

# Einzelhandelskonzept Werne 2015

- Endbericht -

Dortmund, Juni 2015



Auftragnehmer

**Stadt + Handel**

**Stadt + Handel**

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafenstraße 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  
www.stadt-handel.de

**Verfasser:**

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

**Dortmund, Juni 2015**

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

## Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
<b>1 Einführung und Ergebnisübersicht</b>	<b>1</b>
<b>2 Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>5</b>
2.1 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	5
2.2 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	9
<b>3 Methodik</b>	<b>14</b>
<b>4 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>18</b>
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	18
4.2 Angebotsanalyse	21
4.3 Nachfrageanalyse	26
4.4 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung und wesentliche Veränderungen der Einzelhandelsituation in Werne	33
<b>5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>35</b>
5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	35
5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen und dessen Methodik	35
5.1.2 Entwicklung absatzwirtschaftlicher Rahmenbedingungen	36
5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Werne	40
5.1.4 Hinweise zur Bedeutung des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens im Kontext der kommunalen Einzelhandelssteuerung	44
5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Werne	46
<b>6 Zentrenkonzept für Werne</b>	<b>48</b>
6.1 Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Werne	48
6.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Werne	51
6.2.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	51
6.2.2 Bewertung der Innenstadt mittels eines Innenstadtchecks	61
6.2.3 Bewertung der Innenstadt aus Kunden- und Händlersicht	67

6.2.4	Entwicklungsziele und funktionale Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	70
6.2.5	Räumliche Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Werne	73
6.2.6	Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt	75
<b>7</b>	<b>Nahversorgungskonzept</b>	<b>78</b>
7.1	Analyse der Nahversorgungsstruktur in Werne	78
7.2	Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Werne	81
<b>8</b>	<b>Konzept für den ergänzenden Standortbereich in Werne</b>	<b>91</b>
8.1	Übergeordnete Zielstellungen zu dem ergänzenden Standort-bereich	91
8.2	Sonderstandort Hansaring	92
<b>9</b>	<b>Sortimentsliste für die Stadt Werne</b>	<b>95</b>
9.1	Rechtliche Anforderungen	95
9.2	Methodische Herleitung	95
9.3	Sortimentsliste für die Stadt Werne („Werner Liste“)	102
<b>10</b>	<b>Ansiedlungsleitsätze</b>	<b>107</b>
10.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze	107
10.2	Ansiedlungsleitsätze	108
10.3	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	111
<b>11</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>118</b>
	Anhang	I
	Bewertung potenzieller Entwicklungsflächen in der Werner Innenstadt	I
	Ergebnisse der Passantenfrequenzerhebung 2014	IV
	Ergebnisse der Passantenbefragung	IX
	Ergebnisse der Händlerbefragung	XV
	Literatur- und Quellenverzeichnis	XX
	Abbildungsverzeichnis	XXI
	Tabellenverzeichnis	XXIV
	Glossar	XXV

## Abkürzungsverzeichnis

Abs. ....	Absatz
a.n.g. ....	anderweitig nicht genannt
B ....	Bundesstraße
BAB ....	Bundesautobahn
BauGB ....	Baugesetzbuch
BauNVO ....	Baunutzungsverordnung
BVerwG ....	Bundesverwaltungsgericht
bzw. ....	beziehungsweise
EAG Bau ....	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EH.....	Einzelhandel
EHK ....	Einzelhandelskonzept
etc. ....	et cetera
EW ....	Einwohner
DL.....	Dienstleitungen
gem. ....	gemäß
GIB ....	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen
ggf. ....	gegebenenfalls
GPK ....	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
i. A. ....	im Auftrag
i. d. R. ....	in der Regel
i. e. S. ....	im engeren Sinne
inkl. ....	inklusive
insb. ....	insbesondere
i. S. d. ....	im Sinne des
i. S. v. ....	im Sinne von
Kap. ....	Kapitel
Kfz ....	Kraftfahrzeug
LEP ....	Landesentwicklungsplan
LEPro.....	Landesentwicklungsprogramm
m ....	Meter
m <sup>2</sup> ....	Quadratmeter
max. ....	maximal
Mio. ....	Millionen
MIV ....	motorisierter Individualverkehr

Mrd.	.....	Milliarden
niL	.....	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr.	.....	Nummer
NuG	.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
ÖV	.....	Öffentlicher Personenverkehr
o. g.	.....	oben genannte
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
PBS	.....	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
Pkw	.....	Personenkraftwagen
rd.	.....	rund
ROG	.....	Raumordnungsgesetz
S.	.....	Satz
s.	.....	siehe
SB (SB-Warenhaus)	.....	Selbstbedienung
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
sog.	.....	sogenannt
u. a.	.....	unter anderem
usw.	.....	und so weiter
u. U.	.....	unter Umständen
v. a.	.....	vor allem
VGH	.....	Verfassungsgerichtshof
vgl.	.....	vergleiche
VKF	.....	Verkaufsfläche
WZ	.....	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

