere zentrenrelevante Sortimente vorgehalten werden, außerhalb der gewachsenen Strukturen, bewirkt in der Regel eine Schwächung bestehender Zentrenstrukturen.
- **Vermeidung von neuen Einzelhandelsstandorten**  
Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß des stadtentwicklungspolitischen Leitbildes einer „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben. Unnötige Verkehrsströme können hierdurch vermieden und Synergieeffekte zwischen den Einzelhandelsbetrieben ausgelöst werden. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Handelsstandorten ist jedoch unabdingbar, um Dopplungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen auszuschließen. Vor dem Hintergrund bereits bestehender Handelsstandorte im Werner Stadtgebiet ist deshalb als weiteres Ziel, insbesondere zur Vermeidung eines ungleichen Wettbewerbes, festzuhalten, **keine zusätzlichen Handelsstandorte zu schaffen**, sondern bestehende Standorte – gemäß ihrer zuerkannten Versorgungsfunktion – weiterzuentwickeln.
- **Sicherung und Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches**  
Der Hauptgeschäftsbereich einer Stadt besitzt mit seinen über den reinen Einzelhandel hinausgehenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistung, Verwaltung, Gesundheit etc.) in der Regel eine hohe Bedeutung für die städtische aber auch – entsprechend der landesplanerischen Einstufung – regionale Versorgung der Bevölkerung. Zudem bildet er meist den siedlungsräumlichen, städtebaulichen und historischen Mittelpunkt einer Stadt. Damit Werne dieser Rolle auch weiterhin gerecht wird, ist die einzelhandelsrelevante Versorgungsbedeutung des Hauptgeschäftsbereiches weiter zu stärken und auch auszubauen.
- **Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe**  
Großflächige Einzelhandelsstandorte bzw. -standortgemeinschaften, die sich außerhalb des gewachsenen Zentrums befinden, sind – im Sinne einer Arbeitsteilung – aus-

schließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen. Das hat zwingend zur Folge, dass bei Neuansiedlung bzw. Umnutzung und Erweiterung bestehender Betriebe eine Verträglichkeits- bzw. Kompatibilitätsbewertung – auf der Grundlage der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen – durchzuführen ist. Hierbei gilt es auch vor allem zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbranche enorm groß werden kann.

- **Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel**  
Bei der Diskussion um neue Einzelhandelsentwicklungen in einer Kommune wird der bestehende Einzelhandel nach wie vor zu oft nur spärlich in die entsprechenden Überlegungen und Entwicklungsvorstellungen mit einbezogen. Dabei ist es der vorhandene Bestand, der die Attraktivität und Ausstrahlungskraft eines Einkaufsstandortes wesentlich mitbestimmt. Dies ist jedoch nicht mit einer „Schutzglocke“ für den bestehenden Einzelhandel gleichzusetzen. Es bedeutet vielmehr, dass im Sinne der Bestandspflege auf der einen wie auch von Planungs- und Investitionssicherheit auf der anderen Seite bei zukünftigen Planungen die bestehenden Strukturen verstärkt in die Überlegungen und Diskussionen mit einzubeziehen sind.
- **Sicherung der landesplanerischen Funktion Wernes**  
Aus landesplanerischer Sicht sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisches, zentralörtliches Gliederungssystem eingeordnet. Als Mittelzentrum kommt Werne dabei auch eine Versorgungsfunktion für sein Umland zu. Maßnahmen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung müssen daher – im gesamtstädtischen und regionalen Kontext - auf diese Funktion Rücksicht nehmen, um so eine Sicherung und Stärkung eines regional konkurrenzfähigen Handelsstandortes zu gewährleisten.
- **Verhinderung konterkarierender Planungen**  
Mit Hilfe einer konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Werne entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

Der Nahversorgung kommt in Rahmen vorliegender Untersuchung ein besonderes Augenmerk zu. Übergeordnetes Ziel ist hierbei die

### **Attraktivierung, Sicherung und der behutsame Ausbau des grund- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes in Werne**

**Attraktivierung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes** bedeutet:

- Sicherstellung einer guten Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer
- Bereitstellung eines attraktives Warenangebotes mit entsprechender Sortimentsbreite und –tiefe
- Gewährleistung eines attraktiven Betriebsformenmix – am Standort bzw. in der Gesamtstadt

### **Sicherung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes bedeutet:**

- Sicherung bestehender Versorgungsstandorte durch Vermeidung konterkarierender Planungen
- Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der einzelnen Anbieter durch Schaffung markt-gängiger Angebotsgrößen und -formen

### **(Ggf.) Ausbau des grund- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebo-tes bedeutet**

- Bereitstellung der Versorgungsfunktion angemessenen Betriebsformen und -größen
- Schaffung eines neuen Versorgungsstandortes in momentan unterversorgten Siedlungsbereichen an städtebaulich sinnvoller Stelle
- Arrondierung bestehender Standorte mit ergänzenden Angebotsformen
- Gezielte und geordnete Entwicklung des (großflächigen) Lebensmitteleinzelhandels
- Verträglichkeit mit bestehenden Stadtentwicklungszielen, Planungen sowie der Landesplanung

Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Nahversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, häufig bilden Lebensmittelanbieter in Ortsteilen wie Stockum eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie). Zunehmend stehen diesen planerisch wie stadtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten (Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet bedingen) gegenüber, die eine Umsetzung dieses sinnvollen Zieles erschweren. Es muss daher deutlich darauf geachtet werden, eine räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Nahversorgungsstruktur in den beiden Werner Siedlungsbereichen zu schaffen bzw. zu erhalten.

Im Folgenden gilt es, diese Handlungsstrategien räumlich und inhaltlich zu konkretisieren. Räumliche Grundlage der Handlungsempfehlungen stellt dabei das Steuerungsszenario 3 – funktionale Aufgabenteilung der verschiedenen Standorte – in Ergänzung zu den im Kapitel 7.2 formulierten Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung in Werne dar.

## **7.2 Grundsätze der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Werne**

Die Ergebnisse der Verkaufsflächenpotenzialberechnung bedeuten für Werne, dass neben einem behutsamen quantitativen Ausbau insbesondere räumlich-strukturelle Verbesserungen der Angebotssituation die Ziele (vgl. Kapitel 6.1) der Handels- und Zentrenentwicklung in Werne sicherstellen können. Dies bedeutet insbesondere, dass neue oder sich vergrößernde Anbieter nur bewusst, mit Blick auf die Gesamtentwicklung als Konkurrenz „gesetzt“ werden sollen. Dies impliziert eine eingehende Prüfung sowohl des Angebotschwerpunktes als auch der Verkaufsfläche zusätzlicher Anbieter. Mögliche Ausnahmen indes müssen im Detail geprüft werden. Diese Ausnahmen können dann sinnvoll sein, wenn sie die angestrebte räumlich-strukturelle Entwicklung des Handels in Werne forcieren können. So z.B. durch eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, der räumlichen Konzentration des Einzelhandels oder durch die Sicherung bestehender Anbieter (insbesondere wichtiger Handelsmagneten in Versorgungszentren).

Im Hinblick auf eine den aufgeführten Zielen entsprechende Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Werne sollten für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung grundsätzliche Strategien entwickelt werden, um im Rahmen der kommunalen Selbstbindung, für zukünftige Bauleitplanverfahren aber auch für bestehende und zukünftige Betriebe Signale zu setzen, die durch entsprechende Beschlüsse des Rates der Stadt Werne abzusichern sind. Erst mit diesem Schritt kann es gelingen, allen Beteiligten Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Es werden folgende **Grundsätze** zur Umsetzung empfohlen:

### **Grundsatz 1**

#### **Strukturprägender zentrenrelevanter Einzelhandel nur noch im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich**

Zentrenrelevante Sortimente sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben ausschließlich im Hauptgeschäftsbereich von Werne zulässig sein. Dies gilt generell für strukturprägende Betriebsgrößenordnungen, von denen Negative Auswirkungen auf die genannten zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Negative Auswirkungen für die genannten zentralen Versorgungsbereiche sind nicht anzunehmen, wenn zentrenrelevante Sortimente in kleineren Fachgeschäften oder kleineren Läden auch in den Nahversorgungszentren zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Zentren zur Deckung des Grundbedarfs bei mittel- und teilweise auch langfristig nachgefragten Gütern dienen. Größere (strukturprägende) Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten dürfen in diesen Zentren allenfalls nach sorgfältiger Prüfung in

besonders begründeten Ausnahmefällen genehmigt werden, in allen anderen Fällen sind sie abzulehnen, um eine Schädigung des Hauptgeschäftsbereiches auszuschließen. Dabei ist einzuräumen, dass nicht von jeder kleinflächigen Einzelhandelsnutzung bei isolierter Betrachtung bereits negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den zu schützenden zentralen Lagen zu erwarten sind. Diese würden sich jedoch zwangsläufig bei einer summarischen Betrachtung bezogen auf das gesamte Werne Stadtgebiet einstellen, die dann greift, wenn man z.B. nur den großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschliesse. Mit Blick auf die vorhandenen quantitativen und qualitativen (insb. städtebaulichen) Rahmenbedingungen der Einzelhandelssituation in Werne und unter Berücksichtigung der Kleinteiligkeit des innerstädtischen Einzelhandels ist daher in Werne eine Größe von deutlich unterhalb der Großflächigkeitsgrenze (800 m<sup>2</sup> VK) strukturprägend; nämlich eine Verkaufsfläche ab 200 m<sup>2</sup>. Dies gilt erst recht für nicht integrierte Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

### **Grundsatz 2**

**Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ab der Großflächigkeit auch in den Nahversorgungszentren, wenn er dem Ausbau bzw. der Sicherung der Nahversorgung dient oder eine – aus städtebaulicher Sicht sinnvolle – Konzentration des Einzelhandels ohne negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche ermöglicht**

Die Ansiedlung von Betrieben mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich soll vor dem Hintergrund geschehen, die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung zu sichern. Derzeit übliche Größenordnungen für der Nahversorgung dienenden Lebensmittelanbieter liegen zwischen 800 m<sup>2</sup> (Lebensmitteldiscounter) und 1.200 m<sup>2</sup> (Vollsortimenter). Die Angebotspalette dieser Betriebe umfasst zu einem gewissen Anteil - etwa 10 bis 20 % - zentrenrelevante Randsortimente (u.a. Schreibwaren, Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Bekleidung). Die Randsortimente können aufgrund der geringen Verkaufsfläche per se als nicht strukturprägend beurteilt werden. Die Verträglichkeit für den Hauptgeschäftsbereich ist somit grundsätzlich anzunehmen, solange die oben genannte Größendimensionierung nicht überschritten wird. Insgesamt muss beim Setzen dieser zusätzlichen Konkurrenz die Werne Nahversorgungsstruktur berücksichtigt werden. Zusätzliche Angebote dürfen diese nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Dies gilt auch für Lebensmittel-Discountmärkte unterhalb der Großflächigkeitsgrenze.

### **Grundsatz 3**

#### **Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel im Hauptgeschäftszentrum und an Sonderstandorten**

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel könnte zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden. Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung einer auch räumlich ausgewogenen Zentren- und Versorgungsstruktur Wernes – aber auch im Sinne positiver Synergien für die Betriebe – sollten jedoch auch Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente räumlich gelenkt werden. Dafür bieten sich neben dem Hauptgeschäftsbereich insbesondere bestehende Agglomerationen nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote an. Angebote zentrenrelevanter Sortimente sollen darüber hinaus generell nicht in Gewerbegebieten verortet werden (siehe auch Grundsatz 1), wobei hier der Problematik von Randsortimenten eine besondere Bedeutung zukommt. Grundsätzlich sollte hierbei jedoch beachtet werden, dass es derzeit kaum Verkaufsflächenpotenziale in den „klassischen nicht-zentrenrelevanten Warengruppen“ gibt (u.a. Möbel, Baumarktartikel, Gartenmarktartikel), so dass eine Verschärfung des Wettbewerbs entweder durch eine sich von den klassischen Warengruppen lösende Sortimentsstruktur bewirkt wird (Zentrenrelevanz) und / oder der zunehmende Wettbewerb in Leerständen resultiert, die städtebauliche Probleme (Nachfolgeprobleme an dezentralen Standorten) nach sich ziehen können. Somit besitzt in Werne die Entwicklung vorhandener – stadtstrukturell sinnvoller – Flächenreserven oberste Priorität, die Ausweisung neuer Sonderstandorte sollte dagegen vermieden werden.

### **Grundsatz 4**

#### **Ausnahme: Randsortimente an nicht integrierten Standorten**

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder Randsortimente. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung des Hauptgeschäftsbereichs ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z.B. Glas / Porzellan / Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. Lebensmittel sind im Baumarkt nicht zulässig), zulässig sein. Bisher hat sich eine Begrenzung auf rd. 10 % der gesamten Verkaufsfläche (max. 700 qm Verkaufsfläche) als praktikabel erwiesen, wobei einzelne

Randsortimentsgruppen eine Verkaufsflächengrößenordnung von maximal 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten sollten.

Die hier formulierten Grundsätze dienen einer geordneten räumlich-strukturellen Steuerung zukünftiger Einzelhandelsvorhaben. Um insbesondere Schädigungen der Innenstadt und der anderen zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in Gewerbe- und Mischgebieten konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO auszuschließen<sup>24</sup>. Daneben ist zur Abwehr zentrenschädigender Vorhaben im unbeplanten Innenbereich das neue Instrument des § 34 Abs. 3 BauGB einzusetzen.

