

# Einzelhandelskonzept Werne 2015

Ergänzung: Flächenbewertungen

Dortmund, Juni 2015



**Auftragnehmer**

**Stadt + Handel**

**Stadt + Handel**

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafensstraße 11  
44263 Dortmund

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe

Markt 9  
04109 Leipzig

Tel. 0 231. 8 62 68 90  
Fax. 0 231. 8 62 68 91

0 721. 14 51 22 62  
0 721. 14 51 22 63

0 341 92 72 39 42  
0 341 92 72 39 43

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)  
[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Torben Döring, M. Sc.  
Aylin Meier, M. Sc.

**Dortmund, Juni 2015**

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

---

## Ergänzung Flächenbewertungen

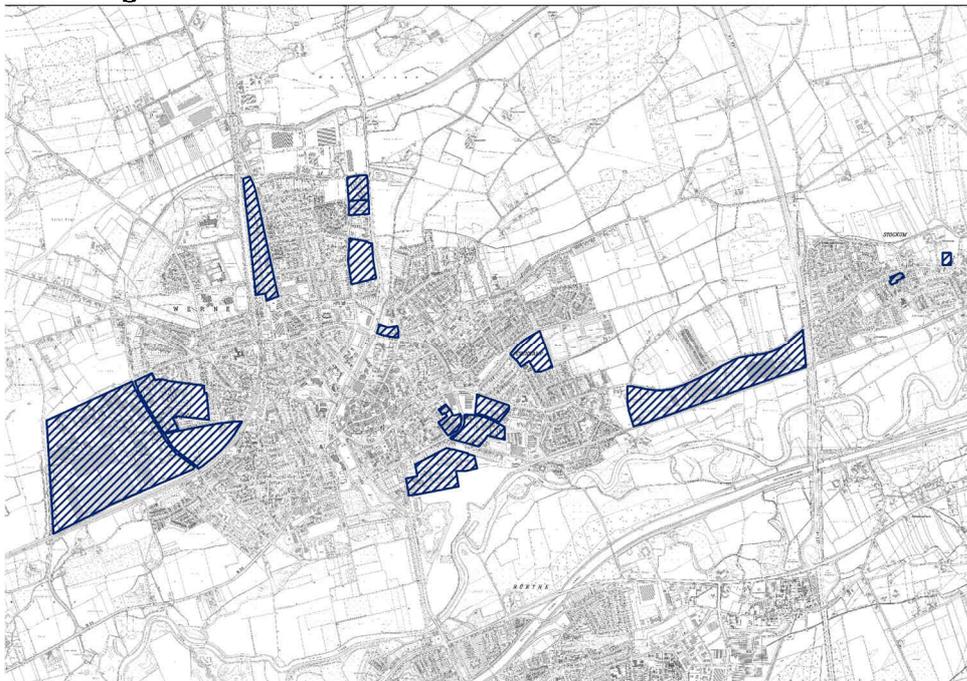
Die Bewertung basieren auf der Anwendung der übergeordneten Entwicklungsziele sowie den konkreten Flächen-, Sortiments- und Ansiedlungsleitsätzen für die künftige Entwicklung des Einzelhandels in Werne. Untersucht wurde im Einzelnen:

- die Lage innerhalb der Siedlungsstruktur,
- die verkehrliche Anbindung für MIV und ÖPNV,
- die Eignung des Standorts für Einzelhandelsangebote,
- die Einbindung des Standorts in das Zentrums- und Standortgefüge der Stadt und
- fachgutachterlich erkennbare Anforderungen an einzelhandelsbezogene Nutzungskonzepte.

Die Prüfung erfolgte primär aus der Sicht einer *einzelhandelsbasierten* Untersuchung; insofern können weitere, im Rahmen des erstellten Einzelhandelskonzeptes nicht tiefer gehend einbezogene Fachplanungen in eine vollständige Gesamtbewertung zusätzlich eingestellt werden.

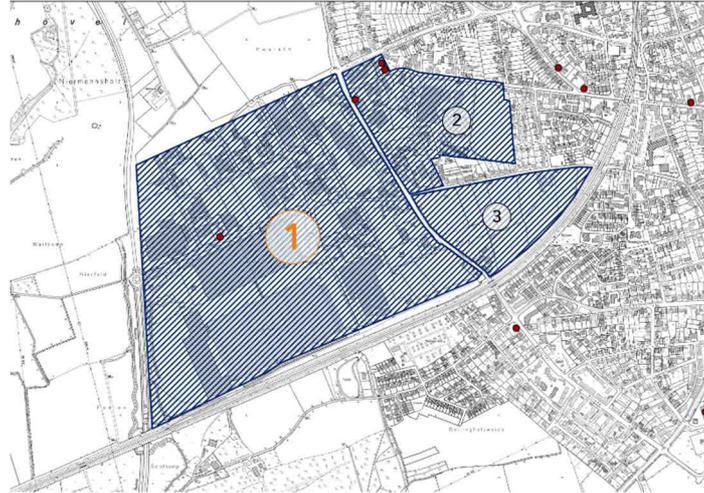
Zunächst erfolgt eine Bewertung der Flächen außerhalb des ZVB Innenstadt Werne, welche in der folgenden Abbildung zum Überblick dargestellt sind.

**Abbildung 1: Potenzialflächen außerhalb des ZVB Innenstadt Werne**



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Werne.