## 1 Einführung und Ergebnisübersicht

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in Werne zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel. Dieser zeichnet sich aus durch unvermindert zu beobachtende Konzentrationsprozesse auf Unternehmenseite, die Entwicklung neuer Betriebstypen, die Entwicklungen im Online-Handel und vor allem die sich stetig verändernden Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Stadt Werne beabsichtigt wie bisher, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels die Vitalität und Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt stabilisiert bzw. ausgebaut werden. Andererseits werden konkrete Entwicklungsziele auch für die Nahversorgung und Sonderstandorte in Werne definiert. Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert werden. Die vorliegende Konzeption schreibt dabei das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 fort. Bedingt durch die vertiefende Betrachtung der Innenstadtstruktur und -entwicklung sowie der damit einhergehenden Handlungsempfehlungen im weitergehenden Prozess wird das Konzept nicht als Fortschreibung bezeichnet, sondern als „Neues“ Einzelhandelskonzept für die Stadt Werne.

Um solch eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Werne weiterhin zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Neue Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte. Im Einzelnen wird in dem Einzelhandelskonzept zunächst der aktuelle Zustand der Einzelhandelsstruktur in Werne für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt folgend Standortstärken, aber auch Handlungsbedarfe sowie wesentliche Veränderungen zur Einzelhandelsstruktur offen. Daraus werden Potenziale aufgedeckt sowie Ziele und Leitsätze für die Entwicklung des Einzelhandels in Werne dargestellt. Die Herleitung von Maßnahmenempfehlungen zur Weiterentwicklung der Innenstadt erfolgt zudem im Rahmen des Workshopverfahrens „Projektideen zur Weiterentwicklung der Innenstadt von Werne“.

## Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse

### Stärken und Potenziale sowie wesentliche Veränderungen der Einzelhandelsstruktur in Werne:

- Die Stadt Werne verfügt insgesamt über eine positive siedlungsräumliche Integration des Einzelhandelsangebots. Mit rd. 88 % der Einzelhandelsbetriebe befindet sich ein hoher Anteil des Einzelhandelsbestands in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder in städtebaulich integrierter Lage. Das Standortgewicht der Innenstadt gegenüber den anderen Lagen verhält sich sowohl nach Anzahl der Betriebe als auch nach der Verkaufsfläche im Vergleich zu dem Jahr 2006 leicht rückläufig.
- Der historische Stadtkern von Werne verfügt über eine hohe städtebauliche Qualität, welches auch in der Passantenbefragung deutlich hervorgehoben wurde.
- Die Innenstadt von Werne zeichnet sich durch einen hohen Anteil von inhabergeführten und kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben aus. In der Innenstadt sind rd. 58 % der gesamtstädtischen Einzelhandelsbetriebe ansässig, welche jedoch nur einen Anteil von rd. 34 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf sich vereinen.
- Die räumliche Nahversorgungsstruktur in der Stadt Werne ist als gut zu bewerten. Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt bei rd. 0,39 m<sup>2</sup>/Einwohner und damit im Bereich des Bundesdurchschnitts (rd. 0,4 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner). Seit 2006 konnte die Nahversorgungsausstattung pro Kopf gesteigert werden.

### Schwächen, Restriktionen und Handlungsbedarfe sowie wesentliche Veränderungen der Einzelhandelsstruktur in Werne:

- Die Stadt Werne weist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer bzw. einzelhandelsbezogene Kaufkraft auf. Bereits im Einzelhandelskonzept 2006 war eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraft festgestellt worden, insgesamt ist seitdem allerdings eine leicht sinkende Tendenz ersichtlich.
- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von rd. 82 % ist angesichts der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum als weiter ausbaufähig zu bewerten, verdeutlicht insbesondere aber die starke überörtliche Wettbewerbssituation Wernes, die sich aus der räumlichen Nähe zu weiteren leistungsstarken Mittelzentren wie Hamm und Lünen sowie den Oberzentren Münster und Dortmund ergibt.
- Die Verkaufsfläche pro Einwohner liegt mit rd. 1,56 m<sup>2</sup> pro Einwohner zwar über dem Bundesdurchschnitt (1,4 m<sup>2</sup>/Einwohner), jedoch unter dem üblichen Wert für Mittelzentren (meist > 2,0 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/Einwohner).
- Die Entwicklung der Betriebsanzahl ist seit 2006 deutlich rückläufig, wohingegen die Verkaufsfläche insgesamt gesteigert wurde. Diese Entwicklung lässt sich überwie-



gend durch den allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel und den damit einhergehenden Konzentrationsprozess begründen.