### 7.3 Empfehlungen und Maßnahmen – Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werne mit Schwerpunkt Nahversorgung

---

Die zuvor dargelegten Handlungsstrategien und Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung sind unter Berücksichtigung des skizzierten städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Leitbildes für die Zentren in Werne Grundlage für die im Folgenden dargestellten Ziele zur Entwicklung der einzelnen Handelsstandorte. Nicht für jeden bestehenden Standort ergeben sich jedoch im Rahmen dieses Konzeptes Entwicklungspotenziale. Daher werden die verschiedenen Standorte in drei Raumkategorien eingeteilt:

**Entwicklungsbereich:** Bei einem Entwicklungsbereich handelt es sich um einen bestehenden Handelsstandort, an dem der vorhandene Einzelhandel gesichert und seine Entwicklung abhängig von der künftigen Versorgungsfunktion des Standortes gefördert wird. Es können drei Entwicklungsbereiche als zentrale Versorgungsbereiche für die Stadt Werne festgehalten werden<sup>25</sup>:

- Entwicklungsbereich Mitte (Hauptgeschäftsbereich), Kernstadt Werne
- Entwicklungsbereich Nordwest (Nahversorgungszentrum Bahnhof), Kernstadt Werne
- Entwicklungsbereich Mitte (Nahversorgungszentrum Stockum), Ortsteil Stockum.

Daneben existiert im Werner Stadtgebiet ein **Sonderstandort (SO)**, der als weiterer Entwicklungsbereich jedoch nicht als zentraler Versorgungsbereich im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB einzuordnen ist. Dabei handelt es sich um den

---

<sup>24</sup> Siehe hierzu auch: planungsrechtliche Empfehlungen, Kapitel 8.

<sup>25</sup> Die zentralen Versorgungsbereiche einer Gemeinde besitzen nach der Novellierung des BauGB im Jahr 2004 einen besonderen Schutzbestand. Nach § 34 (3) BauGB dürfen von (Einzelhandelsansiedlungs-)Vorhaben „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein“.



- Sonderstandort Klöcknerstraße / Hansaring.

**Perspektivischer Entwicklungsbereich:** Die perspektivischen Entwicklungsbereiche umfassen sowohl bestehende als auch neu zu schaffende Versorgungsstandorte, die zukünftig hinsichtlich einer Verdichtung bzw. Optimierung des Nahversorgungsnetzes entwickelt werden können.

- Perspektivischer Entwicklungsbereich Süd (Penny), Kernstadt Werne
- Perspektivischer Entwicklungsbereich Ost (Evenkamp), Kernstadt Werne

**Tabubereiche:** Tabubereiche umfassen vom Prinzip her all diejenigen Standorte, die nicht im Rahmen der Entwicklungsbereiche angesprochen werden. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung werden hier insbesondere die Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung den formulierten Handlungsstrategien kontraproduktiv entgegenstehen würde.

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen für die speziellen Entwicklungs- und Tabubereiche ausgesprochen. Hierzu werden zunächst auf Basis der formulierten Grundsätze die ermittelten, zusätzlich tragfähigen Entwicklungspotenziale den verschiedenen Handelsstandorten zugeteilt und gleichzeitig mögliche Betriebstypenergänzungen je Warengruppe thematisiert (vgl. Tabelle 16).

Tabelle 16: Empfehlungen zur Nutzung der Verkaufsflächenpotenziale sowie räumliche Zuteilung – Teil 1

Warengruppe	Verkaufsflächenpotenziale bis 2015	Empfehlungen zu Betriebstypenergänzungen	Standortempfehlungen			
			HGB	NVZ	Perspektivbereich	SO
Nahrungs- und Genussmittel	600 - 900*	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erweiterungsflächen für bestehende Lebensmittelmärkte</li> <li>Neuansiedlung zur Optimierung der Nahversorgungsstruktur</li> </ul>	x	x	x	---
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	---	---	x	x	x	---
Schreibwaren / Papier / Bücher	400	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erweiterungsfläche für bestehenden Fachhandel</li> <li>Neuansiedlung, z.B. Buchhandel</li> </ul>	x (insb. Buchhandel)	x	x	---
Bekleidung / Wäsche	550 - 600	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erweiterungsflächen für bestehenden Fachhandel</li> <li>Neuansiedlung, z.B. Junge Mode</li> </ul>	x	---	---	---
Schuhe / Lederwaren	130 - 150	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe</li> </ul>	x	---	---	---
Sportartikel / Fahrräder / Camping	170 - 190	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe</li> </ul>	x	---	---	---
Spielwaren / Hobby / Basteln	185 - 195	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe</li> </ul>	x	---	---	---

Tabelle 16: Empfehlungen zur Nutzung der Verkaufsflächenpotenziale sowie räumliche Zuteilung – Teil 2

Warengruppe	Verkaufsflächenpotenziale bis 2015	Empfehlungen zu Betriebstypenergänzungen	Standortempfehlungen			
			HGB	NVZ	Perspektivbereich	SO
Hausrat / Glas / Porzellan	---	---	x	---	---	---
Unterhaltungselektronik, IT, Telekom.	1.150	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterungsflächen für bestehenden Fachhandel</li> <li>• Neuansiedlung zur Diversifizierung des bestehenden Handels, z.B. in den Bereichen Tonträger, Computer &amp; Zubehör (Fachmarkt)</li> </ul>	x	---	---	---
Uhren / Schmuck	---	---	x	---	---	---
Foto / Optik	175	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterungsflächen für bestehenden Fachhandel</li> <li>• Neuansiedlung, z.B. Foto &amp; Zubehör im Rahmen eines Fachmarktes (s.o.)</li> </ul>	x	---	---	---
Wohneinrichtungsbedarf	---	---	x	---	---	---
Teppiche	---	---	---	---	---	x
Bettwaren	325	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterungsflächen für bestehenden Fachhandel</li> <li>• Neuansiedlung, z.B. Matratzen Concord</li> </ul>	---	---	---	x

**Tabelle 16: Empfehlungen zur Nutzung der Verkaufsflächenpotenziale sowie räumliche Zuteilung – Teil 3**

Warengruppe	Verkaufsflächenpotenziale bis 2015	Empfehlungen zu Betriebstypenergänzungen	Standortempfehlungen			
			HGB	NVZ	Perspektivbereich	SO
Möbel	1.400	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterungsflächen für bestehende Anbieter</li> <li>• Neuansiedlung Spezialanbieter</li> </ul>	x (insb. Spezialanbieter)	---	---	x
Bau- / Gartenmarktsortimente	---	---	---	---	---	x
Elektrogeräte / Leuchten	---	---	---	---	---	x

Quelle: Eigene Bearbeitung, 2005

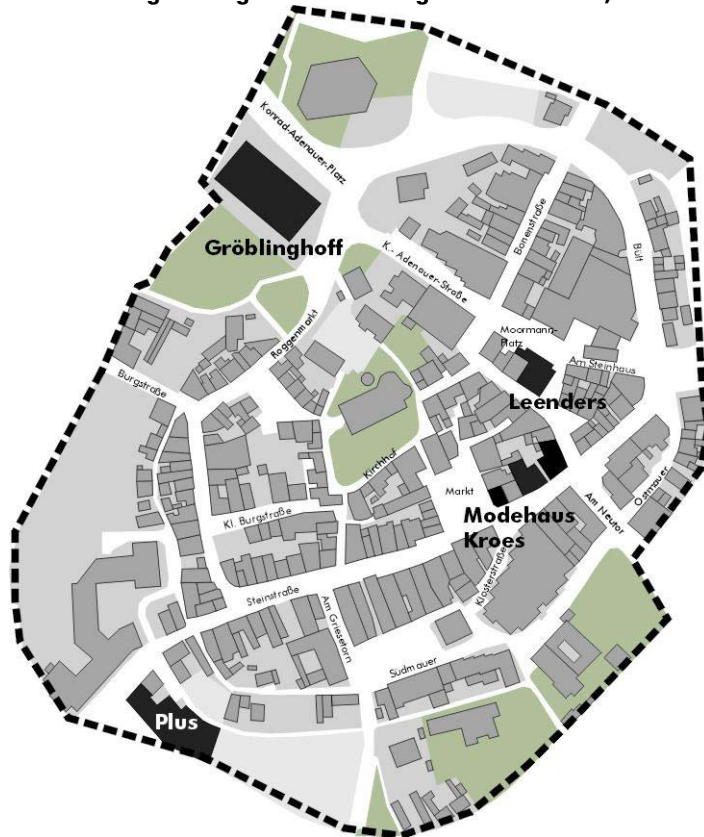
\* Während der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit Schwerpunkt Nahversorgung für die Stadt Werne wurde das Nahversorgungszentrum am Bahnhof errichtet. Somit reduzieren sich die ermittelten lebensmittelrelevanten Verkaufsflächenpotenziale in Höhe von 1.900 – 2.200 auf 600 – 900 m<sup>2</sup>.

### 7.3.1 Entwicklungsbereiche in der Kernstadt Werne

#### Entwicklungsbereich Mitte (Hauptgeschäftsbereich)

Der Hauptgeschäftsbereich ist im Rahmen der Zentrenhierarchie<sup>26</sup> aus siedlungsräumlicher und städtebaulicher Sicht der wichtigste Handelsstandort in Werne. Der hier angesiedelte Einzelhandel (grundversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente) dient einer gesamtstädtisch übergreifenden Versorgung. Mit dem Ziel einer **Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Funktionen** sind künftige zentrenrelevante Entwicklungen, d.h. nicht ausschließlich einzelhandelsrelevante, auf den in der folgenden Karte dargestellten Entwicklungsbereich auszurichten.

Karte 12: Abgrenzung des Entwicklungsbereiches Mitte, Werne



Quelle: Eigene Darstellung

Zur Sicherung der bestehenden Einzelhandelsstruktur sind im Wesentlichen qualitative Verbesserungen zu empfehlen. Darunter ist z.B. die wettbewerbsmäßige Anpassung der Betriebsgrößen einzelner Anbieter zu verstehen, um ihre Existenz langfristig zu sichern. Zudem spielen absatzwirtschaftliche Maßnahmen, wie eine Optimierung des Erscheinungsbildes der Betriebe (Schaufenster, Innenarchitektur, usw.) eine Rolle. Ebenfalls rele-

<sup>26</sup> Vgl. hierzu Kapitel 10.4 im Anhang: Ausstattungskriterien zur Einordnung von Zentrenkategorien

vant hinsichtlich einer nachhaltigen Steigerung der Attraktivität des Hauptgeschäftsbereiches ist die quantitative und dabei branchenspezifische Abrundung des Einzelhandelsangebotes. Mögliche Angebotserweiterungen ergeben sich auf Grundlage der Verkaufsflächenpotenzialberechnung in verschiedenen Warengruppen (vgl. Tabelle 16). In der Mehrzahl der Sortimente ermöglichen die Verkaufsflächenpotenziale eine Arrondierung bestehender Betriebe bzw. die Neuschaffung kleinteiliger Fachgeschäfte. Größere Neuansiedlungspotenziale ergeben sich dagegen hinsichtlich der innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung und Unterhaltungselektronik sowie beim Sortiment Bücher. Ausbaufähig ist der bestehende innerstädtische (Bekleidungs-)Branchenmix insbesondere im Segment Junge Mode. Die Verkaufsflächenpotenziale im Bereich Unterhaltungselektronik könnten daneben z.B. durch Ansiedlung eines Fachmarktes zusammen mit den Potenzialen bei Foto / Optik genutzt werden. Relevante Potenzialflächen sind mit dem Steinhaus-Center oder der Fläche am Konrad-Adenauer-Platz („Hühnerhof“) vorhanden.

Aus grundversorgungsrelevanter Sicht bleibt festzuhalten, dass in Werne das Sortiment Lebensmittel als zentrenrelevant und auch prägend einzustufen ist.

Zur Steigerung der Attraktivität des Hauptgeschäftsbereiches hinsichtlich der Nahversorgung spielen dabei weniger die strukturellen Aspekte – ein vielfältiger Betriebsformenmix, eine vorteilhafte Bündelung im Zentrum der Stadt und die räumliche Verteilung im Hauptgeschäftsbereich kann als sehr gut bewertet werden – als vielmehr die qualitativen Anforderungen eine Rolle. Ziel sollte somit die wettbewerbsmäßige Anpassung der Betriebsgrößen sowie die qualitative Aufwertung einzelner Betriebe sein.

Über kurz oder lang wird der in der Straße Auf dem Berg angesiedelte Lebensmittel-Discounter vor dem Hintergrund seiner im Vergleich eher kleinen Verkaufsfläche Veränderungsabsichten äußern<sup>27</sup>. Geeignete Entwicklungsspielräume in Form von Verlagerungs- und Erweiterungsmöglichkeiten im Hauptgeschäftsbereich sind langfristig vorzuhalten. Anzustreben ist eine Sicherung am bzw. in der Nähe des derzeitigen Standortes, da der Markt als Kopfbetrieb des westlichen Teils des Hauptgeschäftsbereiches eine wichtige strukturelle Funktion für die Innenstadt besitzt.

Die Nutzung des Parkplatzes am Griesetorn ist aus einzelhandelsrelevanter und städtebaulicher Sicht positiv zu bewerten. Eine Anbindung an den momentanen Standort ist über die Straße Auf dem Berg sowie Griesetorn möglich. Andere Potenzialflächen, die über eine ausreichende Grundstücksfläche verfügen wie z.B. das Zinke-Gelände sind aus

---

<sup>27</sup> Die Empfehlungen zur Optimierung der Nahversorgung werden im Kapitel 10.2 (Anhang) auf der einzelbetrieblichen Ebene durch Kurzbeurteilungen der verschiedenen Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet ergänzt. Dabei werden u.a. die Zukunftsfähigkeit der Märkte bewertet und ggf. Empfehlungen für die Weiterentwicklung der Lebensmittelmärkte ausgesprochen.

