

Stadt + Handel · Hörder Hafenstraße 11 · 44263 Dortmund

SW GmbH & Co. KG
Weberstraße 8-10,
59368 Werne

Stadt + Handel
Beckmann und Föhrer
Stadtplaner GmbH
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
info@stadt-handel.de
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Geschäftsführung
Ralf M. Beckmann
und Marc Föhrer

Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-
nummer HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

STANDORTE

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

Stellungnahme zur projektierten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Zuge der Realisierung der „SURFWRLD“ in Werne

Dortmund, den 06.12.2022

Sehr geehrter Herr Detering,

im Zuge der die Errichtung der „SURFWRLD“ im Süden der Stadt Werne ist die Aufstellung des Bebauungsplan 4 „Wassersport- und Forschungszentrum ehem. Zechengelände“ vorgesehen. Ziel der Planung ist dabei die „Schaffung einer innovativen und multifunktionalen Forschungs-, Sport- und Freizeitinfrastruktur mit teils weltweiten Alleinstellungsmerkmalen“. Auf dem insgesamt ca. 17 ha umfassenden Plangebiet sind im Rahmen des Vorhabens kleinteilige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen, deren Sortiment in enger Verflechtung mit dem Angebot der SURFWRLD stehen soll. Projektiert sind von Ihrer Seite dabei aktuell bis zu zwei Betriebe auf einer Gesamtverkaufsfläche (GVKF) von insgesamt bis zu 300 m². Im Zuge des angebotsbezogenen B-Plans ist nach Angaben der Stadt Werne eine Festschreibung von max. 450 - 500 m² VKF für Einzelhandel vorgesehen, dabei soll je Betrieb eine Begrenzung auf max. 150 m² VKF erfolgen.

Bei den projektierten Betrieben handelt es sich um Anbieter aus dem übergeordneten Bereich Sportartikel. Das Hauptsortiment der Anbieter umfasst demnach die gem. EHK Werne 2015 (Stadt + Handel 2015) zentrenrelevanten Sortimente „Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)“ sowie „Sportgroßgeräte“ (vgl. „Werner Liste“, EHK Werne 2015, S. 103). Anbieter mit diesem Hauptsortiment sollen gem. kommunalem Einzelhandelskonzept (Ansiedlungsleitsatz I, S. 109) im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt werden. Der in Rede stehende Vorhabenstandort an der Flöz-Zollverein-Straße befindet sich außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches.

Als Verfasser des EHK Werne 2015 wurde Stadt + Handel von Ihnen angefragt, das in Rede stehende Vorhaben (hier: Ansiedlung nicht großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb des ZVB Innenstadt) hinsichtlich der Konformität zu den kommunalplanerischen Zielen und Grundsätzen des EHK Werne 2015 zu bewerten. In diesem Zuge sind das sehr spezielle Konzept der Anlage sowie das spezialisierte Sortiment der

beiden Betriebe in der Einordnung und Bewertung zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf das in Rede stehende Vorhaben ist aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- die Ansiedlungsleitsätze des EHK Werne 2015 dienen insbesondere dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches, welcher eine übergeordnete Versorgungsfunktion für die Stadt Werne einnimmt und durch ein Vorhaben in seinem Bestand sowie seinen Entwicklungsmöglichkeiten nicht gefährdet werden darf.
- das Sortiment Sportartikel stellt zunächst ein grundsätzlich innenstadtaffines Sortiment mit vergleichsweise weitmaschigem Angebotsnetz dar und soll demnach prioritär in der Innenstadt offeriert werden. Gleiches gilt für zu erwartende ergänzende Sortimente, bspw. im Sortiment Bekleidung¹.
- Die durchschnittliche VKF von Anbietern im Werner Ortskern beträgt nach Angaben der Stadt rd. 150 m². Die VKF der in Rede stehenden Einheiten sollte sich zum Schutz der innerstädtischen Strukturen entsprechend an diesem Wert orientieren und auf etwa 150 m² VKF limitiert werden.