- Nicht nur der zentrale Versorgungsbereich, sondern auch der Sonderstandort Hansaring verfügt über ein deutliches Standortgewicht – dort liegen zwar nur rd. 4 % der Einzelhandelsbetriebe, diese verfügen jedoch über rd. 21 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.
- In der Innenstadt ist eine geringe Anzahl von Ladenlokalen vorhanden, welche einer üblicherweise von Filialisten nachgefragten Flächendimensionierung (zwischen rd. 300 und 800 m<sup>2</sup> VKF) entsprechen. Die Schaffung von Verkaufsflächen, die auch für Fachmarktkonzepte attraktiv sind, stellt somit eine große Herausforderung für die Weiterentwicklung der Innenstadt Werne dar.

Auf Basis der räumlich-funktionalen Stärken-Schwächen-Analyse können die bestehenden Ziele zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Werne grundsätzlich bestätigt werden:

1. Stärkung der Innenstadt
2. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
3. Vermeidung neuer Einzelhandelsstandorte

In Verbindung mit den Zielen werden schließlich die Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Werne weiterentwickelt. Gleichzeitig wird die Werner Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste) erarbeitet. Wesentliches Ergebnis des Konzepts sind die Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Im Vergleich zum Einzelhandelskonzept 2006 wird in dem Neuen Einzelhandelskonzept Werne 2015<sup>1</sup> insbesondere die Zentrenstruktur der Stadt Werne modifiziert. Insgesamt wird durch diese Modifizierung der Stellenwert des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt als der bedeutendste Versorgungsstandort innerhalb der Stadt Werne nochmals stärker betont. Daneben wird zudem ein Versorgungsnetz von Nahversorgungsstandorten entwickelt, welches langfristig zur Gewährleistung einer möglichst wohnortnahen und qualitativ hochwertigen Nahversorgung in Werne beitragen soll.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die Stadtentwicklung wurden – analog zu der Vorgehensweise im Jahre 2006 – die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen Belange der Händlerschaft in Werne

---

<sup>1</sup> Nachfolgend zur Vereinfachung und besseren Lesbarkeit als „Neues Einzelhandelskonzept“ bezeichnet.

Berücksichtigung finden. Das Neue Einzelhandelskonzept soll so als politisch gestützter Fachbeitrag<sup>2</sup> eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

---

<sup>2</sup> Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die Bindungswirkung des Einzelhandelskonzepts ist u. a. der politische Beschluss des vorliegenden Neuen Einzelhandelskonzepts.

## 2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Rechtliche Grundlagen für das Neue Einzelhandelskonzept sind das BauGB und die BauNVO sowie die dazu ergangene Rechtsprechung. Insbesondere die seit 2006 modifizierten rechtlichen Rahmenbedingungen werden folgend dargestellt – für allgemeine rechtliche Rahmenvorgaben sei auf das Einzelhandelskonzept 2006 verwiesen. Des Weiteren werden die seit 2006 modifizierten landesplanerischen und regionalplanerischen Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in den Kommunen berücksichtigt.

### 2.1 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. In der aktuellen BauGB und BauNVO Novelle wurden die möglichen Darstellungen des Flächennutzungsplans in § 5 Abs. 2 Nr. 2d um zentrale Versorgungsbereiche ergänzt.

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Werne bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

#### Wesentliche Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung seit 2006

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor wesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Durch die aktuelle Novelle des BauGB und der BauNVO wurde zudem in § 5 Abs. 2 Nr. 2d die Möglichkeit geschaffen, die zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen des Flächennutzungsplans darzustellen.

## Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs - sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung - zu erfüllen (vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ 4 B 50.06). Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

**Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)**

### Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebot – geprägt ist.

Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Beurteilung, ob zentrale Versorgungsbereiche sich aus den tatsächlichen Verhältnissen ableiten lassen, spielt die planerische Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen eine zunehmende Rolle. Die Rechtsprechung hat der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen in der jüngeren Vergangenheit Grenzen gesetzt. Der verlautbarte Wille des Rates allein, einen konkret bestimmten räumlichen Bereich zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln zu wollen, reicht nicht aus, um die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz der Entwicklung dieses Bereichs zu rechtfertigen. Der Plangeber muss in diesem Zusammenhang hinreichend belegen, dass in dem dafür vorgesehenen Raum die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs in absehbarer Zeit über die theoretische Möglichkeit hinaus wahrscheinlich ist, beziehungsweise durch Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint (vgl. OVG Ur-

teil vom 15. Februar 2012 – AZ 10 D 32/11.NE). Hierbei ist anzumerken, dass die dargelegte Rechtsprechung auf die Entwicklung von Grund- bzw. Nahversorgungszentren Bezug nimmt.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern (vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007, Bundesdrucksache 16/2496: S. 10).

## Abgrenzungskriterien zentraler Versorgungsbereiche

Ist die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemeingültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

**Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)**

### Aspekte des Einzelhandels:

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

(Fortsetzung Tabelle 2)

## Sonstige Aspekte:

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Quelle: Eigene Darstellung.