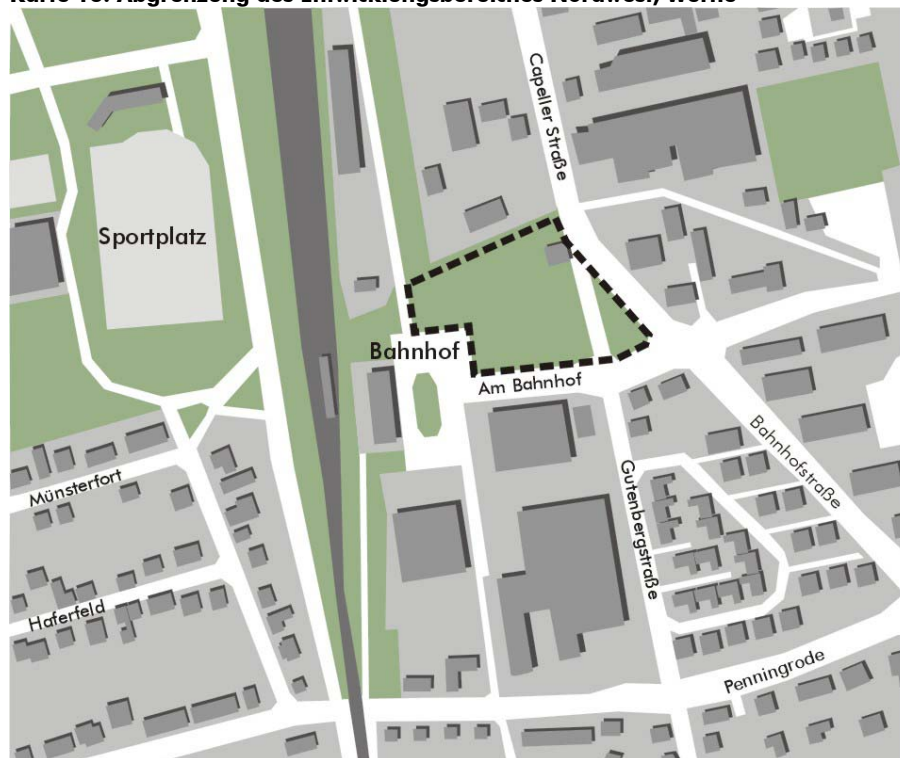
betrieblicher Sicht geeignet, aber aus städtebaulicher Sicht nicht hinsichtlich handelspezifischer Synergien nutzbar.

Eine Anpassung des einzigen Supermarktes (Overmann) an gängige Marktgrößen ist aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstrukturen am Markt kaum umsetzbar. Hier ist eine gezielte qualitative Aufwertung von Bedeutung. Ansatzpunkte ergeben sich in Bezug auf Gestaltung und Service.

### Entwicklungsbereich Nordwest (Nahversorgungszentrum Bahnhof)

Das neue Nahversorgungszentrum am Bahnhof dient der Nahversorgung und gleicht das räumliche Versorgungsdefizit im Westen der Kernstadt zukünftig aus. Der Standort entspricht den marktgängigen Verkaufsflächengrößen, wird in seiner momentanen Konzeption (Discounter, Getränke- und Drogeriemarkt, Bäckerei) jedoch der Bezeichnung als Nahversorgungszentrum nur bedingt gerecht.

Karte 13: Abgrenzung des Entwicklungsbereiches Nordwest, Werne



Quelle: Eigene Darstellung

Eine Arrondierung des nahversorgungsrelevanten Angebotes ist anzustreben. Mögliche, vor dem Hintergrund der eingeschränkten Verkaufsflächenspielräume verträgliche Angebotsergänzungen könnten die Ansiedlung eines Blumengeschäftes, eines Metzgers oder eines TotoLotto-Geschäftes mit Schreibwarenabteilung sein. Letzteres bietet sich insbe-

sondere wegen der Bahnhofsnähe des Standortes an. Weitere Abrundungen kommen hinsichtlich des Dienstleistungsangebotes (u.a. Friseur, Postagentur, Sonnenstudio) infrage. Hierfür könnten ggfs. die südlichen direkt benachbarten Flächen genutzt werden.

### **7.3.2 Perspektivische Entwicklungsbereiche in der Kernstadt Werne**

---

#### **Perspektivischer Entwicklungsbereich Süd (Solitärer Versorgungsstandort Penny)**

Der Discounter Penny im Süden der Kernstadt stellt im Rahmen der Zentrenhierarchie einen solitären Versorgungsstandort dar, der für die umliegende Wohnbevölkerung Nahversorgungsfunktion übernimmt. Der Markt besitzt in seiner derzeitigen Aufstellung eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Um die langfristige Wettbewerbsfähigkeit des Marktes zu gewährleisten, ist eine Anpassung der Betriebsgröße zu empfehlen. Perspektivisch ist eine Einbindung des Marktes in weitere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen denkbar, die eine Attraktivierung der Versorgung im südlichen Kernstadtbereich bewirken könnten.

#### **Perspektivischer Entwicklungsbereich Ost (Evenkamp)**

Die Nahversorgung im Osten der Kernstadt wird momentan nur unzureichend gewährleistet. Der kleine Laden am Ostkamp mit 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Edeka Sickmann) wurde vor kurzem geschlossen, zwei Märkte (Aldi, Kaufpark) befinden sich an einem auto-kundenorientierten Standort, der zwar ein quantitativ ausreichendes Angebot offeriert, aber in räumlicher Hinsicht kaum zur wohnungsnahen, fußläufigen Versorgung der Wohnbevölkerung beiträgt.

Das räumliche Versorgungsdefizit im Bereich der Grundversorgung im Osten der Kernstadt sollte durch ein zusätzliches Angebot ausgeglichen werden. Dazu ist die Potenzialfläche Evenkamp analog zu den Ausführungen im Kapitel 6.3 vorrangig zu entwickeln. Eingebunden in das Wohngebiet Evenkamp und ausgestattet mit einer ausreichenden Mantelbevölkerung, bietet sich die Fläche auch bezüglich der Grundstücksgröße für eine Handelsnutzung an. Im Hinblick auf die anderen Potenzialflächen bleibt festzuhalten, dass sie sich in erster Linie in ein Umfeld mit gewerblicher Nutzung einfügen und somit im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung hier kein zentrenrelevanter Einzelhandel (insbesondere Lebensmitteleinzelhandel) angesiedelt werden sollte. Zudem weisen sie durchweg eine Randlage zum Siedlungsschwerpunkt auf. Die Flächen im Bereich des Fachmarktstandortes würden zudem dessen Marktbedeutung und Ausstrahlung weiter stärken und die Bedeutung aber auch die Entwicklungsperspektiven des Hauptgeschäftsbereiches schmälern.



Vor dem Hintergrund der begrenzten Entwicklungsspielräume in der Kernstadt ist zwischen einer Verlagerung und einer Neuansiedlung am Standort Evenkamp abzuwägen. Obwohl eine Verlagerung generell vorzuziehen ist, wird es nur schwer möglich sein, einen Betreiber hierfür zu finden. Insbesondere die dafür gut geeigneten Märkte am Hansaring werden aufgrund ihrer standörtlichen Lagegunst als potenzielle Verlagerungskandidaten ausscheiden. Langfristig ist deshalb eine Neuansiedlung am Standort Evenkamp zu empfehlen.

### **7.3.3 Sonderstandort in Werne**

---

#### **Sonderstandort Klöcknerstraße / Hansaring**

Der autokundenorientierte Fachmarktstandort Klöcknerstraße / Hansaring nimmt eine Sonderstellung im Rahmen der Werner Zentrenhierarchie ein, da er zukünftig als einziger Ergänzungsstandort für ausschließlich nicht-zentrenrelevanten (großflächigen) Einzelhandel dient. Somit kann eine räumliche Aufgabenteilung zwischen dem Hauptgeschäftsbereich und dem Fachmarktstandort erzielt werden, die voneinander profitiert.

Übergeordnetes Ziel sollte dabei die Sicherung des bestehenden nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels sein bei gleichzeitigem Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente. Auch der Rückbau nahversorgungsrelevanter Angebote ist zu diskutieren; so sollte idealerweise eine Verlagerung von einem der beiden Lebensmittelbetriebe an den Standort Evenkamp angestrebt werden. Für eine Weiterentwicklung hinsichtlich weiterer nicht-zentrenrelevanter Angebote sind die Ergebnisse der Verkaufsflächenbedarfsberechnung heranzuziehen. Hierbei wurden Potenziale in den Warengruppen Matratzen / Bettwaren sowie Kfz-Zubehör ermittelt.

### **7.3.4 Entwicklungsbereiche in Stockum**

---

#### **Entwicklungsbereich Mitte (Nahversorgungszentrum Stockum)**

Das Nahversorgungszentrum im Ortsteil Stockum übernimmt im Rahmen der Zentrenhierarchie die Funktion eines Nebenzentrums. Der Lebensmittelsektor stellt hierbei ein tragendes Sortiment des Zentrums dar und löst Synergieeffekte für den übrigen Handel aus. Stadtentwicklungspolitisches Ziel ist die Stabilisierung und Aufwertung des Nahversorgungszentrums.

Aus struktureller Sicht stellt sich der Einzelhandel im Zentrum sehr kleinteilig dar. Auch der Lebensmitteldiscounter hat eine Verkaufsfläche, welche unterhalb der heutigen

Markteintrittsgröße moderner Lebensmitteldiscounter liegt. Zusammen mit dem leerstehenden ehemaligen Supermarkt bedingt dies ein versorgungsstrukturelles Defizit.

**Karte 14: Abgrenzung des Entwicklungsbereiches Mitte, Stockum**



Quelle: Eigene Darstellung

Zur Gewährleistung eines optimierten Branchenmixes wäre die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes im Zentrum sinnvoll. Umsetzungsschwierigkeiten ergeben sich aufgrund der geringen Mantelbevölkerung, zudem fehlt ein ausreichend großes Grundstück in Zentrumsnähe. Die ermittelten Entwicklungsspielräume begünstigen dagegen eine Ergänzung der bestehenden Versorgungssituation.

Für die Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums in Stockum ergeben sich drei verschiedene Handlungsansätze:

1. Zunächst ist die Erweiterung des bestehenden Ankerbetriebes unter Hinzunahme der ehem. Edeka-Fläche anzustreben, sodass zum einen die geringe Verkaufsflächenausstattung behoben und zum anderen das Angebot deutlich ausgeweitet werden könnte. Nachteilig hierbei stellt sich das etwas einseitige Lebensmittelangebot des Lebensmitteldiscounters mit geringen Artikelzahlen dar.
2. Des Weiteren kommt die Ansiedlung eines alternativen Versorgers auf der Fläche des ehemaligen Edeka-Marktes als Ergänzung zum bestehenden Aldi-Markt infrage. Verschiedene Anbieter (u.a. Tengelmann, Markant-Gruppe) bieten derzeit Kleinflächenkonzepte an, die zum Teil speziell auf die Nachnutzung ehemaliger Handels-

immobilien angelegt sind (Ihr Kaufmann – Konzept 2 –Spezialisierung<sup>28</sup>). Dabei wäre es möglich, in Synergie zum Discountangebot insbesondere das Frischeangebot in Stockum aufzubauen.

3. Eine weitere Möglichkeit ergibt sich durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf den Potenzialflächen 18 und 20. Voraussetzung hierfür wäre die Aufgabe des Ankerbetriebes Aldi am Standort ohne gleichzeitige Nachfolgeregelung. Um die Nahversorgung in Stockum dann langfristig bereitstellen zu können, wäre die Verlagerung des Discounters auf eine der beiden Flächen ebenso geeignet wie die Neuansiedlung eines Vollsortimenters. Für eine Ansiedlung außerhalb des gewachsenen Zentrums wird die Fläche Blumen Wenner (18) aufgrund ihrer siedlungsräumlich integrierten Lage gegenüber der Fläche Dahlkamp (20) favorisiert.

Aus Sicht des Gutachters ist die Variante 2 für die Zukunft des Nahversorgungszentrums Stockum am sinnvollsten, da Synergien zum übrigen Handel genutzt werden können und die Versorgung im Zentrum konzentriert gewährleistet wird. Hinsichtlich einer über die reine Nahversorgung hinausgehenden Arrondierung der Angebotssituation ist die Ansiedlung kleinteiliger Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten generell möglich – das gewachsene Ortszentrum besitzt im Gegensatz zum Nahversorgungszentrum am Bahnhof ein differenzierteres Angebotsspektrum –, erscheint aber vor dem Hintergrund der geringen Mantelbevölkerung kaum realistisch.

### 7.3.5 Tabubereiche

---

Tabubereiche sind notwendig, um eine geordnete Stadtentwicklung mit klaren räumlichen Handelsstrukturen zu gewährleisten. Grundsätzlich umfassen die **Tabubereiche für den Einzelhandel alle Gebiete außerhalb der Wohngebiete**. Insbesondere für den großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel ergeben sich Restriktionen auf Basis zu geringer Siedlungsdichte bzw. Mantelbevölkerung im Stadtgebiet (z.B. Horst oder der äußerste Westen der Kernstadt). Zum anderen sind im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung **Gewerbe- und Industriegebiete ohne einzelhandelsrelevante Vorprägung für Einzelhandel auszuschließen**.