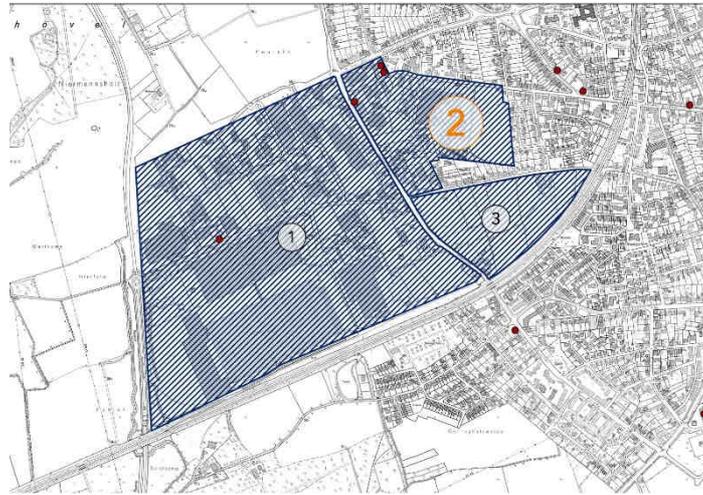
## 1. Gewerbegebiet Wahrbrink



<b>Makro- und mikroräumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kernstadt Werne</li> <li>▪ Gewerbegebiet westlich der Landwehrstraße</li> </ul>
<b>Aktuelle Nutzung/ Nutzungsanfragen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überwiegend klassische gewerbliche Nutzungen mit der Ausnahme eines Einzelhandelsbetriebs</li> </ul>
<b>Städtebaulich-funktionale Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zur Innenstadt gegeben, solitäre Randlage zum zentralen Siedlungsbereich. Es ist keine Anbindung an Wohnstandorte gegeben.</li> <li>▪ Der Standort ist als städtebaulich nicht integrierte Lage zu bewerten</li> </ul>
<b>Potenziale für Einzelhandelsnutzungen</b>	<p><u>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wegen dezentraler Lage ist der Standort nicht zur Stärkung des ZVB Innenstadt geeignet</li> <li>▪ Autokundenorientierter Standort ohne Bezug zu Wohnstandorten oder zentralen Versorgungsstandorten.</li> </ul> <p><u>Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist keine Anbindung an Wohnstandorte gegeben.</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der Lage des Standorts ohne städtebaulichen oder funktionalen Zusammenhang zum ZVB Innenstadt wird die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nicht empfohlen.</li> <li>▪ Aufgrund seiner siedlungsräumlichen Randlage ohne Anschlüsse an Wohnstandorte wird die Ansiedlung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nicht empfohlen.</li> <li>▪ Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist vor dem Hintergrund der Freihaltung der Grundstücke für klassische Gewerbebetriebe abzuwägen.</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Werne.

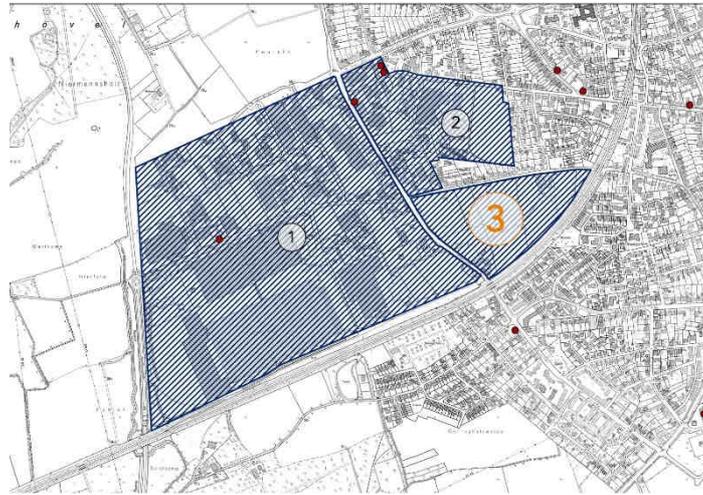
## 2. Ehem. Fa. Steinweg und andere



<b>Makro- und mikroräumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kernstadt Werne</li> <li>▪ Östlich der Landwehrstraße und der Potentialfläche Gewerbegebiet Wahrbrink zwischen Baaken und Bellingheide</li> <li>▪ Randlage zu nördlich angrenzendem Wohngebiet</li> </ul>
<b>Aktuelle Nutzung/ Nutzungsanfragen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerblich geprägte Nutzungen sowie vereinzelte Wohngebäude sowie drei Einzelhandelsbetriebe</li> </ul>
<b>Städtebaulich-funktionale Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zur Innenstadt gegeben</li> <li>▪ Standort am westlichen Rand des Kernsiedlungsgebiets</li> </ul>
<b>Potenziale für Einzelhandelsnutzungen</b>	<p><u>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wegen dezentraler Lage ist der Standort nicht zur Stärkung des ZVB Innenstadt geeignet.</li> </ul> <p><u>Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der Randlage zu Wohnsiedlungsbereichen ist der Standort als Nahversorgungsstandort nicht geeignet.</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der Lage des Standorts ohne städtebaulichen oder funktionalen Zusammenhang zum ZVB Innenstadt wird die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nicht empfohlen.</li> <li>▪ Aufgrund seiner siedlungsräumlichen Randlage wird die Ansiedlung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nicht empfohlen.</li> <li>▪ Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist vor dem Hintergrund der Freihaltung der Grundstücke für klassische Gewerbebetriebe abzuwägen.</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Werne.

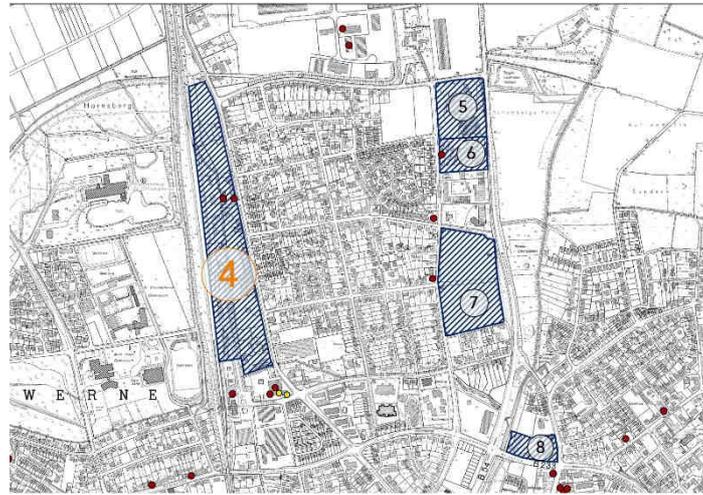
## 3. Südlich Bellingheide



<b>Makro- und mikroräumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kernstadt Werne</li> <li>▪ Südlich der Straße Bellingheide und im Südosten durch die Bahntrasse begrenzt</li> </ul>
<b>Aktuelle Nutzung/ Nutzungsanfragen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landwirtschaftlich genutzte Fläche</li> </ul>
<b>Städtebaulich-funktionale Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zur Innenstadt gegeben</li> <li>▪ Standort am westlichen Rand des Kernsiedlungsgebiets</li> </ul>
<b>Potenziale für Einzelhandelsnutzungen</b>	<p><u>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wegen dezentraler Lage ist der Standort nicht zur Stärkung des ZVB Innenstadt geeignet</li> </ul> <p><u>Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der Randlage zu Wohnsiedlungsbereichen ist der Standort als Nahversorgungsstandort nicht geeignet.</li> <li>▪ Bahnlinie als städtebauliche Zäsur zu südlich gelegenen Wohnstandorten.</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der Lage des Standorts ohne städtebaulichen oder funktionalen Zusammenhang zum ZVB Innenstadt wird die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nicht empfohlen.</li> <li>▪ Aufgrund seiner siedlungsräumlichen Randlage wird die Ansiedlung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nicht empfohlen.</li> <li>▪ Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist vor dem Hintergrund der Freihaltung der Grundstücke für Wohnnutzungen abzuwägen.</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Werne.