In dem Neuen Einzelhandelskonzept werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>3</sup>

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzes* beitragen würde, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

<sup>4</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

## 2.2 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

### Landesrechtliche Rahmenvorgaben

In den vergangenen Jahren haben sich die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel in NRW stetig verändert. Der vorliegende LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel enthält folgende Ziele und Grundsätze:

#### **1 Ziel: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

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

#### **2 Ziel: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:*

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

*dargestellt und festgesetzt werden.*

*Zentrenrelevant sind*

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

*Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:*

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zur Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

### **3 Ziel: Beeinträchtigungsverbot**

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

### **4 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

*Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.*

### **5 Ziel: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

*Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.*

### **6 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

*Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.*

### **7 Ziel: Überplanung von vorhandenen Standorten**

*Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.*

*Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.*



**8 Ziel: Einzelhandelsagglomerationen**

*Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.*

**9 Grundsatz: Regionale Einzelhandelskonzepte**

*Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.*

**10 Ziel: Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung**

*Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.*

*(LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)*

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des Neuen Einzelhandelskonzepts berücksichtigen die aufgeführten landesplanerischen Regelungen.

**Regionale Rahmenvorgaben**

Der derzeit rechtskräftige Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt „Oberbereich Dortmund – Westlicher Teil“ (Stand: September 2007) der Bezirksregierung Arnsberg formuliert folgende Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung:

**„Ziel 13: Großflächiger Einzelhandel**

- 13.1 Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind vorrangig aus den Allgemeinen Siedlungsbereichen zu entwickeln.*
- 13.2 Planungen von Vorhaben zur Neuansiedlung, Erweiterung oder Sortimentsänderung großflächiger Einzelhandelsbetriebe haben die sortimentspezifische Kaufkraft des Versorgungsbereichs zu beachten und sich räumlich und funktio-*

*nal auf die geeigneten zentralen Bereiche der Standortkommune (Zentren) auszurichten.*

- 13.3 Neuplanungen, Erweiterungen und Umstrukturierungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen dürfen die Entwicklung der benachbarten Zentrenstruktur sowie die Versorgungsfunktion und die verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigen.*
- 13.4 Standort und Größe von Einrichtungen der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs haben sich am innergemeindlichen Zentrensystem/am System der gemeindlichen Nahversorgungsbereiche zu orientieren. Die Nahversorgung vor Ort darf durch die Schaffung von neuen großflächigen Lebensmittelangeboten an Großstandorten nicht unterlaufen werden. Ziel ist eine ausreichende, ausgewogene und wohnungsnahe Nahversorgung der Bevölkerung.*
- 13.5 Eine standörtliche Bündelung von neuen, großflächigen Betrieben mit bereits vorhandenen, großflächigen Einrichtungen mit zentrumstypischen oder der Nahversorgung dienenden Angeboten an Standorten außerhalb der zentralen Bereiche ist wegen der besonderen Agglomerationswirkung und der negativen Auswirkungen für das Zentrensystem durch die kommunale Bauleitplanung auszuschließen.*
- 13.6 Eine gute verkehrliche Erschließung mit Anbindung an den ÖPNV muss gewährleistet sein.“*

Das bestehende Regionale Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet aus dem Jahr 2013 formuliert folgende Ziele und Steuerungsregeln der Einzelhandelsentwicklung:

- „Ziel 1: Stärkung der hierarchisch gegliederten polyzentralen Struktur unter besonderer Berücksichtigung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche.*
- Ziel 2: Großflächige Einzelhandelsvorhaben innerhalb und außerhalb städtischer Zentren sind städtebaulich und insbesondere auch regional verträglich zu gestalten.*
- Ziel 3: Ansiedlungen, Erweiterungen oder Verlagerungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sollen nach einheitlichen Kriterien bewertet werden. Regional konsensfähige Planungen sollen schneller und mit weniger Abstimmungsaufwand realisiert werden.*
- Ziel 4: Stärkung einer flächendeckenden, wohnortnahen Grundversorgung (Sortimente der kurzfristigen Bedarfsdeckung).*
- Ziel 5: Investitions- und Planungssicherheit soll gewährleistet werden.“*

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Werne sind in dem Neuen Einzelhandelskonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale

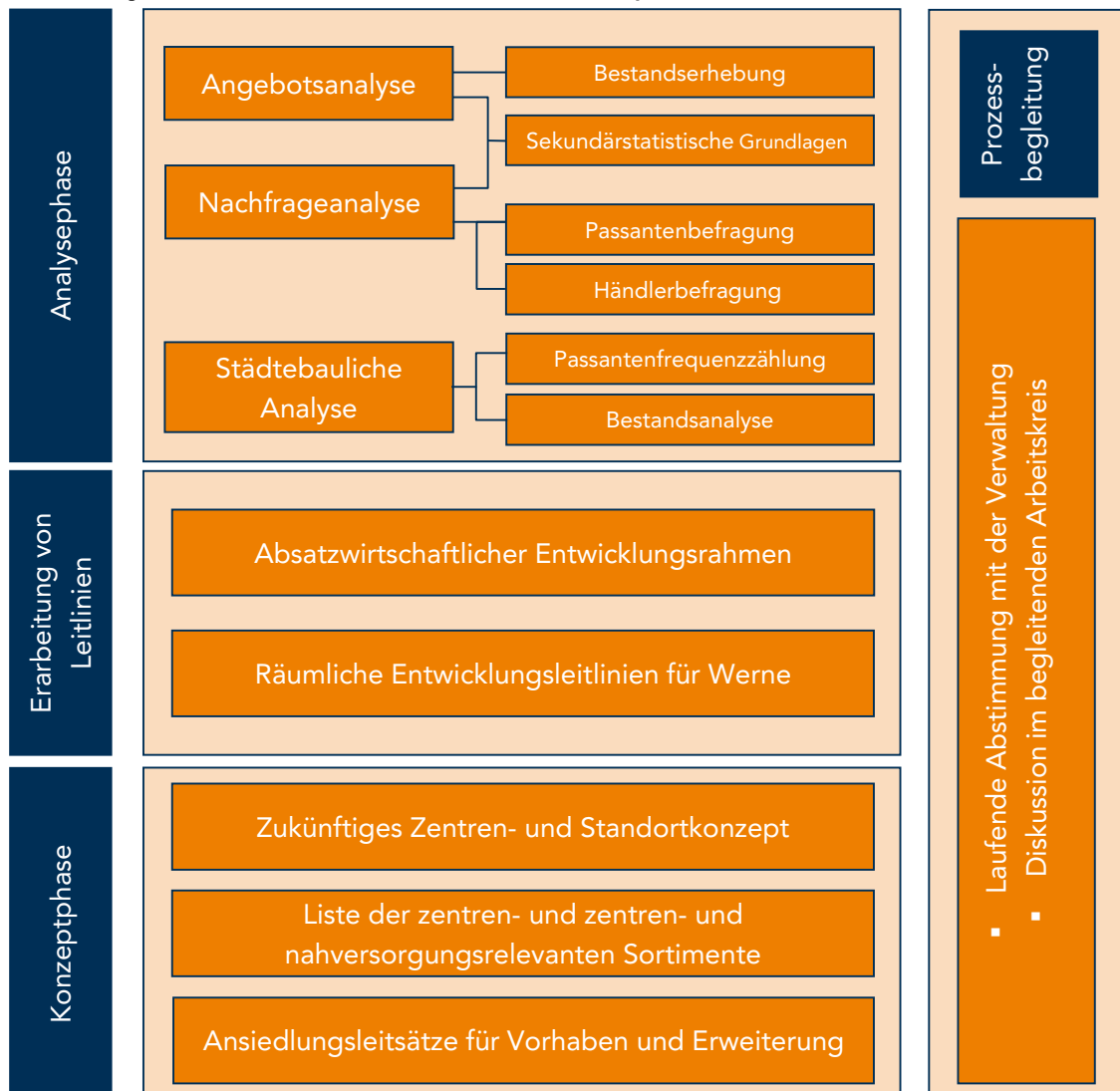
Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der städtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

## 3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die dem Neuen Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. Zum Teil dienen sie der vergleichenden Analyse zu den Analysen im Jahre 2006. Dies ermöglicht eine Evaluation relevanter Entwicklungen und darauf aufbauend entsprechende Modifizierungen konzeptioneller Ansätze. Es sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzepts folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

Abbildung 1: Bausteine des Einzelhandelskonzepts



Quelle: Eigene Darstellung.

**Tabelle 3: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine**

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestandserhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	März 2014	flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten Verkaufsflächen und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe städtebauliche Analyse/zentrenergänzende Funktionen/Leerstände
Händlerbefragung	Befragung durch Stadt + Handel	März 2014	flächendeckende Verteilung von standardisierten Fragebögen in der Innenstadt (Rücklaufquote=37)	Umsatzherkunft (Einzugsbereiche) Angebotslücken Einschätzungen zum Einzelhandelsstandort und dessen Entwicklungen
Passantenbefragung	Befragung durch Stadt + Handel	März 2014	halbstandardisierter Fragebogen (n=527)	Kundenherkunft (Einzugsbereiche) Gekaufte Sortimente Angebotslücken Einschätzung zum Einzelhandelsstandort
Passantenfrequenzzählung	Zählung durch Stadt + Handel	März 2014	Zählung an drei Wochentagen an sechs Standorten in der Innenstadt	Passantenfrequenz pro Stunde

Quelle: Eigene Darstellung.

### Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Werne flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Folgewirkungen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Die im Zusammenhang mit der Bestandserhebung ermittelten Grundflächen leerstehender Ladenlokale sind kein Bestandteil der im Bericht ausgewiesenen Verkaufsflächensummen.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche ist differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche ermittelt worden. Dabei erfolgte je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005 – AZ 4 C 10.04) findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jeden Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Im Zuge der Bestandserhebung wurden zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion (bspw. Bankfiliale, Friseur, Verwaltungseinrichtung) nach ihrer Art und ihrem Standort erfasst.

## **Bestandsanalyse Städtebau**

Für den ZVB Innenstadt, die Nahversorgungszentren sowie die sonstigen Standorte erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Auf die Werner Innenstadt wurde dabei ein besonderes Augenmerk gelegt, da in einem weiteren Prozess Handlungsempfehlungen für eine positive Entwicklung gegeben werden. Es wurden neben städtebaulichen und funktionalen Aspekten auch die Einzelhandelsbetriebe auf äußeres und inhaltliches Erscheinungsbild geprüft.

Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Werner Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs bildet das Kernstück zukünftiger sortimentsspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

## **Händlerbefragung**

Die von Stadt + Handel durchgeführte Befragung der Einzelhändler erfolgte anhand eines standardisierten Fragebogens, welcher im Rahmen der Bestandserhebung flächendeckend im gesamten Stadtgebiet verteilt wurde. Im Zuge der Einzelhändlerbefragung wurden Ein-

schätzungen zum Einzelhandelsstandort, Angebotslücken sowie die Umsatzherkunft (Einzugsbereiche) abgefragt.

### **Passantenbefragung**

Die Passantenbefragung in der Werner Innenstadt wurde im März 2014 ebenfalls durch Stadt + Handel durchgeführt. Die Befragung fand anhand halbstandardisierter Fragebögen statt. Insgesamt wurden 527 Passanten befragt. Durch den Fragebogen konnten Daten zur Kundenherkunft und somit den Einzugsbereichen, zu den gekauften Sortimenten und zu Angebotslücken erfasst werden. Ebenfalls wurden durch die Passantenbefragung Einschätzungen zum Einzelhandelsstandort ermittelt.

### **Passantenfrequenzzählung**

Bei der von Stadt + Handel durchgeführten Passantenfrequenzzählung wurde an drei Wochentagen - Mittwoch, Freitag (Markttag) und Samstag - an insgesamt sechs ausgewählten Standorten Passanten per Strichliste gezählt. Die Zählung fand dabei zu vier unterschiedlichen Zählzeiten statt (10 bis 11 Uhr, 13 bis 14 Uhr, 15 bis 16 Uhr und 17 bis 18 Uhr). Die Standorte umfassen die passantenreichsten Punkte der Innenstadt sowie weitere, für die Abgrenzung des ZVB Innenstadt relevante Standortbereiche. Es wurden jeweils Fünfzehnminutenwerte erfasst, welche auf die Stunde hochgerechnet wurden.

### **Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis**

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandelskonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure hat gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt tagte der begleitende Facharbeitskreis drei Mal. Anwesend waren Vertreter des Einzelhandelsverbands, der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund, der Bezirksregierung Arnsberg und des Regionalverbands Ruhr. Neben diesen Akteuren waren weiterhin Vertreter des Vereins Wir für Werne, Vertreter der Ratsfraktionen der Stadt Werne sowie örtliche Einzelhändler anwesend.

### **Vergleichende Betrachtungen in der Angebots- und Nachfrageanalyse**

Um eine Vergleichbarkeit der Daten aus dem Jahr 2006 und den aktuellen Ergebnissen zu ermöglichen, wird bei Gegenüberstellungen stets auf die Warengruppensystematik aus dem Ausgangsgutachten zurückgegriffen. Bei Darstellungen, die ausschließlich auf die aktuellen Daten zurückgreifen, findet eine tiefergehende Warengruppendifferenzierung von Stadt + Handel Anwendung. In der Folge können sich hinsichtlich einzelner Kennzahlen Abweichungen zwischen Bedarfsbereichen und Warengruppen ergeben, die vor allem aus der unterschiedlichen Zuordnung einzelner Sortimente resultieren.

## 4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen des Neuen Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Werne. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert. Die Ergebnisse werden – sofern möglich – mit den Analysen des Einzelhandelskonzepts 2006 verglichen und die wesentlichen Veränderungen dargestellt.