Die Ansiedlung von Einzelhandel, vor allem zentrenrelevantem Einzelhandel, im **Bereich städtischer Einfallstraßen**, vor dem Hintergrund der definierten Zielvorstellungen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung, im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung sowie

---

<sup>28</sup> Die Markant-Gruppe bietet zwei Varianten des Kleinflächenkonzeptes an. Eine Variante sieht einen Generalisten vor, der an seinem Standort keinen Vollversorger als direkte Konkurrenz hat und ein breites Nahversorgungssortiment anbietet. Bei der zweiten Variante handelt es sich um einen Spezialisten, der sich durch die besonders hochwertige Konzentration auf bestimmte Sortimentsbereiche (z.B. Obst und Gemüse) profiliert.

zum Schutz bestehender Versorgungsbereiche, ist auszuschließen. Dabei handelt es sich insbesondere um folgende Straßenzüge:

- Münsterstraße (B 54)
- Lünener Straße
- Kamener Straße
- Stockumer Straße
- Capeller Straße
- Penningrode / Ovelgönne
- Selmer Landstraße

Eine **Ausnahme** bilden in diesem Zusammenhang **die abgegrenzten Entwicklungsbe-  
reiche im Verlaufe der Einfallstraßen** (vgl. dazu Kapitel 7.3).

Schließlich können auch Bereiche mit bestehendem Einzelhandel für weitere grundversor-  
gungsrelevante Entwicklungen zum Tabubereich erklärt werden, wie z.B. der Fachmarkt-  
standort Klöcknerstraße / Hansaring. Davon unbenommen können am Standort beste-  
hende Betriebe weitergeführt werden; es gilt der Bestandsschutz.

### 7.3.6 Zusammenfassung und weitere Empfehlungen

In der Gesamtschau lassen sich die Empfehlungen für die abgegrenzten Entwicklungsbereiche wie folgt zusammenfassen:

**Tabelle 17: Zusammenfassende Empfehlungen**

Entwicklungsbereiche	Empfehlungen	Eignung der Potenzialflächen <sup>29</sup>
<b>Werne</b>		
Entwicklungsbereich Mitte (Hauptgeschäftsbereich)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wettbewerbsmäßige Anpassung der Betriebsgrößen</li> <li>- Qualitative Aufwertung der Betriebe (Service, Ladengestaltung, Warenpräsentation)</li> <li>- Neuansiedlung von Angeboten in den Warengruppen Bekleidung (z.B. Junge Mode), Bücher sowie Unterhaltungselektronik / Foto möglich</li> <li>- Kleinteilige Neuansiedlungen oder Arrondierungen bestehender Anbieter in den Warengruppen Schuhe / Lederwaren, Sportwaren sowie Spielwaren / Hobby / Basteln möglich</li> <li>- Bereitstellung von Verlagerungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für den Lebensmitteldiscounter (Plus) im Kontext des HGB</li> </ul>	<p><b>Potenzialfläche 10 (Hühnerhof)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Potenzialfläche Möbel Reuter</li> <li>- Potenzialfläche Zinkefläche</li> </ul> <p><b>Potenzialfläche Steinhaus-Center</b></p> <p><b>Potenzialfläche Alte Dechanei</b></p> <p><b>Potenzialfläche Parkplatz am Grietsetorn</b></p>
Entwicklungsbereich Nordwest (Nahversorgungszentrum Bahnhof)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Behutsame Arrondierung des Zentrums mit ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten</li> </ul>	<p><b>Potenzialfläche 4 Bahnhofsumfeld</b></p>
Perspektivischer Entwicklungsbereich Süd	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wettbewerbsmäßige Anpassung der Betriebsgrößen</li> <li>- Einbindung in kleinteilige nahversorgungsrelevante Strukturen</li> </ul>	<p>Umfeld des Standortes</p>
Perspektivischer Entwicklungsbereich Ost	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ansiedlung eines Nahversorgers, idealerweise durch Verlagerung bestehender Betriebe</li> <li>- Einbindung in kleinteilige nahversorgungsrelevante Strukturen</li> </ul>	<p><b>Potenzialfläche 16 Evenkamp</b></p>
Sonderstandort	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung des bestehenden nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels</li> <li>- Neuansiedlung von Angeboten in den Warengruppen Matratzen / Bettwaren sowie Kfz-Zubehör möglich</li> <li>- Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel, insb. (großflächige) Lebensmitteleinzelhandel</li> <li>- Idealerweise Verlagerung der angesiedelten Lebensmittelmärkte in den perspektivischen Entwicklungsbereich Ost</li> </ul>	<p>für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel:</p> <p><b>Potenzialfläche 11 Fa. Tecklenborg, 12 Holzhandlung Höttke und 13 Autohaus Brümmer &amp; Henkelmann</b></p>

<sup>29</sup> Die Potenzialflächen, die vor dem Hintergrund der in Kapitel 6.3 aufgeführten Gründe eine bessere Eignung für eine Einzelhandelsentwicklung aufweisen, sind fett markiert. Nicht fett markiert sind demgegenüber die Flächen, die weniger geeignet hinsichtlich einer Weiterentwicklung erscheinen.

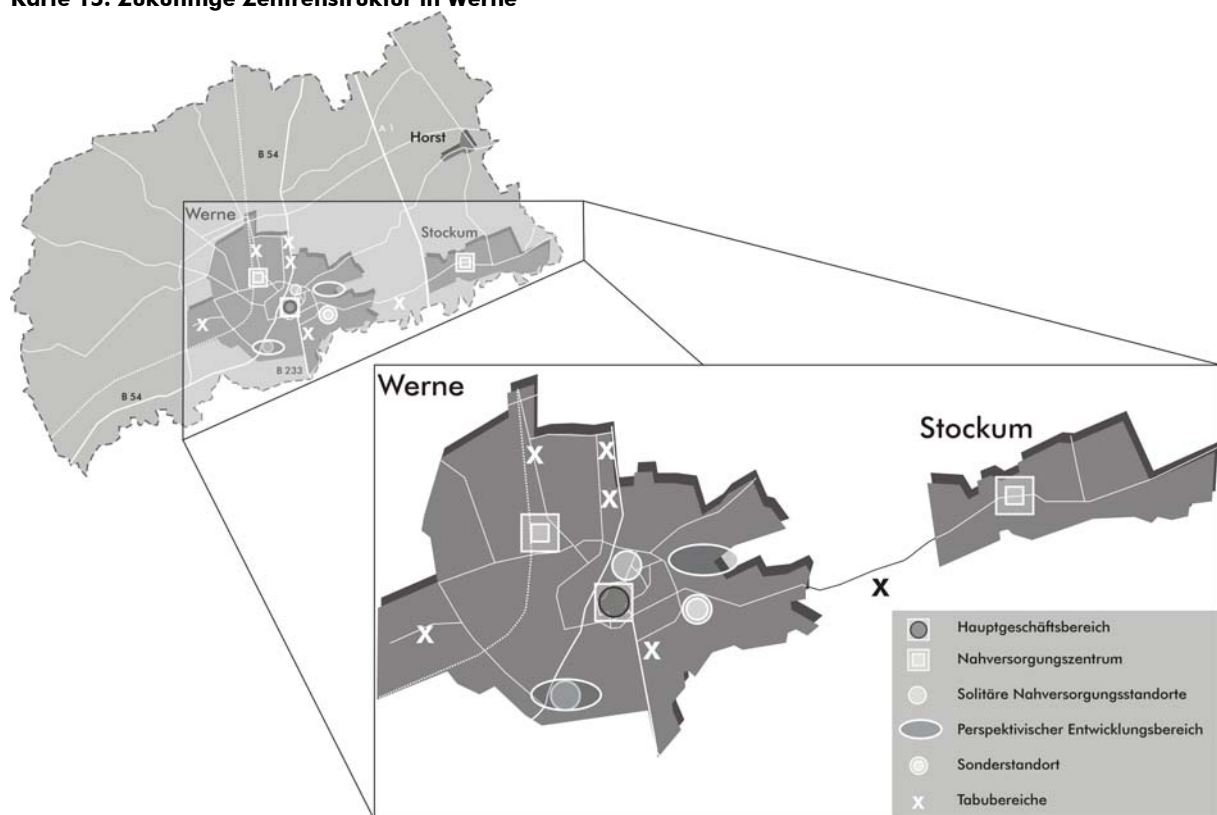
<b>Stockum</b>		
<p>Entwicklungsbereich Mitte</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Stabilisierung und Aufwertung des Nahversorgungszentrums</li> <li>– Wettbewerbsmäßige Anpassung der Betriebsgrößen, insb. Aldi</li> <li>– Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelanbieters, idealerweise ein Kleinflächenkonzept</li> <li>– Behutsame Arrondierung des Zentrums mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten</li> </ul>	<p><b>Potenzialfläche 19 NVZ Stockum</b></p> <p>Optional:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Potenzialfläche 18 Blumen Wenner</li> <li>– Potenzialfläche 20 Dahlkamp</li> </ul>

Quelle: Eigene Bearbeitung

### 7.3.7 Räumliches Zentrenkonzept für Werne

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Angebots- und Nachfrageanalyse (vgl. Kapitel 5) sowie auch im Hinblick auf die formulierten Zielvorstellungen und vorangegangene Empfehlungen werden die verschiedenen Handelsstandorte in Werne unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeitsteiliges, hierarchisches Zentrenmodell (vgl. Karte 15) eingeordnet.

Karte 15: Zukünftige Zentrenstruktur in Werne



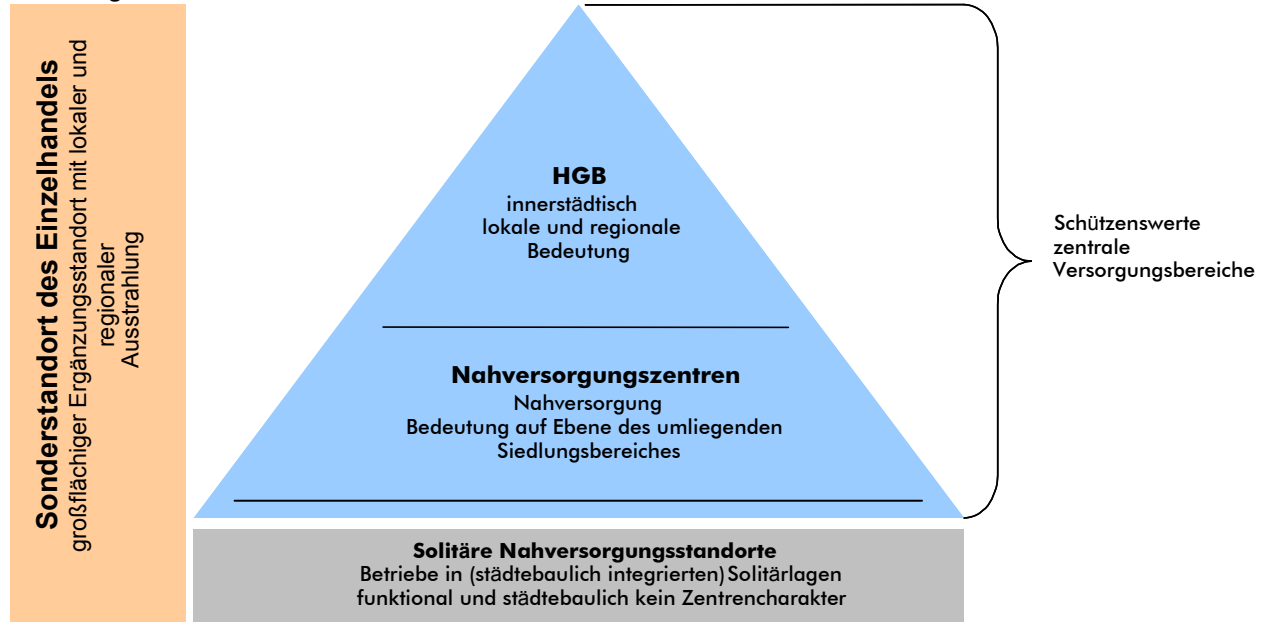
Quelle: Eigene Darstellung

Demnach bilden neben dem Hauptgeschäftsbereich zwei Nahversorgungszentren, zwei solitäre Nahversorgungsstandorte sowie ein Sonderstandort für überwiegend großflächigen Einzelhandel das räumliche Zentrenkonzept der Stadt Werne. Ergänzt werden diese bestehenden Standorte durch die beiden perspektivischen Entwicklungsbereiche Süd und Ost in der Kernstadt Werne.

Es ist darauf hinzuweisen, dass ausschließlich die zwei Zentren typen (vgl. Abb. 8) – nicht aber die solitären Nahversorgungsstandorte, zu denen bei Umsetzung der Empfehlungen

auch die perspektivischen Entwicklungsbereiche zählen würden, und auch nicht der Sonderstandort – im Hinblick auf die neuen rechtlichen Rahmenbedingungen als **zentrale Versorgungsbereiche** fungieren und somit schützenswert sind.

Abbildung 8: Zentrenhierarchie in Werne



Quelle: Eigene Darstellung



## 8 Planungsrechtliche Empfehlungen

---

Das wichtigste Instrumentarium zur Steuerung des Einzelhandels ist das Planungsrecht. Nur mit Hilfe dieses Instrumentariums kann eine verbindliche Lenkung erreicht werden. Dabei ist es von zentraler Bedeutung, **räumliche Entwicklungs- und Tabubereiche für den Handel zu definieren und festzusetzen**. Hierzu dienen die Aussagen dieses Gutachtens als Grundlage, welches, um Verbindlichkeit nach Innen und Außen zu erzielen, durch entsprechende **politische Beschlüsse** zu untermauern ist. Ein weiterer Baustein, insbesondere zur Feinsteuerung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente im Rahmen der städtischen Einzelhandelsentwicklung, stellt die auf die örtlichen Verhältnisse zugeschnittene **Werner Sortimentsliste** dar. Sie rundet das bauplanungsrechtliche Instrumentarium zusammen mit der Formulierung beispielhafter **textlicher Festsetzungen** ab.