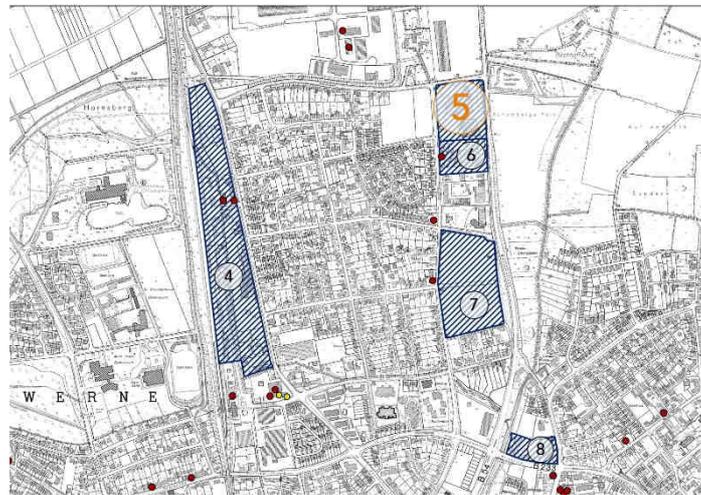
## 4. Bahnhofsumfeld/ Capeller Straße



<b>Makro- und mikroräumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nordwestlich der Kernstadt Werne</li> <li>▪ Begrenzt durch Bahnlinie im Westen, Capeller Straße im Osten und den Nahversorgungsstandort Nord im Süden.</li> <li>▪ Gewerblich geprägtes Umfeld</li> </ul>
<b>Aktuelle Nutzung/ Nutzungsanfragen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke sowie zwei Einzelhandelsbetriebe</li> </ul>
<b>Städtebaulich-funktionale Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zur Innenstadt gegeben</li> <li>▪ Östlich der Capeller Straße schließt sich Wohnbebauung an</li> </ul>
<b>Potenziale für Einzelhandelsnutzungen</b>	<p><u>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wegen dezentraler Lage ist der Standort nicht zur Stärkung des ZVB Innenstadt geeignet</li> </ul> <p><u>Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der Randlage zu Wohnstandorten nur eingeschränkt als Nahversorgungsstandort geeignet. Außerdem in direkter räumlicher Nähe zum Nahversorgungsstandort Nord gelegen</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der Lage des Standorts ohne städtebaulichen oder funktionalen Zusammenhang zum ZVB Innenstadt wird die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nicht empfohlen.</li> <li>▪ Aufgrund seiner siedlungsräumlichen Randlage wird die Ansiedlung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nicht empfohlen. Eine Ausnahme stellen hier die Grundstücke in unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungsstandort Nord dar, welche im Rahmen einer Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandorts durchaus berücksichtigt werden können.</li> <li>▪ Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist vor dem Hintergrund der Freihaltung der Grundstücke für klassische Gewerbebetriebe abzuwägen.</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Werne.

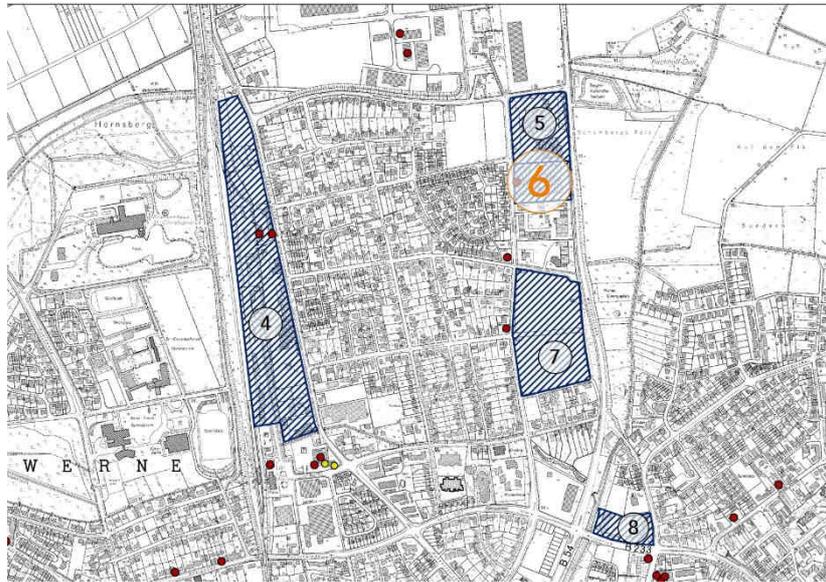
## 5. Ehem. Karosseriebetrieb Spermann



<b>Makro- und mikroräumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nördliche Kernstadt Werne unmittelbar an der B 54</li> <li>▪ Im Süden und Norden schließen sich gewerblich geprägte Flächen an</li> </ul>
<b>Aktuelle Nutzung/ Nutzungsanfragen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerbliche Nutzung</li> </ul>
<b>Städtebaulich-funktionale Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zur Innenstadt gegeben</li> <li>▪ Im Südwesten schließt sich ein Wohngebiet an den Standort an</li> </ul>
<b>Potenziale für Einzelhandelsnutzungen</b>	<p><u>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wegen dezentraler Lage ist der Standort nicht zur Stärkung des ZVB Innenstadt geeignet</li> </ul> <p><u>Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der fehlenden Anbindung an das benachbarte Wohngebiet eignet sich der Bereich nicht zur Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung.</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der Lage des Standorts ohne städtebaulichen oder funktionalen Zusammenhang zum ZVB Innenstadt wird die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nicht empfohlen.</li> <li>▪ Aufgrund seiner siedlungsräumlichen Randlage wird die Ansiedlung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nicht empfohlen (Bei Wohnbauentwicklungen vorhabenbezogene Einzelfallprüfung empfohlen).</li> <li>▪ Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist vor dem Hintergrund der Freihaltung der Grundstücke für klassische Gewerbebetriebe abzuwägen.</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Werne.