Bei dem in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich um zwei für sich und auch in Summe nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (gem. Empfehlung max. 300 m² GVKF). Diese sind Teil des zu errichtenden Wassersport- und Forschungszentrums und weisen demnach sehr spezielle Eigenschaften und Rahmenbedingungen auf:

- das Sortiment ist der Thematik „Surfen und Wassersport“ unterstellt. Vorgesehen sind dabei Anbieter mit explizitem Bezug zum Surfsport (z. B. Surfbretter und -zubehör, Neoprenanzüge) sowie weiter gefasstem Angebot, jedoch ebenso inhaltlichem Bezug zum Wellen- und Wassersportthema (z. B. Badebekleidung, Sonnenschutz, Merchandise/Souvenirs). Das Sortiment umfasst demnach nicht die übliche Produktpalette eines „klassischen“ Sportartikelanbieters, sondern weist eine sehr spezialisierte Ausrichtung auf und ist auf einen eigenen Kundenstamm (= Besucher der SURFWRLD) ausgelegt.
- das Angebot eines Surfsport-Ladens ist dabei in der wirtschaftlichen und sozialen Realität als Untergruppe des Sortimentsbereiches Sportartikel, ähnlich wie beispielsweise das gem. „Werner Liste“ separat geführte und als nicht zentrenrelevant eingeordnete Sortiment „Reitsportartikel“, eindeutig als spezialisiertes Nischenprodukt zu bewerten und entsprechend von „klassischen“ Sportartikeln (insb.

¹ Die Sortimente Bekleidung und Sportbekleidung sind aufgrund der z. T. beidseitig einsetzbaren Möglichkeiten (Sport- oder Freizeitbekleidung) i. d. R. nicht trennscharf.

hinsichtlich Zielgruppe und Bedarfsfristigkeit) abzugrenzen. Es handelt sich um Warengruppen, welche grundsätzlich nur in einem geringen Umfang in Zentren vertreten sind und aufgrund der fehlenden Frequenzwirkung für das zentrentypische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Die beschriebenen Sortimente werden in aller Regel lediglich durch fachsportspezifische Anbieter vertrieben und nicht von fachfremden Verbrauchern nachgefragt.

- das weitere projektierte Angebot ist aus fachlicher Perspektive ebenfalls als Sonderfall zu bewerten und in großen Teilen vergleichbar mit Angeboten wie etwa in Souvenirshops von Freizeiteinrichtungen oder „Schwimmbad-Shops“ in Thermen oder Hallenbädern. Das Angebot hängt somit ganz explizit mit der vorgesehenen Freizeiteinrichtung der SURFWRLD zusammen und nimmt ohne diese keine wesentliche Frequenzwirkung ein. Diese Sortimente sollten jedoch auf eine dem Hauptsortiment untergeordneten VKF offeriert werden.
- als Bestandteil der Gesamtanlage SURFWRLD werden die projektierten Einzelhandelsbetriebe absehbar gesonderte Zugangsbeschränkungen sowie starke saisonale Schwankungen hinsichtlich der Kundenströme aufweisen:
 - so ist beispielsweise ein Zugang zum Gelände der SURFWRLD über ein (ggf. kostenfreies²) Ticketsystem vorgesehen, welches insbesondere für Gelegenheitskunden als Besuchshemmnis wirken könnte (vergleichbar mit einem Souvenirshop in anderen Freizeiteinrichtungen).
 - vonseiten des Betreibers wird zudem eine sehr deutlich abnehmende Besucherfrequenz in den Wintermonaten angenommen (Außenanlage), in denen die Anlage zu Forschungs-, Fortbildungs- und Tagungs- und nur deutlich untergeordnet zu Freizeitzwecken verwendet werden soll. In diesem Zeitraum ist somit auch für den Einzelhandel von einer deutlich abnehmenden Kundenfrequenz und somit Leistungsfähigkeit auszugehen (somit in diesem Zeitraum nochmals geringere Konkurrenz zu den innerstädtischen Sport- und Bekleidungsanbietern).
- die SURFWRLD ist nach Angaben des Betreibers als weltweit größter Surfpark projektiert. Es ist daher anzunehmen, dass dieser angesichts dieses Alleinstellungsmerkmals über ein deutlich über die Stadt Werne und auch das Ruhrgebiet hinausgehendes Einzugsge-