### 8.1 Definition von Verkaufsfläche

---

Aus jüngsten Erfahrungen insbesondere im Zusammenhang mit der Diskussion um Verkaufsflächenbegrenzungen ist es zunächst sinnvoll, eine einheitliche Definition für den Begriff „Verkaufsfläche“ zu formulieren, der wiederum Eingang finden sollte in zukünftige Bauleitplanverfahren. In Einzelfällen kann es sich sogar anbieten, die Definition mit in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.

*„Als Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes sind grundsätzlich alle Flächen anzusehen, die dem Verkauf dienen und zur Förderung des Kaufabschlusses bestimmt sind, einschließlich der Gänge, Treppen und Standflächen für Einrichtungsgegenstände sowie gegebenenfalls auch der den Kunden zugänglichen Freiverkaufsflächen, sowie sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.“<sup>30</sup>*

- Zur Verkaufsfläche zählt grundsätzlich auch der Raum hinter der Kasse, der von den Kunden u.a. für die Verpackung und das Umladen der Ware genutzt werden kann oder als Verteilerfläche bzw. Zugangsfläche zu dem Konzessionär oder zum Ausgang dient.
- Für Kunden zugängliche Flächen, Verteilerflure oder ähnliche kundenzugängliche baulichen Anlagen sind grundsätzlich Verkaufsflächen.
- Ebenso zählen dazu die Kundentoiletten und ihre Zugangsräume/ -flächen, Eingänge und Flure, Windfänge oder Windfanganlagen.

---

<sup>30</sup> Vgl. Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW), Urteil vom 22. Januar 2004 – 7A 1273/02 -, S. 25; Urteil vom 3. November 1988 – 11 A 2310/86 -, BRS 49 Nr. 72, mit weiteren Nachweisen. Jüngst bestätigt durch das BVerwG im November 2005 (Pressemitteilung vom 24.11.2005).

- Die für den Kunden uneingeschränkt zugänglichen Lagerflächen sind grundsätzlich der Verkaufsfläche zuzurechnen.
- Die Flächen für die Einkaufswagen, die innerhalb des Gebäudes oder unter überdachten Flächen am Gebäude aufgestellt sind, gelten grundsätzlich als Verkaufsfläche.
- Ausstellungsflächen für Aktions- oder Saisonwaren außerhalb des Eingangsbereiches bzw. neben dem Eingangsbereich auf überdachten oder ähnlichen Flächen am Gebäude sind grundsätzlich der Verkaufsfläche zuzurechnen.

## 8.2 Grundsätzliches zu Sortimentslisten

---

### Sinn und Zweck von Sortimentslisten

Durch das baurechtliche Instrumentarium einer den örtlichen Gegebenheiten angepassten Sortimentsliste ist es möglich, eine räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben im Rahmen der städtischen Bauleitplanung umzusetzen. Hierdurch können Anbieter mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Somit dient die Sortimentsliste letztlich als wichtiger instrumenteller Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen einer Stadt.

Auf Grund zahlreicher Erfahrungen hat sich für die grundsätzliche Zuordnung der Sortimente<sup>31</sup> der folgende Kriterienkatalog herausgebildet:

**Zentrenrelevant** sind Sortimente, die

- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind; einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind; **in der Innenstadt und den Ortsteilen am stärksten vertreten (zentrenprägend) sind** (Kriterium: Einzelhandelsstruktur)
- Innenstadtbesucher anziehen (Kriterium: Besucherfrequenz)
- einen relativ geringen, spezifischen Flächenanspruch haben bzw. stapelbar sind (Kriterium: Integrationsfähigkeit)
- über hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung verfügen (Kriterium: Einzelhandelszentralität)
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadteinrichtungen besucht werden (Kriterium: Koppelungsaffinität)
- leicht transportiert werden können, d.h. zum Transport der Waren ist nicht regelmäßig das private Kfz erforderlich (Kriterium: Transportfähigkeit, "Handtaschensortiment")

---

<sup>31</sup> Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z.B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen z.B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

**Nicht-zentrenrelevant** dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

Sortimentslisten werden z.T. kontrovers diskutiert, weil

- diese als ein Eingriff in die Nutzungsfreiheit von Baugebieten und damit in das Eigentumsrecht, insbesondere in GE- und GI-Gebieten, betrachtet werden.
- damit eine Beschränkung der Wettbewerbsfreiheit verbunden und eine Behinderung der Einzelhandelsentwicklung befürchtet wird.
- mit der Zuordnung zur Kategorie zentren- bzw. nicht-zentrenrelevant ein relativ statisches System einem dynamischen gegenübersteht; Sortimente und Betriebsformen stehen in einem ständigen Veränderungsprozess und Veränderungen der betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Konzentrationsprozess im Einzelhandel führen zu veränderten Standortanforderungen seitens der Betreiber.

In der Planungspraxis stellt sich die Situation jedoch anders dar:

Die Anwendung von Sortimentslisten zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist nach geltendem Recht zulässig und widerspricht nicht dem Eigentumsrecht. Dies wird durch die aktuelle Rechtsprechung regelmäßig bestätigt. Im Übrigen gibt es kein Baugebiet (auch nicht im unbeplanten Innenbereich), in dem es eine völlige Nutzungsfreiheit gibt. Zur Sicherung städtebaulicher Ziele sind in jedem Baugebiet Restriktionen vorhanden. Durch die Sortimentslisten bleibt die Wettbewerbsfreiheit unberührt. Mit Hilfe von Sortimentslisten wird lediglich die räumliche Zuordnung bestimmt, wo der Wettbewerb stattfinden soll. Der Einsatz von Sortimentslisten an sich hat erfahrungsgemäß grundsätzlich keine entwicklungsbegrenzenden Folgen. Im Einzelfall kann dies jedoch der Fall sein, wenn für bestimmte Ansiedlungsanfragen mit entsprechenden Sortimenten keine städtebaulich und strukturell geeigneten Flächen vorhanden sind. In diesem Fall ist die Verhinderung auf Grund übergeordneter städtebaulicher Ziele sinnvoll und beabsichtigt. Der Wandel im Einzelhandel wird im Wesentlichen durch die Betriebstypenentwicklung und die Standortpräferenzen der Betriebe bestimmt. Sogenannte neue Sortimente gibt es kaum, da diese in der Regel Abwandlungen/ Weiterentwicklungen/ Modernisierungen vorhandener Sortimente sind.

### Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Die aktuelle Rechtsprechung (nicht nur des OVG Münster) verlangt für die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels ortsspezifische Sortimentslisten. Ein pauschaler Verweis auf die Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Anlage 1 des NRW-Einzelhandelserlasses vom Mai 1996 reicht nicht aus. In Teil A dieser Anlage sind zunächst zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen aufgezählt. Im Teil B sind in der Regel zentrenrelevante Sortimente aufgeführt. Aus der Ziffer 2.2.5 des Einzelhandelserlasses ergibt sich, dass diese letztgenannten Sortimente nur zentren- und nahversorgungsrelevant sein sollen, sofern die Gemeinde nichts anderes festlegt. Bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe kann die Gemeinde auch weitere zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente festlegen.

Die Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses dient bei der Festlegung einer gemeinde-spezifischen Sortimentsliste zwar als Ausgangspunkt, die Liste muss aber auch die jeweiligen örtlichen Besonderheiten im Hinblick auf den Bestand in den Zentren berücksichtigen.<sup>32</sup>

**Dies bedeutet, dass Sortimentslisten für jede einzelne Kommune gesondert aufgestellt werden müssen. Dabei kann die Differenzierung zwischen zentrenrelevanten bzw. prägenden oder nicht-zentrenrelevanten bzw. nicht-prägenden Sortimenten verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden.**

### Diskussion üblicherweise strittiger Sortimente

Bei der Aufstellung einer Sortimentsliste gibt es grundsätzlich immer wieder Diskussionen zu einzelnen Sortimenten. Diese Diskussionen entstehen meistens dann, wenn ein konkreter Investor sich durch die Einstufung einzelner Sortimente im Hinblick auf sein Planvorhaben benachteiligt sieht. Im Folgenden werden einige Sortimente, die häufig in der Diskussion stehen, aufgeführt und gutachterlich bewertet.

Mit den neuen Betriebsformen sowie neuer Technik hat sich zum Teil das Kundenverhalten geändert. **Lebensmittel** werden z.B. sehr häufig auf Vorrat eingekauft. Wegen dieser Verhaltensänderung wird von den Betreibern die Zentrenrelevanz der Lebensmittel in Frage gestellt. Zur Erhaltung der Nahversorgung ist allerdings das Angebot von Lebensmitteln in zentralen Bereichen unabdingbar. Insofern ist die Standortwahl hierfür weiter auf die zentralen Bereiche zu beschränken. Darüber hinaus ist durch die Veränderung der Altersstruktur (Erhöhung des Anteils älterer Menschen) und der Haushaltsstruktur („Single-

---

<sup>32</sup> Vgl. hierzu Janning, Baurecht 2005, 1093 [1101 – 1103]

Gesellschaft“) davon auszugehen, dass der Vorratseinkauf zurückgehen wird. Eine rückläufige Tendenz bei den großflächigen Anbietern ist dennoch eher unwahrscheinlich.

Außerdem sind Lebensmittelanbieter auf Grund ihrer hohen Kundenfrequenz insbesondere für die Erhaltung der Versorgungsfunktion in zentralen Bereichen der Stadt, aber auch insbesondere in klein- und mittelstädtischen Zentren von herausragender Bedeutung.

Im Übrigen wandeln sich die Einzelhandelsbetriebe zunehmend zu Kaufhäusern; dies ist insbesondere bei einigen Discountern festzustellen. Insofern ist auch vor diesem Hintergrund grundsätzlich eine Zentrenrelevanz gegeben.

**Getränke** werden ebenfalls häufig nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, da diese in der Regel in Kisten und größeren Mengen eingekauft werden. In diesem Fall ist der Ausschluss nachvollziehbar, da mit dem Betrieb eines Getränkemarktes eine Reihe störender Faktoren einhergeht (An- und Ablieferverkehr mit Lkws, Be- und Entladen im Kundenverkehr etc.). Eine Definition als nicht-zentrenrelevantes Sortiment ist dennoch problematisch, da damit eine Artikelgruppe und nicht mehr ein Sortiment bewertet wird. Es ist deshalb eine planungsrechtliche Möglichkeit zu finden (z.B. über eine Ausnahmeregelung), die der Besonderheit dieses Artikels Rechnung trägt.

Im Freizeit- und Sportbereich haben sich in den letzten Jahren Sportarten mit **Sportgroßgeräten** wie Surfen, Drachenfliegen, Tauchen etc. immer weiter verbreitet, so dass der Nachfrage entsprechende Einzelhandelsangebote gegenüber stehen. Die Einzelhandelsbetriebe erzielen mit diesen Teilsortimenten nur eine verhältnismäßig geringe Verkaufsflächenproduktivität und sind auf Grund der Beschaffenheit ihrer Waren auf die Pkw-Kunden angewiesen, womit die verstärkte Nachfrage nach preisgünstigen und autokundenorientierten Standorten häufig begründet wird. Im Allgemeinen sind auch diese Sportgeschäfte jedoch durch einen erheblichen Umfang an Bekleidung gekennzeichnet, die Sportgroßgeräte werden oft nur über den Katalog angeboten, im Ladengeschäft hingegen sind nur wenige Exponate vorhanden.

Die Besonderheit von Sportgroßgeräten im Hinblick auf ihre Transportfähigkeit bleibt unbestritten. Der Tatsache Rechnung tragend, dass der überwiegende Teil des Sortiments sportartenbezogene Sportbekleidung ist, mit der weiterhin der Hauptanteil des Umsatzes erzielt wird, und Sportbekleidung eindeutig zentrenrelevant ist, sollte das gesamte Sortiment als zentrenrelevant eingestuft bleiben. Im übrigen sind Sportfachgeschäfte, die tatsächlich den überwiegenden Anteil ihres Umsatzes mit den Geräten machen, erfahrungsgemäß entweder nicht großflächig oder bedürfen auf Grund ihrer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit keines Kern- oder Sondergebietes; daher kommen auch Mischgebiete als Standort in Frage.

### 8.3 Werner Sortimentsliste

---

Auf Basis der vorliegenden Untersuchung ergibt sich eine Sortimentsliste für die Stadt Werne, die eine einheitliche Vorgehensweise bei der Steuerung von Einzelhandels Sortimenten gewährleisten soll. Dabei wird nur mehr zwischen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden, da Definitionen, die scheinbar einen gewissen Spielraum zulassen (z.B. "in der Regel"), dem Bestimmtheitsgrundsatz widersprechen (siehe Urteile des OVG Münster).

Um die Zentrenrelevanz der verschiedenen Sortimente in Werne bewerten zu können, wurde ein zweistufiges Prüfverfahren angewandt. In einem ersten, rein rechnerischen Schritt wurden die Sortimente auf ihre Innenstadtpräsenz überprüft und darüber hinaus die Verkaufsfläche des jeweiligen Sortimentes in den Zentren ins Verhältnis zum Gesamtbestand gesetzt. Unterschieden wurden in diesem Zusammenhang zusätzlich zwischen Zentren verschiedener Hierarchiestufen (hierbei: Hauptgeschäftsbereich und Nahversorgungszentrum), um zu gewährleisten, dass Sortimente auch dann als zentrenrelevant eingestuft werden, wenn sie zwar nicht für die Innenstadt, dafür aber für die Nahversorgungszentren in Werne prägend sind<sup>33</sup>. In einem weiteren Schritt wurde die perspektivische Bedeutung der einzelnen Sortimente für die Zentren analysiert. Dabei werden auch Sortimente, die bisher kaum oder nicht in den Zentren der Stadt vertreten sind, aber für die Multifunktionalität und / oder die Frequenz der Zentren bedeutsam sind, mit Blick auf eine optimierte Handelsstruktur zukünftig als zentrenrelevant eingestuft.