### 4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

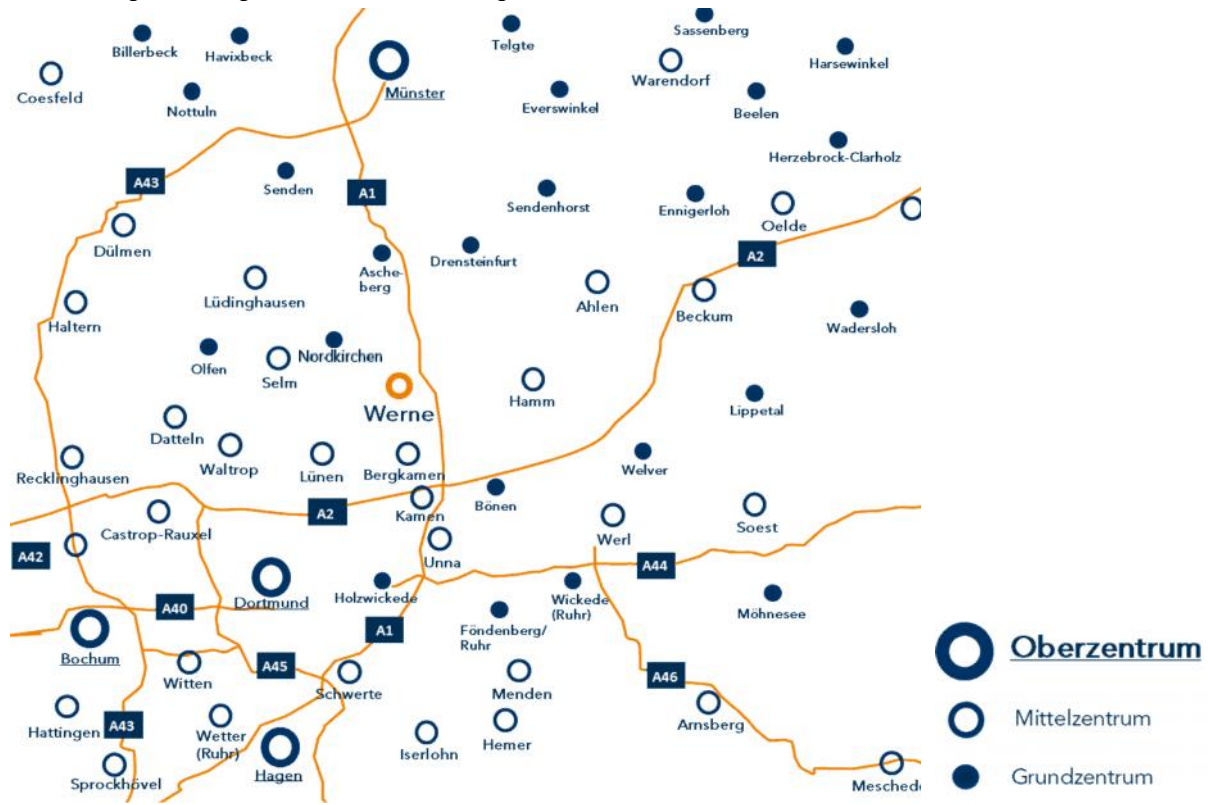
Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kap. 5.1 näher erläutert.

#### Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Die als Mittelzentrum klassifizierte Stadt Werne ist im südlichen Münsterland, direkt angrenzend zum Ruhrgebiet gelegen und gehört dem Kreis Unna an. Werne ist u.a. umgeben von den Grundzentren Nordkirchen, Ascheberg und Drensteinfurt sowie den Mittelzentren Hamm, Lünen und Bergkamen. Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Münster und Dortmund in rd. 40 km Entfernung. Die Stadt Werne liegt in einer überwiegend ländlich geprägten Umgebung, jedoch in räumlicher Nähe zu leistungsstarken Mittel- und Oberzentren.



Abbildung 2: Lage Wernes in der Region



Quelle: Eigene Darstellung gemäß ©GeoBasis-DE /BKG 2010; IfH 2014.

In Werne leben derzeit rd. 29.450 Einwohner<sup>6</sup>, welche sich zu rd. 85 % auf die Kernstadt und zu rd. 15 % auf den Ortsteil Stockum verteilen (vgl. nachfolgende Tabelle). Im Vergleich zum Jahr 2006 hat sich die Einwohnerzahl negativ verändert und ist um rd. 7 % gefallen.