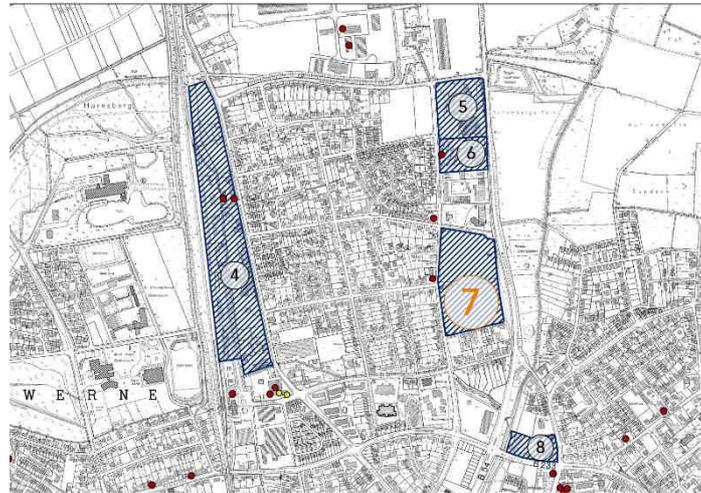
## 6. Ehem. Möbel Peters/ Tewo



<b>Makro- und mikroräumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nördliche Kernstadt Werne</li> <li>▪ An der Einfallstraße B 54</li> <li>▪ In direkter Nachbarschaft zur Potentialfläche ehem. Karosseriebetriebe Spermann</li> </ul>
<b>Aktuelle Nutzung/ Nutzungsanfragen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Polstermarkt Werne</li> </ul>
<b>Städtebaulich-funktionale Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zur Innenstadt gegeben</li> <li>▪ Im Westen schließt sich ein Wohngebiet an den Standort an (durch Lärmschutzwand von Wohnbebauung getrennt)</li> </ul>
<b>Potenziale für Einzelhandelsnutzungen</b>	<p><u>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wegen dezentraler Lage ist der Standort nicht zur Stärkung des ZVB Innenstadt geeignet</li> </ul> <p><u>Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Als Nahversorgungsstandort für das nördliche Stadtgebiet bedingt geeignet. Entwicklung ist mit der Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandorts Nord abzuwägen.</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der Lage des Standorts ohne städtebaulichen oder funktionalen Zusammenhang zum ZVB Innenstadt wird die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nicht empfohlen.</li> <li>▪ Aufgrund der räumlichen Nähe zum Nahversorgungsstandort Nord und Ost kann die Ansiedlung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nicht empfohlen werden (Bei Wohnbauentwicklungen vorhabenbezogene Einzelfallprüfung empfohlen).</li> <li>▪ Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist vor dem Hintergrund der Freihaltung der Grundstücke für klassische Gewerbebetriebe abzuwägen.</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Werne.

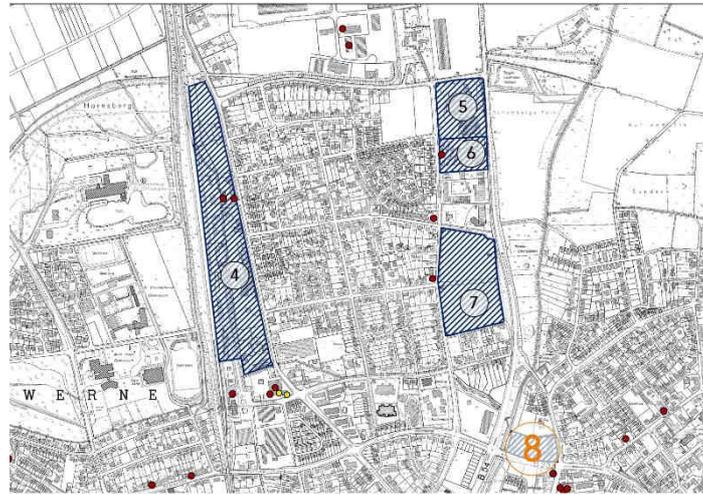
## 7. Flächen südlich der Lohstraße und nördlich der Ackerstraße



<b>Makro- und mikroräumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nördliche Kernstadt Werne</li> <li>▪ Im Norden begrenzt durch die Lohstraße, im Osten durch die B 54, im Süden und im Westen schließen sich Wohnbebauung an.</li> </ul>
<b>Aktuelle Nutzung/ Nutzungsanfragen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landwirtschaftlich genutztes Grundstück</li> </ul>
<b>Städtebaulich-funktionale Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zur Innenstadt gegeben</li> <li>▪ Im Westen und Süden schließen sich Wohngebiete an</li> </ul>
<b>Potenziale für Einzelhandelsnutzungen</b>	<p><u>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wegen dezentraler Lage ist der Standort nicht zur Stärkung des ZVB Innenstadt geeignet</li> </ul> <p><u>Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Als Nahversorgungsstandort für das nördliche Stadtgebiet bedingt geeignet. Entwicklung ist mit der Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandorts Nord abzuwägen.</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der Lage des Standorts ohne städtebaulichen oder funktionalen Zusammenhang zum ZVB Innenstadt wird die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nicht empfohlen.</li> <li>▪ Aufgrund der räumlichen Nähe zum Nahversorgungsstandort Nord und Ost kann die Ansiedlung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nicht empfohlen werden (Bei Wohnbauentwicklungen vorhabenbezogene Einzelfallprüfung empfohlen).</li> <li>▪ Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist vor dem Hintergrund der Freihaltung der Grundstücke für Wohnnutzungen abzuwägen.</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Werne.

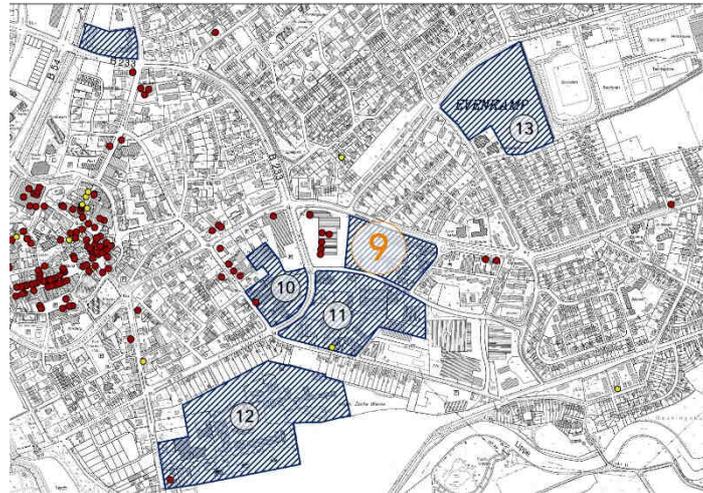
## 8. RWE-Gelände



<b>Makro- und mikroräumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Rd. 400 m nördlich des ZVB Innenstadt gelegen</li> <li>■ Unmittelbar an der B 54 und dem Hansaring gelegen</li> <li>■ Wohnnutzungen in direkter Nachbarschaft</li> </ul>
<b>Aktuelle Nutzung/ Nutzungsanfragen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Büronutzung</li> </ul>
<b>Städtebaulich-funktionale Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Kein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zur Innenstadt gegeben</li> <li>■ Wohnbereiche in unmittelbarer Umgebung.</li> </ul>
<b>Potenziale für Einzelhandelsnutzungen</b>	<p><u>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Wegen der Lage außerhalb des ZVB Innenstadt ist der Standort nicht zur Stärkung des ZVB Innenstadt geeignet</li> </ul> <p><u>Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ In unmittelbarer Nähe befindet sich der Nahversorgungsstandort Ost. Demnach keine Optimierung der wohnortnahen Grundversorgung gegeben.</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Aufgrund der Lage des Standorts ohne städtebaulichen oder funktionalen Zusammenhang zum ZVB Innenstadt wird die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nicht empfohlen.</li> <li>■ Aufgrund der räumlichen Nähe zum Nahversorgungsstandort Ost kann die Ansiedlung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nicht empfohlen werden (ggf. vorhabenbezogene Einzelfallprüfung erforderlich).</li> <li>■ Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist vor dem Hintergrund der Freihaltung der Grundstücke für andere Gewerbebetriebe abzuwägen.</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Werne.