---

<sup>33</sup> Vgl. im Kapitel 8.2: Kriterien zur Einordnung der Zentrenrelevanz

**Tabelle 18: Werner Sortimentsliste**

**Zentrenrelevant (auch nahversorgungsrelevant)**

- Lebensmittel
- Reformwaren
- Backwaren
- Fleischwaren
- Getränke
- Drogeriewaren (Kosmetika, Körperpflege-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel

**Zentrenrelevant**

- Schreib-, Papierwaren, Schulartikel, Bücher, Zeitungen / Zeitschriften
- (Schnitt-)blumen
- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Handarbeitsbedarf, Stoffe, Wolle, Tuch, Meterware
- Baby- und Kinderartikel (einschließlich Kinderwagen)
- Schuhe, Lederwaren, Taschen
- Sportartikel, -preise, -pokale
- Sportgroßgeräte
- Sportbekleidung, Sportschuhe
- Fahrräder und Zubehör
- Spielwaren
- Bastelbedarf im weitesten Sinne
- Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glaswaren, Porzellan, Feinkeramik, Geschenkartikel
- Musikalien, Tonträger (Schallplatten, CDs usw.)
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Radio- und Fernsehgeräte, Videogeräte, Hifigeräte usw. sog. „Braune Ware“, Telekommunikationsgeräte und Zubehör)
- Foto und Zubehör
- Computer und Zubehör
- Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte und Großgeräte, sog. „Weiße Ware“)
- Uhren, Schmuck
- Optik, Hörgeräte, Akustik
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel)
- Kunstgewerbe, Bilder und Bilderrahmen
- Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
- Jagdartikel, Waffen
- Erotikartikel

**Nicht-Zentrenrelevant**

- Campingartikel, -zubehör, -möbel, Boote und Zubehör
  - Teppiche (Auslege- und Meterware), Bodenbeläge
  - Bettwaren, Matratzen
  - Möbel und Antiquitäten
  - Leuchten und Lampen
  - Gartengeräte, Pflanzen, Samen
  - Bauelemente, Baustoffe
  - Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse
  - Eisenwaren, Beschläge
  - Elektroinstallationsbedarf
  - Farben, Lacke
  - Fliesen
  - Holz
  - Kamine, Kachelöfen
  - Werkzeuge und Maschinen
  - Rollläden, Markisen
  - Tapeten
  - Sanitärbedarf
  - Kfz-Zubehör
  - Zoologischer Bedarf (Tierfutter, -zubehör, lebende Tiere)
  - Musikinstrumente
-



## 8.4 Beispiele für textliche Festsetzungen mit Einzelhandelsnutzungen außerhalb von MK-Gebieten

Für die Rechtmäßigkeit, einzelne Sortimente an bestimmten Standorten auszuschließen, sei in diesem Zusammenhang auf ein aktuelles Urteil des OVG Münster verwiesen<sup>34</sup>:

Die Leitsätze des Gerichts waren dabei:

1. Die Zielsetzungen eines Bebauungsplans, die Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt zu erhalten und zu stärken, sind von § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 und 8 BauGB sowie unter den Aspekten "Lebensqualität" und "gesellschaftliches Leben" auch von § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BauGB gedeckt<sup>35</sup>.
2. Eine Gemeinde kann im Rahmen des ihr zustehenden Planungsermessens den in seiner zentralen Funktion besonders zu schützenden Kernbereich ihrer Innenstadt eigenverantwortlich festlegen.
3. Sollen zum Schutz eines Innenstadtbereichs bestimmte Warensortimente an solchen Standorten ausgeschlossen werden, an denen eine entsprechende Nutzung den Zielsetzungen des planerischen Konzepts der Gemeinde zuwider laufen würde, bedarf es einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation; dabei können in den Ausschluss im Interesse einer Stärkung des Zentrums auch einzelne Sortimente einbezogen werden, die im Kernbereich nicht oder nur mit einem geringen Prozentanteil vertreten sind.

Die folgenden Textbausteine für Bebauungsplanbegründungen können aufgeführt werden, um darzulegen, warum eine Planung mit Blick auf die gesamtstädtische Situation verträglich oder unverträglich sein kann.

- **Derzeitige Situation im Plangebiet:** hier sollten alle Einzelhandelsnutzungen einzeln aufgeführt werden, z.B. großflächiger Lebensmittelmarkt, Fachmarkt xy, Betrieb mit xy-Herstellung mit Fabrikverkauf etc..
- **Anlass und Ziel der Planung**  
*... die Stadt Werne hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans xy gefasst, um innerhalb des Plangebietes die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf ihre Verkaufsflächen und Sortimente zu steuern.  
Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Basis des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes mit Schwerpunkt Nahversorgung erarbeitet. Die Stadt Werne ist bestrebt, die Funktionen des Innenstadtbereiches und der zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und weiter zu stärken. Dazu gehört unter anderem der Erhalt und die Stärkung der Ein-*

<sup>34</sup> OVG Münster: Wirksamkeit eines zum Schutz eines Innenstadtbereichs bestimmte Warensortimente ausschließenden Bebauungsplans. OVG Münster, Urt. v. 22.4.2004 - 7a D 142/02

<sup>35</sup> Urteil basiert auf der alten Fassung des BauGB vom 27. August 1997. Die Inhalte der oben genannten §§ deckt sich mit dem § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 4 und 8 BauGB und auch dem § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BauGB der neuen Fassung vom 20.07.2004.

zelhandelsfunktion in den zentralen Versorgungsbereichen, die dort eine prägende Funktion einnehmen. Die Situation des Einzelhandels in Werne ist derzeit durch ein vergleichsweise hohes quantitatives Angebot geprägt, das sich schwerpunktmäßig im Hauptgeschäftsbereich, wie es in dem Konzept dargestellt wird, befindet. Innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches befinden sich rund 38 % der Gesamtverkaufsflächen in Werne. Prägendes Element des Warenangebotes im Hauptgeschäftsbereich bilden die Warengruppen Bekleidung, etc.....

(hier in Abhängigkeit von möglichen Planungen Hinweis auf mögliche absatzwirtschaftliche Potenziale oder Verweis, dass (Neu-)Ansiedlungen nur zu einer Umsatzumverteilung führen können, die bei einem zentrenrelevanten Sortiment zu einer Schwächung des Hauptgeschäftsbereiches führen können, da hier voraussichtlich Umsatzpotenziale verloren gehen könnten und somit ein Funktions- und Attraktivitätsverlust zu erwarten wäre)

..... Entwicklungen, die zu einer Schwächung des Hauptgeschäftsbereiches insbesondere im Bereich der Warengruppe xy führen, sollten daher vermieden werden.

Eine weitere räumliche Zersplitterung der Handelslagen, insbesondere durch Ausweisung neuer Handelsstandorte mit zentrenrelevanten Sortimenten ist daher zu vermeiden.

Ausgehend von den heute für das Warenangebot im Zentrum von Werne prägenden Sortimenten wurde im Rahmen des Konzeptes eine Sortimentsliste definiert, welche die für Werne zentrenrelevanten Sortimente beschreibt. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die die in dieser Liste genannten Sortimente als Hauptsortiment vertreiben, sollte außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches vermieden werden. Eine restriktive Ansiedlungspolitik dient zur Absicherung der Ziele und Prämissen der Einzelhandelsentwicklung in Werne.

Daraus leitet sich für die Begründung der Festsetzungen zur baulichen Nutzung der folgende Formulierungsvorschlag ab. Zu beachten ist dabei, dass hier jeweils Modifikationen für den konkreten Einzelfall erforderlich sind:

#### Festsetzungen zur baulichen Nutzung

##### Art der baulichen Nutzung

XY-Gebiet (mit Ausnahme eines Kern- und Sondergebietes)

Entsprechend der ..... Festsetzungen des Bebauungsplanes xy wird der überwiegende Teil des Plangebietes als xy-Gebiet gem. § xy BauNVO festgesetzt.

Wie unter dem Punkt Anlass und Ziel der Planung dargestellt, ist es Ziel der Planung, die Entwicklung des Einzelhandels im Plangebiet unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Angebots- / Betriebs- / Versorgungsstruktur langfristig zu steuern, um negative städtebauliche Auswirkungen (z.B. Funktionsentleerung, Zersplitterung des Handelsnetzes etc.) auf die Funktion des Hauptgeschäftsbereiches / zentraler Versorgungsbereiche in Werne zu vermeiden.

Aufgrund der Ergebnisse des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes mit Schwerpunkt Nahversorgung konnten verschiedene Sortimentsgruppen defi-

niert werden, die im Hinblick auf die heutige Einzelhandelsstruktur des Hauptgeschäftsbereiches als zentrenrelevant zu bezeichnen sind.

Um eine Beeinträchtigung der Einzelhandelsstruktur im Hauptgeschäftsbereich von Werne zu vermeiden, ist es daher erforderlich, die Ansiedlung / Vergrößerung / Ausbau von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen für den Vertrieb dieser Sortimente im Plangebiet auszuschließen.

Innerhalb des festgesetzten xy-Gebietes werden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit folgenden Hauptsortimenten ausgeschlossen:

Einfügen Werner Sortimentsliste

.....

Es ist festzustellen, dass der Standort des xy-Betreibers im Plangebiet grundsätzlich einer Kernaussage des Konzeptes zur Steuerung des Einzelhandels widerspricht, wonach die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im xy-Sortiment im Hauptgeschäftsbereich erfolgen soll.

Um den im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, auch dann ihre Produkte direkt vor Ort zu vertreiben, wenn die von ihnen vertriebenen Produkte zu den in den textlichen Festsetzungen genannten zentrenrelevanten Sortimenten gehören, wird festgesetzt, dass Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur dann ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn ein unmittelbarer räumlicher und betrieblicher Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben besteht. Zudem dürfen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich / zentralen Versorgungsbereich xy der Stadt Werne zu erwarten sein. Sofern negative städtebauliche Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können, kann eine Genehmigung für diese(n) Betrieb(e) nicht erteilt werden.

Übertragen in die Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO lautet ein Formulierungsvorschlag für eine textliche Festsetzung:

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1(4) – (10) BauNVO

In dem festgesetzten xy-Gebiet wird die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzungen auf insgesamt maximal xy m<sup>2</sup> je Betrieb beschränkt. Innerhalb dieser Verkaufsfläche sind folgende Sortimente als Hauptsortiment zulässig:

- Sortiment a

- Sortiment b etc.

Im xy-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit folgenden zentrenrelevanten Hauptsortimenten nicht zulässig:

- einfügen der Werner Sortimentsliste

Aufgrund der (vermutlich gegebenen) nicht integrierten Lage des xy-Gebietes und zum Schutz der Einzelhandelsfunktion der Werner Innenstadt wird eine Begrenzung der innenstadtrelevanten branchentypischen Sortimente auf 10 % der genehmigten Gesamtverkaufsfläche bzw. maximal  $xy \text{ m}^2$  Verkaufsfläche vorgenommen in Anlehnung an die Ausführungen in den Einzelhandelserlassen anderer Bundesländer.

Ausnahmsweise können solche Einzelhandelsbetriebe mit den oben genannten zentrenrelevanten Hauptsortimenten zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, wenn keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Verkaufsflächen gliedern sich funktional wie folgt:

Sortiment	$1xy \text{ m}^2$
Sortiment	$2xy \text{ m}^2 \dots\dots$

### **Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im xy-Gebiet**

Neben einer begrenzten Zulässigkeit von Einzelhandel kann auch der Fall gegeben sein, Einzelhandel grundsätzlich in einem Plangebiet ausschließen zu wollen. Auch hierbei kann auf den Text für die Begründung des Bebauungsplanes zurück gegriffen werden, der jedoch auf die konkrete Situation Bezug nehmen und die entsprechenden Aussagen des Konzeptes zugrunde legen muss. Der Ausschluss von Einzelhandel kann dann gerechtfertigt sein, wenn, unabhängig vom Sortiment, die im Konzept aufgeführten Ziele und Prämissen negativ berührt werden. Es bedarf aber konkreter Angaben dazu, weshalb jegliche Form von Einzelhandel die gewachsenen Einzelhandelsstrukturen in Werne, unabhängig von der Art und dem Umfang des jeweiligen Warenangebots, schädigen würde. Ein weiteres Argument kann hier das Ziel der räumlichen Verdichtung und Konzentration des Einzelhandels darstellen. Die möglichen Begründungen sind im konkreten Fall den Ausführungen des Konzeptes zu entnehmen.

Es bieten sich insbesondere für Gewerbe- und Industriegebiete folgende Formulierungsvorschläge an.

- Einzelhandel ist allgemein nicht zulässig.

- Durch den Ausschluss von Einzelhandel im xy-Gebiet wird eine vorrangige Nutzung für X-Betriebe und Y-Betriebe (z.B. Handwerksbetriebe oder produzierendes Gewerbe) vorgehalten und somit dem städtebaulichen Ziel (sofern formuliert) der Sicherung xy Bauflächen in der Stadt entsprochen.
- Der Einzelhandel als untergeordneter Betriebsbestandteil eines produzierenden oder dienstleistenden Betriebes soll davon nicht betroffen sein... Notwendig hierbei ist eine flächenmäßige Beschränkung des zulässigen Sortimentes.