² Eine genaue Ausgestaltung des Preis- und Ticketsystems ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abschließend erfolgt, es wird jedoch absehbar gewisse Zugangsbeschränkungen/-kontrollen für das Gelände geben.

biet verfügen wird (dafür sprechen auch die projektierten Übernachtungsmöglichkeiten: Beherbergungsstätte und Wohnmobilstellplätze). Die projektierten Einzelhandelsanbieter profitieren von diesem weitreichenden, wenn auch hinsichtlich des Kundenstamms speziell ausgerichteten, Einzugsgebiet, sodass sie in nur geringem Maße auf Kaufkraft aus der Stadt Werne selbst angewiesen sein werden. Ergänzend ist im Zuge der SURFWRLD mit zusätzlichen Frequenzen für die Stadt Werne im Allgemeinen zu rechnen, sodass auch die Einzelhandelsanbieter in der Innenstadt, wenn auch deutlich untergeordnet, von diesen zusätzlichen Kundenströmen profitieren können.

Angesichts dieser Aspekte tritt das Vorhaben nur in begrenztem Umfang in Konkurrenz zu den Anbietern innerhalb des Innenstadtzentrums Werne. Vielmehr ist anzunehmen, dass die Anbieter auf einen sehr speziellen Kundenstamm und ein weitreichendes Einzugsgebiet zugreifen werden. Dies ist insbesondere auf die Gesamtkonzeption der SURFWRLD sowie die sehr spezielle Sortimentsstruktur der projektierten Anbieter zurückzuführen.

Zudem ist im Zuge des Vorhabens zu berücksichtigen:

- aktuell steht die Ergänzung des bestehenden Anbieters INTERSPORT (im Innenstadtzentrum) durch eine Zweitfiliale am hier betrachteten Standort (mit deutlich geringerer VKF) in Rede. In diesem Zuge wird eine entsprechende Anpassung des Sortiments für den neuen Betrieb (s. oben) erfolgen. Angesichts des sodann spezialisierten Sortiments des Betreibers ist eine Weiternutzung der Altimmobilie durch den Sportanbieter (mit „klassischem“ Sortiment) aus fachlicher Sicht weiterhin realistisch und wirtschaftlich tragfähig.
- in diesem Zusammenhang ist es wichtig, das projektierte Sortiment als Untergruppe des Sortimentsbereiches Sportartikel eindeutig zu definieren und abgrenzen, sodass die zu erwartende nicht gegebene Überschneidung auch in der Realität durch eine auszuschließende Hinzunahme weiterer Sortimente (als Ergänzung zum Spezialsortiment) ausbleibt.

In Summe ist somit festzustellen:

- Es ist weder von einer Gefährdung des aktuellen Bestands (da absehbarer Weiterbetrieb durch INTERSPORT), noch von einer eingeschränkten Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt auszugehen (da sehr spezialisiertes Sortiment).
- Die Anbieter am Standort sind absehbar auf Zieleinkäufe durch die Besucher der SURFWORLD ausgerichtet und demnach stark abhängig von saisonalen Schwankungen (Außenanlage, somit höchste Frequenz in den Sommermonaten) und einem vergleichsweise eingeschränkten Zugang (Hemmschwelle Ticketsystem).

- Angesichts der geringen Dimensionierung von max. 300 m² GVKF (in Summe) und des speziellen Sortiments ist von keiner wesentlich über den (perspektivischen) Kundenstamm der SURFWRLD hinausgehenden Kundenherkunft und somit keiner Gefährdung der Anbieter im ZVB Innenstadt Werne auszugehen. Das Vorhaben bewegt sich in der geplanten Dimensionierung zudem unterhalb des Schwellenwertes zur Großflächigkeit.

Die eingeschränkte Konformität zu den Ansiedlungsleitsätzen des EHK Werne 2015 ist damit aus fachlicher Sicht, im Hinblick auf die sehr spezialisierte Ausrichtung des Vorhabens, zu relativieren und durch die Stadt Werne entsprechend abzuwägen.

Es wird jedoch empfohlen, eine übermäßige Sortimentsausweitung (über den Themenkomplex „Surf- und Wassersport“ hinaus) am Standort durch entsprechende Festsetzungen einzuschränken.

Dortmund, den 06.12.2022



Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Geschäftsführung
Stadt + Handel