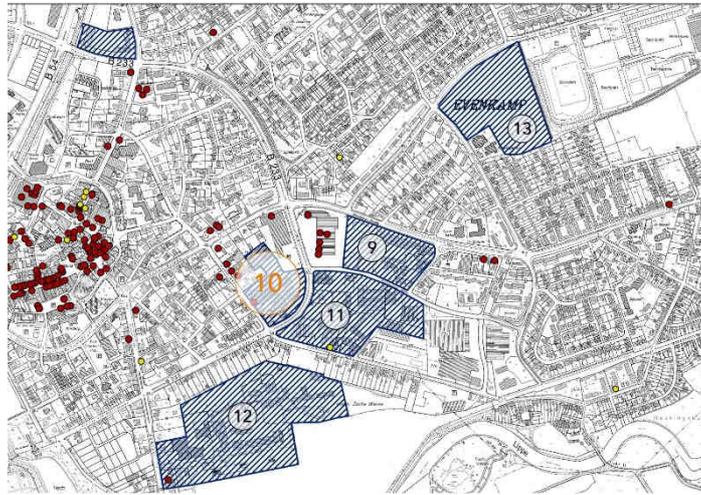
## 9. Fa. Tecklenborg



<b>Makro- und mikroräumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Osten der Kernstadt an den Hauptverkehrsachsen Hansaring und Stockumer Straße</li> <li>▪ Gewerblich geprägtes Umfeld</li> <li>▪ Unmittelbar angrenzend an den Sonderstandort Hansaring</li> </ul>
<b>Aktuelle Nutzung/ Nutzungsanfragen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerbliche Nutzung</li> </ul>
<b>Städtebaulich-funktionale Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zur Innenstadt gegeben</li> <li>▪ Wohnbereiche nördlich der Stockumer Straße</li> </ul>
<b>Potenziale für Einzelhandelsnutzungen</b>	<p><u>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wegen der Lage außerhalb des ZVB Innenstadt ist der Standort nicht zur Stärkung des ZVB Innenstadt geeignet</li> </ul> <p><u>Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnortnahe Grundversorgung wird durch das Angebot am Nahversorgungsstandort Ost und am Sonderstandort gewährleistet.</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der Lage des Standorts ohne städtebaulichen oder funktionalen Zusammenhang zum ZVB Innenstadt wird die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nicht empfohlen.</li> <li>▪ Entsprechend der Entwicklungsziele zum Sonderstandort Hansaring wird die Ansiedlung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nicht empfohlen.</li> <li>▪ Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann aufgrund der Nähe zum benachbarten Sonderstandort Hansaring empfohlen werden.</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Werne.

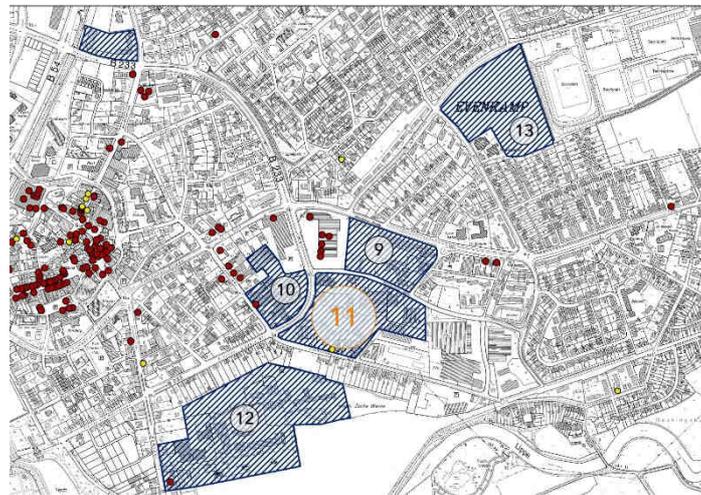
## 10. Holzhandlung Höttke



<b>Makro- und mikroräumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Östliche Kernstadt Werne</li> <li>▪ Unmittelbar an der Hauptverkehrsachse Hansaring gelegen</li> <li>▪ In direkter Nachbarschaft zum Sonderstandort Hansaring</li> </ul>
<b>Aktuelle Nutzung/ Nutzungsanfragen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerbliche Nutzungen</li> </ul>
<b>Städtebaulich-funktionale Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerblich geprägtes Umfeld mit stark eingeschränkter Anbindung an Wohnnutzung.</li> <li>▪ In direkter Nachbarschaft zum Sonderstandort Hansaring</li> </ul>
<b>Potenziale für Einzelhandelsnutzungen</b>	<p><u>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wegen der Lage außerhalb des ZVB Innenstadt ist der Standort nicht zur Stärkung des ZVB Innenstadt geeignet</li> </ul> <p><u>Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnortnahe Grundversorgung wird durch das Angebot am Nahversorgungsstandort Ost und am Sonderstandort gewährleistet.</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der Lage des Standorts ohne städtebaulichen oder funktionalen Zusammenhang zum ZVB Innenstadt wird die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortiment nicht empfohlen.</li> <li>▪ Entsprechend der Entwicklungsziele zum Sonderstandort Hansaring wird die Ansiedlung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nicht zu empfehlen.</li> <li>▪ Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann aufgrund der Nähe zum benachbarten Sonderstandort Hansaring empfohlen werden.</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Werne.