### **Regelungen für Sondergebiete mit Einzelhandel**

Für Sondergebiete mit einer Festsetzung für Einzelhandel sind ebenfalls die obigen Begründungszusammenhänge ausschlaggebend. Da es sich bei den Sortimenten lediglich um nicht-zentrenrelevante Sortimente im Hauptsortiment handeln dürfte, sind hier insbesondere Festsetzungen hinsichtlich zentrenrelevanter Randsortimente von Bedeutung. Da es sich hier um sehr unterschiedliche Angebote, Betriebstypen und Größendimensionen handeln kann, können nur relativ unspezifische textliche Festsetzungsvorschläge gemacht werden. Unbedingt hinzuweisen ist jedoch darauf, dass auch bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorab eine landesplanerische und städtebauliche Untersuchung hinsichtlich der Integration in die Einzelhandelsstrukturen von Werne erfolgen muss.

Für die einzelnen Nutzungen des xy-Betriebes werden die folgenden textlichen Festsetzungen vorgeschlagen:

- Die zulässige Verkaufsfläche für den xy-Betrieb beträgt insgesamt maximal  $xy \text{ m}^2$ .
- Als Verkaufsfläche zählt ..... (siehe dazu das Kapitel 8.1, die Definition kann sowohl hier als auch in den textlichen Begründungen erfolgen).
- Der Standortbereich wird als Sondergebiet xy ausgewiesen.
- Von der Gesamtverkaufsfläche von  $xy \text{ m}^2$  darf die anteilige Verkaufsfläche für das „Kernsortiment A“ maximal  $xy \text{ m}^2$ , für das „Kernsortiment B“ maximal  $xy \text{ m}^2$  betragen.
- Das Kernsortiment A umfasst die einzelnen Sortimente a, b, c .....
- Das nicht-zentrenrelevante Randsortiment umfasst die einzelnen Sortimente a, b, ....
- Das zentrenrelevante Randsortiment umfasst die einzelnen Sortimente a, b, c.
- Die maximale Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortiments beträgt 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch nicht mehr als  $xy \text{ m}^2$  (hier muss eine Begründung mit einfließen, warum der Anteil der Randsortimente so und nicht anders ist, dazu ist wieder Bezug auf das Konzept zu nehmen).
- Das zentrenrelevante Randsortiment untergliedert sich in die Sortimente a mit maximal  $xy \text{ m}^2$  Verkaufsfläche, b mit maximal  $xy \text{ m}^2$  Verkaufsfläche .....

Insgesamt ist festzuhalten, dass es für die Gültigkeit eines B-Plans notwendig ist, eine an dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Schwerpunkt Nahversorgung orientierte Begründung hinsichtlich der Zu- oder Nichtzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zu geben. Die hier formulierten Ziele und Prämissen i.V.m. der für Werne spezifischen Sortimentsliste der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Warengruppen bilden eine ausreichende rechtliche Grundlage für die Begründung zukünftiger B-Pläne.

## 9 Schlusswort

---

Die aufgezeigte, zielgerichtete Weiter- und Neuentwicklung von Standortbereichen in Werne bietet gute Chancen, ein abwechslungsreiches gesamtstädtisches Einzelhandelsangebot zu erhalten und weiter zu entwickeln, die Attraktivität des Werner Hauptgeschäftsbereiches zu stärken und ein hinsichtlich der wohnungsnahen Grundversorgung engmaschiges Versorgungsnetz bereit zu halten bzw. zu gestalten

Mit dem vorgelegten Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Schwerpunkt Nahversorgung liegt nunmehr ein städtebauliches Konzept vor, das durch seine Empfehlungen und Anregungen den verantwortlichen Akteuren aus Politik, Verwaltung, Einzelhandel sowie weiteren Institutionen einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen liefert.

Der Umfang und die Komplexität der zu ergreifenden Maßnahmen machen ein zielgerichtetes und möglichst abgestimmtes Engagement aller Akteure erforderlich. Nur im Konsens ist eine Umsetzung der Empfehlungen zeitnah möglich. Dabei sollte jeder der beteiligten Akteure seine spezifischen Möglichkeiten einbringen.

**Zwingende Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die Politik in Werne die Ziele des Konzepts langfristig durch entsprechende Beschlüsse politisch sichert.** Das Konzept ist nur dann erfolgreich und zielführend, wenn die Inhalte und Empfehlungen des Konzeptes durch entsprechende politische Beschlüsse im Rahmen der Selbstbindung nach Innen und Außen deutlich gemacht werden!

- *Politik und Verwaltung der Stadt Werne* sind angesprochen, die planerischen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der aufgeführten Empfehlungen und Anregungen zu schaffen und ggf. relevante Maßnahmen im öffentlichen Raum zu forcieren.
- *Händler, Eigentümer und Investoren* sind aufgefordert, die aufgezeigten Perspektiven sowohl quantitativ als auch qualitativ zu prüfen und, soweit vertretbar, umzusetzen. Insbesondere das Erreichen eines angemessenen Standards hinsichtlich der Verkaufsflächen und Außenpräsentation ist hier von Bedeutung.
- Zudem sind alle *Akteure* aufgefordert, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Schwerpunkt Nahversorgung für Werne fortzuschreiben, um neue Entwicklungen der Rahmenbedingungen mit berücksichtigen zu können. Dazu zählen insbesondere größere Veränderungen in der Werner Angebotsstruktur (z.B. Veränderungen im Verkaufsflächenangebot), die Veränderungen der wirtschaftlichen Situation oder Entwicklungen im Werner Umland.

## 10 Anhang

---

### 10.1 Verzeichnisse

---

#### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau .....	18
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Werne 1991 bis 2003 .....	22
Abbildung 3: Kaufkraftbindungs- und -abflussquoten in % .....	38
Abbildung 4: Monetäre Kaufkraftbindungen und -abflüsse (in Mio. Euro) .....	41
Abbildung 5: Vermissen Sie bestimmte Betriebsformen im Lebensmittelangebot in Werne? Wenn ja, welche? .....	45
Abbildung 6: Wenn Sie 100 Euro für einen Lebensmitteleinkauf zur Verfügung haben, wie verteilen sich Ihre Ausgaben üblicherweise auf die verschiedenen Geschäfts- formen? .....	46
Abbildung 7: Welche Einzelhandelsangebote (abgesehen vom Bereich Lebensmittel) vermissen Sie in Werne? .....	47
Abbildung 8: Zentrenhierarchie in Werne.....	108



## Kartenverzeichnis

Karte 1: Lage Wernes in der Region / Einstufung der Zentralörtlichkeit .....	21
Karte 2: Übersicht der Handelsschwerpunkte in Werne .....	27
Karte 3: Abgrenzung des Hauptgeschäftsbereiches .....	28
Karte 4: Abgrenzung des Standortes Hansaring .....	31
Karte 5: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Stockum.....	33
Karte 6: Lebensmittelanbieter in Werne .....	36
Karte 7: Szenario 1 „Freies Spiel der Kräfte“ .....	54
Karte 8: Szenario 2 „Zentralisierung der Grundversorgung“ .....	55
Karte 9: Szenario 3 „Funktionale Gliederung“ .....	57
Karte 10: Potenzialflächen im Werner Stadtgebiet .....	59
Karte 11: Lageplan weiterer Potenzialflächen.....	83
Karte 12: Abgrenzung des Entwicklungsbereiches Mitte, Werne.....	97
Karte 13: Abgrenzung des Entwicklungsbereiches Nordwest, Werne.....	99
Karte 14: Abgrenzung des Entwicklungsbereiches Mitte, Stockum.....	102
Karte 15: Zukünftige Zentrenstruktur in Werne.....	107

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung.....	14
Tabelle 2: Struktur der Haushaltsbefragung .....	15
Tabelle 3: Alter der Befragten / Geschlecht der Befragten .....	16
Tabelle 4: Mitglieder des Arbeitskreises.....	19
Tabelle 5: Anzahl und Verkaufsflächen in Werne, Februar 2005.....	24
Tabelle 6: Verteilung des Einzelhandelsangebotes auf die beiden Siedlungsbereiche .....	26
Tabelle 7: Angebotssituation im Hauptgeschäftsbereich .....	29
Tabelle 8: Angebotsbausteine wohnungsnaher Nahversorgung .....	35
Tabelle 9: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Werne .....	40
Tabelle 10: Umsätze und Zentralitäten des Werner Einzelhandels, branchenspezifisch.....	42
Tabelle 11: Zentralitäten im Vergleich.....	43
Tabelle 12: Bevölkerungsentwicklung Werne bis 2010 bzw. 2015 .....	49
Tabelle 13: Rechnerische Verkaufsflächenpotenziale Lebensmittel, ortsteilspezifisch .....	51
Tabelle 14: Rechnerische Verkaufsflächenpotenziale differenziert nach Warengruppen.....	52
Tabelle 15: Zusammenfassende Bewertung der Potenzialflächen.....	82
Tabelle 16: Empfehlungen zur Nutzung der Verkaufsflächenpotenziale sowie räumliche Zuteilung – Teil 1-3 .....	94
Tabelle 17: Zusammenfassende Empfehlungen.....	105
Tabelle 18: Werner Sortimentsliste.....	115
Tabelle 19: Kurzbeurteilung der Lebensmittelanbieter in Werne mit Empfehlungen – Teil I ....	127
Tabelle 20: Kurzbeurteilung der Lebensmittelanbieter in Werne mit Empfehlungen – Teil II....	128
Tabelle 21: Idealtypische Ausstattung von Nahversorgungsstandorten.....	129
Tabelle 22: Kriterien zur Einordnung von Zentrenkategorien .....	130

## 10.2 Kurzbeurteilung der Lebensmittelanbieter in Werne

Tabelle 19: Kurzbeurteilung der Lebensmittelanbieter in Werne mit Empfehlungen – Teil I

Name	Straße	m <sup>2</sup> VK	Umfeldnutzungen / Lage	Bewertung	Funktion / Empfehlung
Plus	Auf dem Berg	670	Konzessionär im Gebäude (Backshop) Lage im Hauptgeschäftsbereich	Durchschnittliche Aufstellung Eingeschränkte Parkplatzsituation Versteckter Geschäftseingang (Eingeschränkt) zukunftsfähiger Markt	Nahversorgungsfunktion für die Kernstadt Werne und z.T. Gesamtstadt Zukünftig Erweiterungswünsche und ggf. Verlagerung realistisch Sicherung im Standortbereich
Frischmarkt Overmann	Steinstraße	190	Lage im Hauptgeschäftsbereich	Gutes Frischeangebot Geringe Verkaufsfläche Mängel in der Ladeneinrichtung Keine Stellplätze Zukunftsfähiger Markt aufgrund des Frischeangebotes	Nahversorgungsfunktion für die Kernstadt Werne und z.T. Gesamtstadt Qualitative Aufwertung (Service, Ladengestaltung, Warenpräsentation)
Einkaufszentrum Gröblinghoff	Konrad-Adenauer-Platz	3.300*	Verschiedene Konzessionäre im Gebäude Lage am Rande des Hauptgeschäftsbereichs	Gute und moderne Gestaltung Breites Angebot Ausreichendes Parkplatzangebot Zukunftsfähiger Markt	Nahversorgungsfunktion für die Kernstadt Werne und z.T. Gesamtstadt Größter Lebensmittelmarkt in Werne
Rewe	Alte Münsterstraße	800	In Verbund mit Getränkemarkt, Konzessionär im Gebäude (Backshop) Integrierte Streulage, ca. 400 m nördl. des Hauptgeschäftsbereiches	Durchschnittlich aufgestellter Markt Ausreichende Parkmöglichkeiten Zukunftsfähiger Markt	Nahversorgungsfunktion für die Kernstadt Werne Zukünftig Erweiterungswünsche möglich Sicherung im Standortbereich wettbewerbsmäßige Anpassung der Betriebsgröße ist zulässig

Quelle: Eigene Bearbeitung

\*Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes ohne Konzessionäre

Tabelle 20: Kurzbeurteilung der Lebensmittelanbieter in Werne mit Empfehlungen – Teil II

Name	Straße	m <sup>2</sup> VK	Umfeldnutzungen / Lage	Bewertung	Funktion / Empfehlung
Penny	An den 12 Bäumen	615	Konzessionär im Gebäude (Backshop) Integrierte Streulage	Funktional aufgestellt Geringe Verkaufsfläche (Eingeschränkt) zukunftsfähiger Markt	Nahversorgungsfunktion für die Kernstadt Werne und z.T. Gesamtstadt Zukünftig Erweiterungswünsche möglich Arrondierung des Standortes mit Nahversorgungsstrukturen möglich
Kaufpark	Klößnerstraße	2.400	Zwei Konzessionäre, KiK, Aldi und Hagebaumarkt in Nachbarschaft Dezentraler Fachmarktstandort	Durchschnittlich aufgestellter Markt Gestalterische Mängel (Innen und Außen) Ungepflegtes Erscheinungsbild Zukunftsfähig aufgrund der auto-kundenorientierten Standortlage	Nahversorgungsstandort für die Gesamtstadt Qualitative Aufwertung (Ladengestaltung, Warenpräsentation)
Aldi	Klößnerstraße	600	KiK, Kaufpark und Hagebaumarkt in Nachbarschaft Dezentraler Fachmarktstandort	Geringe Verkaufsfläche Ungepflegtes Erscheinungsbild (Eingeschränkt) zukunftsfähig	Nahversorgungsstandort für die Gesamtstadt Zukünftig Erweiterungsabsichten zu erwarten Sicherung, jedoch kein Ausbau bauplanungsrechtlich absichern
Aldi	Werner Straße	520	Konzessionär im Gebäude (Backshop) Lage im Nahversorgungszentrum Stockum	Geringe Verkaufsfläche Ausreichende Stellplatzmöglichkeiten z.T. ungepflegtes Umfeld (Eingeschränkt) zukunftsfähig	Erweiterungsabsichten und Verlagerung sind realistisch Sicherung im Standortbereich