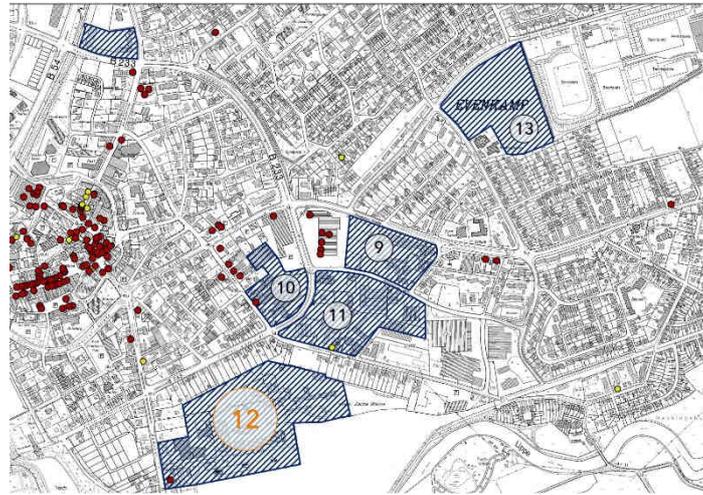
## 11. Südlich Klöcknerstraße



<b>Makro- und mikroräumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Östliche Kernstadt Werne</li> <li>▪ Unmittelbar an der Hauptverkehrsachse Hansaring gelegen</li> <li>▪ In direkter Nachbarschaft zum Sonderstandort Hansaring</li> </ul>
<b>Aktuelle Nutzung/ Nutzungsanfragen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Autohäuser und Leerstand</li> </ul>
<b>Städtebaulich-funktionale Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerblich geprägtes Umfeld</li> <li>▪ In direkter Nachbarschaft zum Sonderstandort Hansaring</li> </ul>
<b>Potenziale für Einzelhandelsnutzungen</b>	<p><u>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wegen der Lage außerhalb des ZVB Innenstadt ist der Standort nicht zur Stärkung des ZVB Innenstadt geeignet</li> </ul> <p><u>Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnortnahe Grundversorgung wird durch das Angebot am Nahversorgungsstandort Ost und am Sonderstandort gewährleistet.</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der Lage des Standorts ohne städtebaulichen oder funktionalen Zusammenhang zum ZVB Innenstadt wird die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nicht empfohlen.</li> <li>▪ Entsprechend der Entwicklungsziele zum Sonderstandort Hansaring wird die Ansiedlung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nicht empfohlen.</li> <li>▪ Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann aufgrund der Nähe zum benachbarten Sonderstandort Hansaring empfohlen werden.</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Werne.

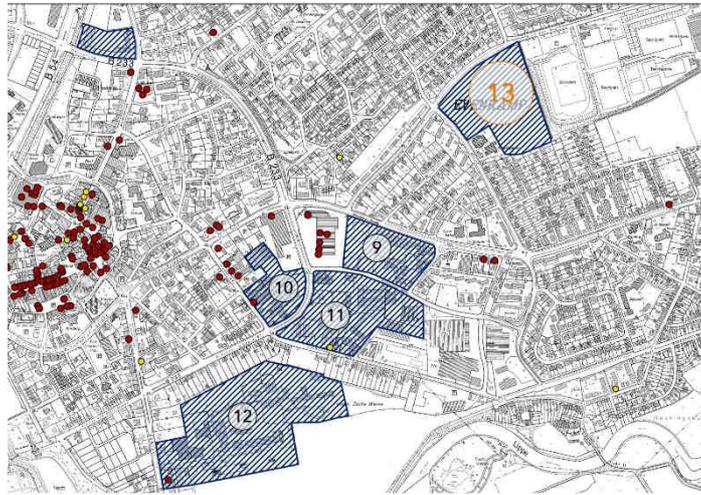
## 12. Zeche Werne



<b>Makro- und mikroräumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Randlage südlich der Kernstadt</li> <li>▪ Begrenzt durch die Kamener Straße im Westen, die Freiherr-vom-Stein-Straße im Norden sowie die Lippestraße im Nordosten.</li> </ul>
<b>Aktuelle Nutzung/ Nutzungsanfragen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ehemalige Zeche Werne</li> <li>▪ Gewerbliche Nutzungen</li> </ul>
<b>Städtebaulich-funktionale Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Siedlungsräumliche Randlage südlich der Kernstadt</li> </ul>
<b>Potenziale für Einzelhandelsnutzungen</b>	<p><u>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wegen der Lage außerhalb des ZVB Innenstadt ist der Standort nicht zur Stärkung des ZVB Innenstadt geeignet</li> </ul> <p><u>Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der fehlenden Anbindung an Siedlungsbereiche ist keine Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung zu erwarten</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der Lage des Standorts ohne städtebaulichen oder funktionalen Zusammenhang zum ZVB Innenstadt wird die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nicht empfohlen.</li> <li>▪ Entsprechend der Entwicklungsziele zum Sonderstandort Hansaring wird die Ansiedlung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nicht empfohlen.</li> <li>▪ Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist vor dem Hintergrund der Freihaltung der Grundstücke für klassische Gewerbebetriebe abzuwägen.</li> </ul>

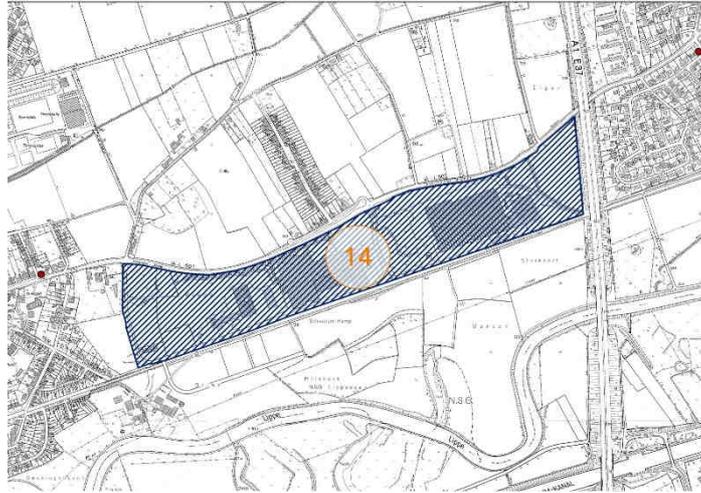
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Werne.

## 13. Ostring/Breielstraße



<b>Makro- und mikroräumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Östliche Kernstadt Werne</li> <li>▪ Von Wohnbereichen umgebener Standort</li> </ul>
<b>Aktuelle Nutzung/ Nutzungsanfragen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landwirtschaftlich genutzte Fläche</li> </ul>
<b>Städtebaulich-funktionale Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Von Wohnbereichen umgebener Standort in städtebaulich-integrierter Lage</li> </ul>
<b>Potenziale für Einzelhandelsnutzungen</b>	<p><u>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wegen der Lage außerhalb des ZVB Innenstadt ist der Standort nicht zur Stärkung des ZVB Innenstadt geeignet</li> </ul> <p><u>Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentrale Lage im Bereich Evenkamp und zusätzliches Potential durch mögliche Siedlungserweiterung im Osten der Kernstadt.</li> <li>▪ Aufgrund der Nähe zu Wohnstandorten als Nahversorgungsstandort grundsätzlich geeignet.</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der Lage des Standorts ohne städtebaulichen oder funktionalen Zusammenhang zum ZVB Innenstadt wird die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortiment nicht empfohlen.</li> <li>▪ Aufgrund der integrierten Lage ist eine Nahversorgungsentwicklung grundsätzlich möglich, jedoch aufbauend auf die Ziele des Nahversorgungskonzepts (Fokussierung auf die Nahversorgungsstandorte) nicht zu empfehlen (ggf. Einzelfallprüfung bei Wohnbauentwicklung zu empfehlen).</li> <li>▪ Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist grundsätzlich möglich.</li> </ul>

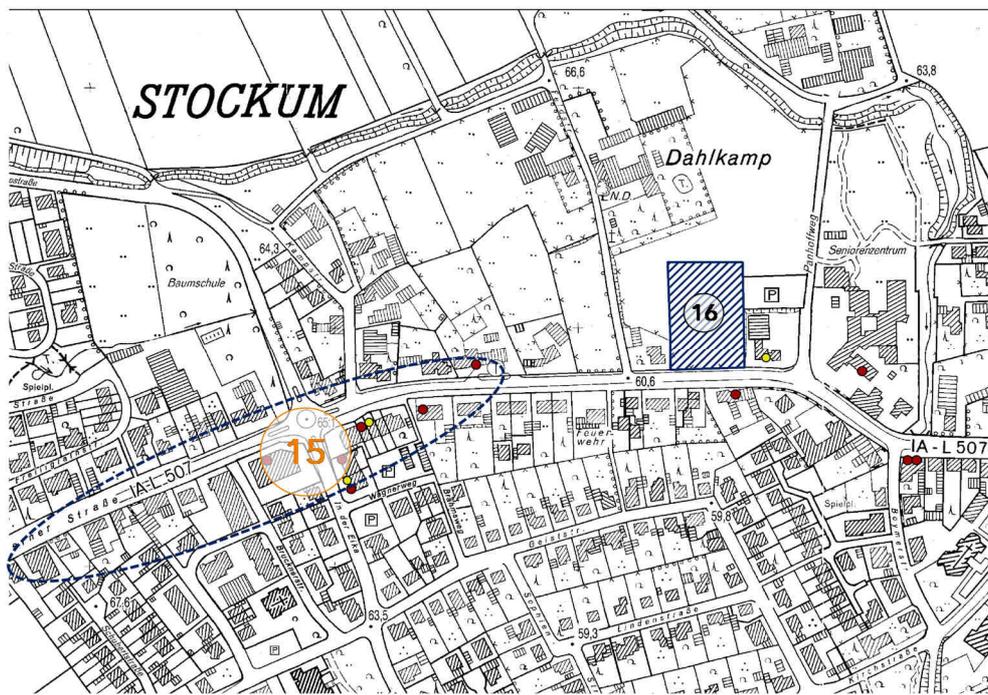
## 14. Brede



<b>Makro- und mikroräumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Südlich der Stockumer Straße zwischen den Siedlungsbereichen Werne und Stockum gelegen</li> </ul>
<b>Aktuelle Nutzung/ Nutzungsanfragen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerbliche Nutzungen</li> </ul>
<b>Städtebaulich-funktionale Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage unmittelbar an der Stockumer Straße abseits des Siedlungsbereichs der Stadt Werne</li> <li>▪ Städtebaulich nicht integrierte Lage</li> </ul>
<b>Potenziale für Einzelhandelsnutzungen</b>	<p><u>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wegen der Lage außerhalb des ZVB Innenstadt ist der Standort nicht zur Stärkung des ZVB Innenstadt geeignet</li> </ul> <p><u>Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der städtebaulich nicht integrierten Lage nicht gegeben</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der Lage des Standorts ohne städtebaulichen oder funktionalen Zusammenhang zum ZVB Innenstadt wird die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nicht empfohlen.</li> <li>▪ Aufgrund der städtebaulich nicht integrierten Lage wird die Ansiedlung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nicht empfohlen.</li> <li>▪ Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevante, und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist vor dem Hintergrund der Freihaltung der Grundstücke für klassische Gewerbebetriebe abzuwägen.</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Werne.

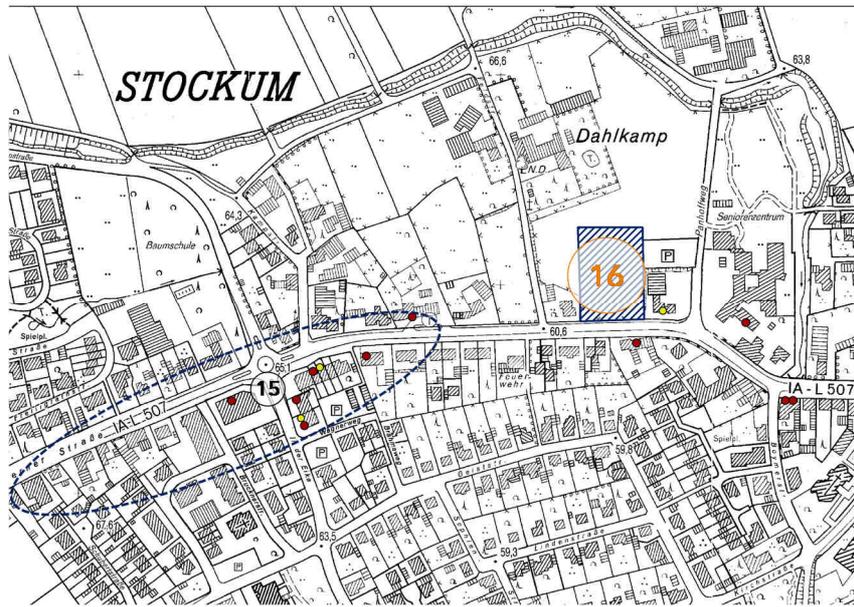
## 15. Nahversorgungsstandort Stockum



<b>Makro- und mikroräumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentrale Lage an der Werner Straße im Stadtteil Stockum.</li> <li>▪ Der Standort ist von Wohngebieten umgeben.</li> </ul>
<b>Aktuelle Nutzung/ Nutzungsanfragen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemischte Nutzungen: Einzelhandel und Wohnen</li> </ul>
<b>Städtebaulich-funktionale Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentral gelegener und von Wohnnutzung umgebener Standort</li> <li>▪ Im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungsstandort ausgewiesen</li> </ul>
<b>Potenziale für Einzelhandelsnutzungen</b>	<p><u>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wegen der Lage außerhalb des ZVB Innenstadt ist der Standort nicht zur Stärkung des ZVB Innenstadt geeignet</li> </ul> <p><u>Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgung ist durch vorhandenen Lebensmittelmarkt gesichert. Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandorts im Rahmen des Nahversorgungskonzepts zu prüfen</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der Lage des Standorts ohne städtebaulichen oder funktionalen Zusammenhang zum ZVB Innenstadt wird die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nicht empfohlen.</li> <li>▪ Aufgrund der Ausweisung als Nahversorgungsstandort ist die Ansiedlung von ergänzenden kleineren Nahversorgungsbetrieben grundsätzlich zu empfehlen (hier: Zielstellungen des Nahversorgungskonzepts beachten)</li> <li>▪ Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist grundsätzlich möglich.</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Werne.