Quelle: Eigene Bearbeitung

### 10.3 Ausstattungskriterien für Nahversorgungsstandorte

Tabelle 211: Idealtypische Ausstattung von Nahversorgungsstandorten

Nahversorgungsstandorte	Einzelhandelsausstattung	Ergänzende Angebote	Verkehr / Infrastruktur
<b>Nachbarschaftsgeschäfte / Solitärstandorte</b>	Kleiner Supermarkt  Lebensmittelgeschäfte, Bäcker, Metzger	Gastwirtschaft	Parkmöglichkeiten  Fußwegeanbindung  Berollbarkeit / Barrierefreiheit
<b>Nahversorgungszentrum</b>	Supermarkt / ggf. Verbrauchermarkt (mit Getränkemarkt) / Lebensmittel-Discounter als Frequenzbringer  Lebensmittelgeschäfte, Bäcker, Metzger, Drogerie, Blumen, Tabak, Zeitschriften, Schreib-, Papierwaren	Post/-agentur, Ärzte, Apotheke, Gesundheitsdienste, Restaurant/Café, Gastwirtschaft, Reinigung, Toto / Lotto, Frisör	Parkmöglichkeiten, Fußwegeanbindung, Fahrradweganbindung, ÖPNV-Anbindung, Berollbarkeit / Barrierefreiheit Kinderspielmöglichkeiten Sitzmöglichkeiten
<b>Stadt(teil)zentrum</b>	Supermarkt / Verbrauchermarkt / Discounter als Frequenzbringer  Getränkemarkt, Lebensmittelgeschäfte, Bäcker, Metzger, Reformhaus, Naturkost, Feinkostladen, Toto / Lotto, Spirituosen, Drogerie, Blumen, Schreib-, Papierwaren, Tabak, Zeitschriften, Buchhandel	Kirchliche Einrichtungen, Bank / Sparkasse, Post/-agentur, Ärzte, Fachärzte, Gesundheitsdienste, Restaurant/Café, Gastwirtschaft, Reinigung, Frisör, Reisebüro, Versicherungsagentur, Bürgerbüro, soziale Einrichtungen	Parkmöglichkeiten, Fußwegeanbindung, Fahrradweganbindung, ÖPNV-Anbindung, Berollbarkeit / Barrierefreiheit Kinderspielmöglichkeiten Sitzmöglichkeiten Sonstiges (Stadtteulfeste)

Quelle: Eigene Bearbeitung, angelehnt an Bremer Erfahrungen, aus: Difü: Nahversorgung in Großstädten, Juli 2005

Die vorstehende Tabelle liefert einen Überblick über eine idealtypische Ausstattung von Nahversorgungsstandorten verschiedener Hierarchien und Versorgungsfunktionen. Die Aufzählung besitzt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, dient jedoch, durch den Abgleich der Ist-Situation mit der Soll-Situation, als konkrete und sachlich nachvollziehbare Grundlage für die räumlich konkretisierten Ziele hinsichtlich des Ausstattungsgrades der Nahversorgungsstandorte. Des Weiteren kann diese Übersicht als Controllinginstrument von Seiten der Stadt bei zukünftigen Bestandsentwicklungen herangezogen werden.

## 10.4 Ausstattungskriterien von Zentrenkategorien

Tabelle 222: Kriterien zur Einordnung von Zentrenkategorien

	<b>Hauptgeschäftsbereich (HGB)</b>	<b>Nahversorgungszentrum (NVZ)</b>	<b>Sonderstandort</b>
<b>Versorgungsbedeutung</b>	Gesamtstädtische und darüber hinaus regionale Ausstrahlung als Handels-, Dienstleistungs- und Identifikationsstandort	Mit Bedeutung auf Ebene des Ortsteils; insbesondere für die tägliche Versorgung auch nicht mobiler Bevölkerungsgruppen	Gesamtstädtische, z.T. überörtliche Ausstrahlung; dient der Versorgung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (besonders Baumärkte, Möbelhäuser, Gartencenter, Autohäuser)
<b>Warenangebot</b>	Vollständig, alle Bedarfsbereiche	Vollständiges Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich, kaum Angebote in den mittel- bis langfristigen Bedarfsbereichen	Unvollständige Angebote in allen Bedarfsbereichen, quant. Schwerpunkt im langfristigen Bedarfsbereich Perspektivisch nur nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel
<b>Wettbewerb</b>	Wettbewerb innerhalb der Branchen gegeben	Nur vereinzelt Wettbewerb gegeben	Nur vereinzelt Wettbewerb gegeben
<b>Betriebstypen</b>	Vielfältiger Größen- und Typenmix	Überwiegend kleinteilige Betriebe	Überwiegend großflächiger Einzelhandel
<b>Ergänzende Dienstleistungen</b>	Breit gefächertes, in Wettbewerb stehendes Dienstleistungsangebot	Vereinzelte einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote	I.d.R. kein Dienstleistungsangebot
<b>Lage</b>	Integrierte Lage	Integrierte Lage	Autokundenorientierte, nicht-integrierte Lage
<b>Städtebauliche Gestalt</b>	Städtebauliche Einheit, gestalterisch hochwertige Lagen durch Platz-, Fassaden- oder Straßengestaltung, Verkehrsberuhigung	Erkennbare städtebauliche Einheit, z.B. durch Platz- oder Strassengestaltung	I.d.R. städtebauliche und gestalterische Defizite

Quelle: Eigene Darstellung

## 10.5 Fragebogen zur Haushaltsbefragung

### Haushaltsbefragung zum Einkaufsverhalten in Werne 2005

Einleitung durch Interviewer. Adressat: Haushaltsmitglied, das die Einkäufe hauptsächlich tätigt.

Wohnort (Räumliche Erhebungseinheit Nr.): .....

Bogen-Nr.: ..... Interviewer (Kürzel): ..... Befragungstag:.....

Alter der befragten Person:

Unter 20 Jahre (1) 21-30 Jahre (2) 31-40 Jahre (3) 41-50 Jahre (4) 51-60 Jahre (5) über 60 Jahre (6)

Geschlecht der befragten Person: männlich (1) weiblich (2)

#### 1. Für zukünftige Planungen interessiert uns besonders, wo Sie verschiedene Einkaufsartikel hauptsächlich besorgen. Ich zähle jetzt einige Warengruppen auf und Sie sagen bitte, wo Sie diese überwiegend kaufen.

Bis zu 3 Nennungen möglich (hauptsächlicher Einkaufsort, weitere Einkaufsorte/ Anbieter)

Einkaufsorte:

(1) Innenstadt (2) sonstige Kernstadt (3) Stadtteil Stockum (4) Bergkamen (5) Bergkamen-Rünthe (6) Hamm  
(7) Hamm-Bockum (8) Lünen (9) Nordkirchen (10) Ascheberg (11) Ascheberg-Herbern (12) Selm (13) Kamen (14) Unna  
(15) Dortmund (16) Münster (17) sonstiger Ort und zwar: .....

Bis zu 3 Nennungen möglich (hauptsächlicher Einkaufsort, weitere Einkaufsorte/ Anbieter)

	Ort/ Anbieter	weiterer Ort/ weiterer Anbieter	
Backwaren/ Bäckerei	.....( )	.....( )	.....( )
Fleischwaren/ Fleischerei	.....( )	.....( )	.....( )
Lebensmittel	.....( )	.....( )	.....( )
Getränke	.....( )	.....( )	.....( )
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	.....( )	.....( )	.....( )
Schreibwaren/ Papier	.....( )	.....( )	.....( )
Bücher	.....( )	.....( )	.....( )
Bekleidung/ Textilien	.....( )	.....( )	.....( )
Schuhe	.....( )	.....( )	.....( )
Lederwaren	.....( )	.....( )	.....( )
Hobby-/Bastelbedarf	.....( )	.....( )	.....( )
Spielwaren	.....( )	.....( )	.....( )
Sportbekleidung, -schuhe	.....( )	.....( )	.....( )
Sportartikel/ Campingartikel	.....( )	.....( )	.....( )
Hausrat/ Glas/ Porzellan	.....( )	.....( )	.....( )
Informationstechnik, Telekommunikation			
Unterhaltungselektronik, Bild- u. Tonträger	.....( )	.....( )	.....( )
Uhren/ Schmuck	.....( )	.....( )	.....( )
Foto/ Optik	.....( )	.....( )	.....( )
Wohnungseinrichtungsbedarf			
Möbel, Teppiche (Einzelwaren)	.....( )	.....( )	.....( )
Bau- und Heimwerkerartikel	.....( )	.....( )	.....( )
Gartenbedarf, Blumen	.....( )	.....( )	.....( )
Elektrohaushaltsgeräte	.....( )	.....( )	.....( )
Leuchten	.....( )	.....( )	.....( )

**2. Welches Verkehrsmittel nutzen Sie in der Regel für den Einkauf von Lebensmitteln?**

(Mehrfachnennungen möglich, dann jedoch mit %-Angabe zur Gewichtung!!)

- zu Fuß
- Fahrrad
- Auto
- ÖPNV (Bus, Bahn)

**3. Wie schätzen Sie die Einkaufssituation in der Stadt Werne für den Lebensmittelbereich ein?**

(Interviewer: max. drei Nennungen!)

Überwiegend positiv (1) oder überwiegend negativ (2)

**Falls positiv, weil**

**Falls negativ, weil**

-----

-----

**4. Vermissen Sie bestimmte Betriebsformen im Lebensmittelangebot in Werne?**

(Interviewer: Antworten nicht vorlesen, Mehrfachnennungen und Firmennamen zulässig, bei Unverständnis Begriff Betriebsform erläutern)

- Ja
- Nein

Wenn ja, in welcher (Betriebs-)Form?

- Fachgeschäfte (Obst- und Gemüseläden, Feinkostgeschäfte etc.)
- Bioläden
- Landhandel
- Supermarkt
- SB-Warenhaus
- Lebensmitteldiscounter
- Mobiler Handel (Verkaufswagen)
- Sonstige und zwar: .....



**5. Wenn Sie 100 Euro für einen Lebensmitteleinkauf zur Verfügung haben, wie verteilen sich Ihre Ausgaben üblicherweise auf die verschiedenen Geschäftsformen?**

(Interviewer: Kategorien nicht vorlesen, Firmennamen sind zulässig)

- Fachgeschäfte (Obst- und Gemüseläden, Feinkostgeschäfte etc.)
- Bioläden
- Landhandel
- Supermarkt
- SB-Warenhaus
- Lebensmitteldiscounter
- Mobiler Handel (Verkaufswagen)
- Sonstige und zwar: .....

**6. Welche Kriterien sind für Sie beim Lebensmitteleinkauf von besonderer Bedeutung?**

(Interviewer: Kategorien nicht vorlesen)

- |   |      |
|---|------|
| Preisgünstiges Angebot  | (1)  |
| Große Auswahl   | (2)  |
| Gutes Frischeangebot  | (3)  |
| Gute Qualität des Angebots  | (4)  |
| Gut zu Fuß zu erreichen   | (5)  |
| Gutes ÖPNV- Angebot   | (6)  |
| Gut mit Pkw zu erreichen  | (7)  |
| Gute Parkmöglichkeiten  | (8)  |
| Gute Beratung/ Bedienung/ Servic  | (9)  |
| Standort in der Nähe anderer Einzelhandelsbetriebe, Dienstleister oder öffentlicher Einrichtungen | (10) |
| Attraktive Gestaltung des Geschäftes (z.B. ebenerdig, weitläufig)                                 | (11) |
| Sonstige Gründe.....  | (12) |

**7. Zum Abschluss möchte ich Sie fragen, ob Sie weitere Einzelhandelsangebote (abgesehen vom Bereich Lebensmittel) in Werne vermissen! Wenn ja, welche Versorgungslücken sehen Sie in Werne?**

(Interviewer: max. drei Nennungen!)

- Ja
- Nein

Wenn ja, welche?

.....  
.....  
.....  
.....

**Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!**

**Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung 2005**

## 10.6 Glossar – Definition einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

<b>Begriff</b>	<b>Definition</b>
<b>Einzelhandelsbetrieb</b>	<i>Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u.a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.</i>
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft</b>	<i>Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Die BBE, Köln ermittelt diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.</i>
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>	<i>Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z.B. von der BBE-Unternehmensberatung GmbH, Köln ermittelt und jährlich aktualisiert.</i>
<b>Einzelhandelsrelevante Zentralität</b>	<i>Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein maßgebliches Gütekriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen (Verhältnis des Einzelhandelsumsatz zur lokalen Kaufkraft:). Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Region.</i>
<b>Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer</b>	<i>Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine Leistungsstärke hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin.</i>
<b>Kaufkraftabfluss</b>	<i>Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.</i>
<b>Kaufkraftbindung</b>	<i>Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner eines Ortes, der von den Anbietern gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.</i>

<b>Kaufkraftpotential</b>	<i>Das am Ort vorhandene Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der bundesdurchschnittlichen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer des Ortes.</i>
<b>Nahversorgungsrelevantes Sortiment</b>	<i>Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente können ggf. auch innenstadtrelevant sein.</i>
<b>Umsatzkennziffer</b>	<p><i>Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an.</i></p> <p><i>Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.</i></p>
<b>Verkaufsfläche</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <i>Vgl. Kapitel 8.1</i></li></ul>
<b>Verkausflächenausstattung je Einwohner</b>	<i>Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten bzw. branchenspezifischen Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.</i>