## 16. Dahlkamp



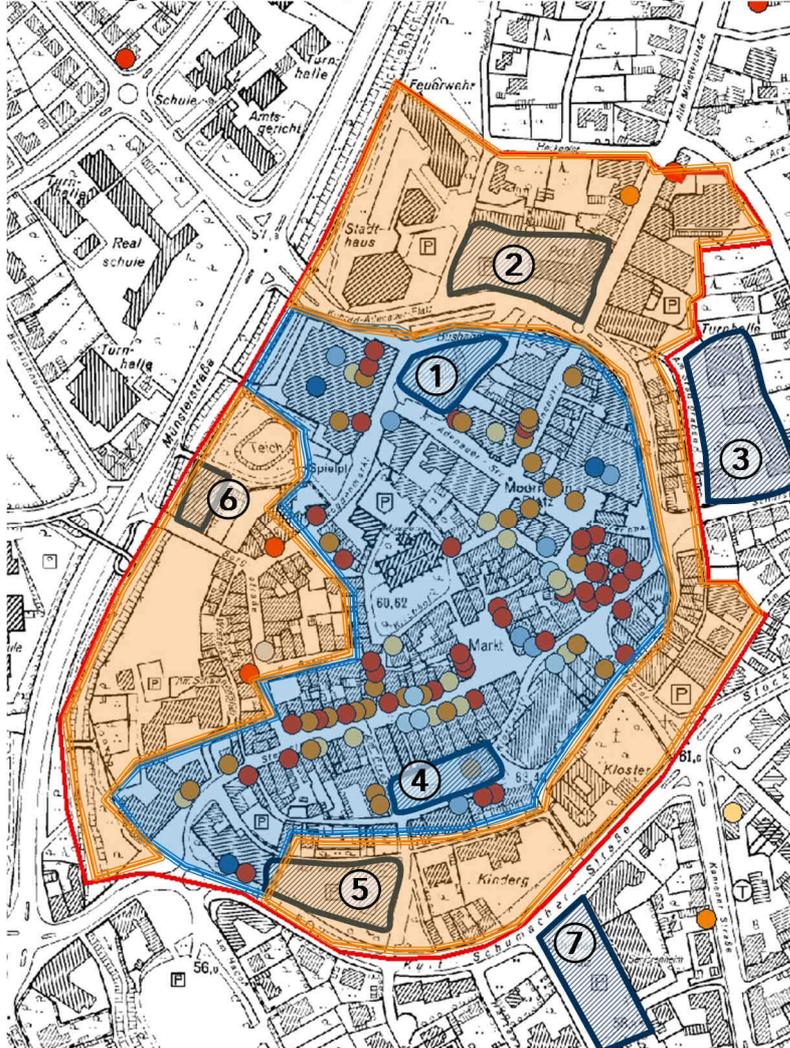
<b>Makro- und mikroräumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentrale Lage im Ortsteil Stockum, nördlich der Werner Straße.</li> <li>▪ Im Süden Wohnsiedlungsbereiche angrenzend</li> </ul>
<b>Aktuelle Nutzung/ Nutzungsanfragen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landwirtschaftlich genutzte Fläche mit starkem Gefälle und Entwässerungsproblemen.</li> </ul>
<b>Städtebaulich-funktionale Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentral gelegener und südlich von Wohnnutzung umgebener Standort</li> <li>▪ In unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungsstandort Stockum</li> </ul>
<b>Potenziale für Einzelhandelsnutzungen</b>	<p><u>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wegen der Lage außerhalb des ZVB Innenstadt ist der Standort nicht zur Stärkung des ZVB Innenstadt geeignet</li> </ul> <p><u>Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgung ist durch vorhandenen Lebensmittelmarkt am Nahversorgungsstandort gesichert.</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der Lage des Standorts ohne städtebaulichen oder funktionalen Zusammenhang zum ZVB Innenstadt wird die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nicht empfohlen.</li> <li>▪ Aufgrund der räumlichen Nähe zum Nahversorgungsstandort ist die Ansiedlung von ergänzenden kleineren Nahversorgungsbetrieben grundsätzlich zu empfehlen (hier: Zielstellungen des Nahversorgungskonzepts beachten).</li> <li>▪ Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist grundsätzlich möglich.</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Werne.

Ergänzend zu den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes erfolgt im Folgenden die Bewertung weiterer Flächen im/ oder am Rande des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt.

Die Prüfung erfolgte primär aus der Sicht einer *einzelhandelsbasierten* Untersuchung; insofern können weitere, im Rahmen des erstellten Einzelhandelskonzeptes, nicht tiefer gehend einbezogene Fachplanungen (wie z.B. der Denkmalschutz) in eine vollständige Gesamtbewertung zusätzlich eingestellt werden.

**Abbildung 2: Potenzialflächen zur Weiterentwicklung der Innenstadt**



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03/2014, Kartengrundlage: Stadt Werne.

- **1. Hühnerhof:** Lage am nördlichen Rand des Innenstadtzentrums, jedoch innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs gelegen. Zur Weiterentwicklung mit Einzelhandel jeglicher Art (Fokus zentrenrelevant) grundsätzlich zu empfehlen. Attraktives städtebaulich-architektonisches Konzept erforderlich (Eingangstor zum Hauptgeschäftsbereich).
- **2. Post:** Lage am nördlichen Rand des Innenstadtzentrums. Aktuell kein Erfordernis zur Entwicklung der Fläche mit Einzelhandel erkennbar. Entwicklung mit anderen innenstadtrelevanten Nutzungen zur Stärkung der Funktionsvielfalt der Innenstadt denkbar.
- **3. Wienbredeschule:** Lage außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs. Keine Entwicklung mit zentrenrelevantem und zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zu empfehlen.
- **4. Domhof:** Lage in unmittelbarer Nähe zur Hauptlage an der Steinstraße. Entwicklung mit Einzelhandelsnutzungen eher nachrangig zu empfehlen, um das Flächenpotential im kleinteiligen Bereich der Hauptlage vorzuhalten.
- **5. Am Griesetorn:** Lage im südlichen Bereich der Innenstadt. Zur Weiterentwicklung mit Einzelhandel jeglicher Art (Fokus zentrenrelevant) grundsätzlich zu empfehlen. Insbesondere für die Ansiedlung von großflächigen Fachmarktkonzepten geeignet. Städtebaulich-funktionale Anbindung an die Hauptlage als Pflichtaufgabe.
- **6. Möbel Reuter:** Lage am westlichen Rand des ZVB Innenstadt, nördlich der Burgstraße gelegen. Aktuell kein Erfordernis zur Entwicklung der Fläche mit Einzelhandel erkennbar. Entwicklung mit anderen innenstadtrelevanten Nutzungen zur Stärkung der Funktionsvielfalt der Innenstadt denkbar.
- **7. Kurt-Schumacher-Platz:** Lage außerhalb des ZVB Innenstadt in städtebaulich integrierter Lage. Aufgrund der Randlage zur Innenstadt und der Bedeutung als Parkplatz nicht als Ansiedlungsstandort für Einzelhandel zu empfehlen.