Tabelle 4: Die Bevölkerungsverteilung in Werne

Ortsteile	Einwohnerzahl	Anteil in %
Kernstadt	25.030	85
Ortsteil Stockum	4.420	15

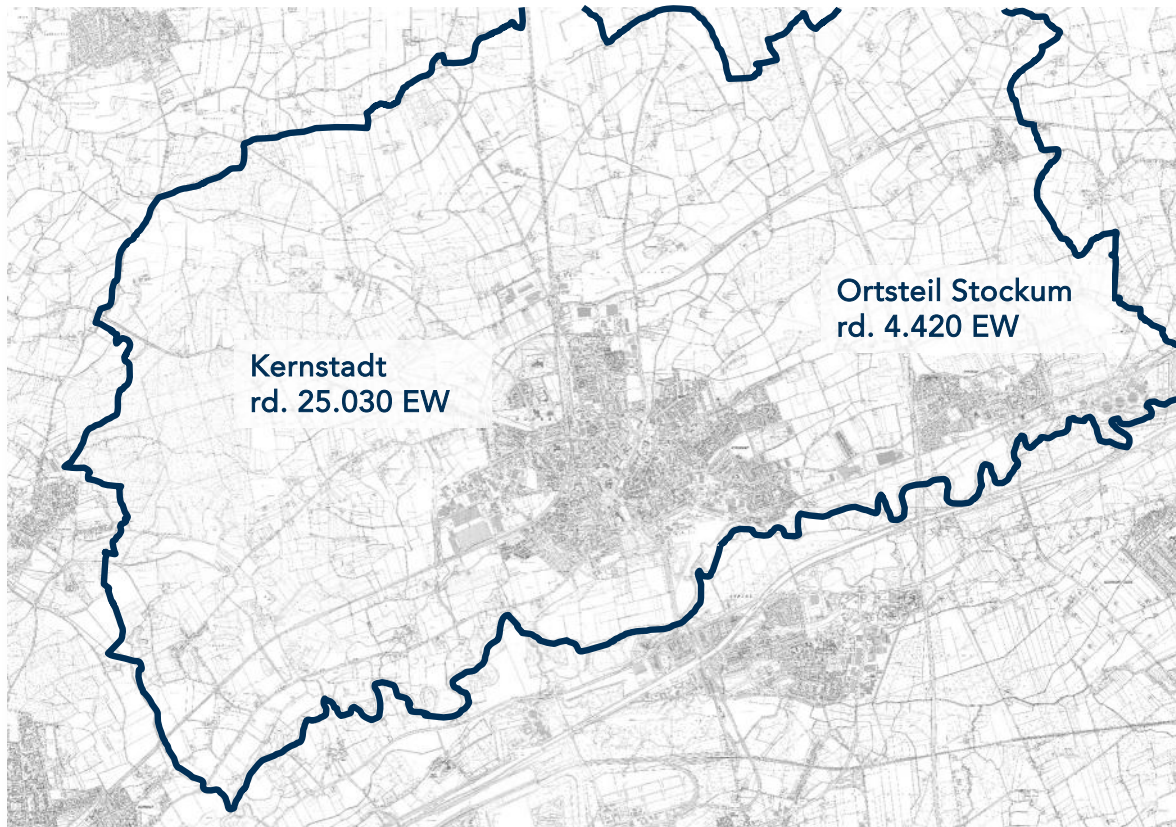
Quelle: Einwohnerzahlen Stadt Werne auf Basis IT NRW, Stand Dezember 2013, nur Hauptwohnsitz; Prozentangaben gerundet.

Die Siedlungsstruktur der Stadt Werne zeichnet sich durch einen weitgehend kompakten Siedlungskörper mit der Kernstadt als dominanten Siedlungsschwerpunkt aus. Von diesem Siedlungsbereich deutlich abgesetzt befindet sich östlich der Kernstadt der Ortsteil Stock-

<sup>6</sup> Vgl. IT NRW 2013, Grundlage für alle Berechnungen in den nachfolgenden Analysen bilden die Einwohnerzahlen vom Stand Dezember 2012 (30.420 EW), welche zum Zeitpunkt der Analyse die aktuellsten Datengrundlagen darstellten.

um. Zusätzlich gehören noch einige Bauerschaften als kleinste Siedlungsformen zum Stadtgebiet von Werne (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Abbildung 3: Siedlungsstruktur Stadt Werne**



Quelle: Eigene Darstellung, Einwohnerzahl Stadt Werne auf Basis von IT NRW 2013, nur Hauptwohnsitz; Kartengrundlage: Stadt Werne.

## Verkehrsinfrastruktur

Die Stadt Werne weist einen direkten Autobahnanschluss zur A1 auf. Auch die durch das Gemeindegebiet von Werne verlaufenden Bundesstraßen B54 und B233 garantieren eine gute Erreichbarkeit an das direkte Umfeld von Werne. Innerhalb des Stadtgebietes besteht durch die Landstraße L 507 eine direkte Verbindung zwischen den Siedlungsschwerpunkten Werne und Stockum.

Die Stadt Werne ist zudem über einen in der Kernstadt gelegenen Bahnhof an das regionale Streckennetz des Privatbetreibers Eurobahn angeschlossen. Es besteht eine Verbindung im 60 Minuten-Takt in Richtung Münster und Dortmund. Eine zusätzliche Angebotsform des öffentlichen Personennahverkehrs stellt das Busliniennetz der Verkehrsgesellschaft Unna mbH (VKU) dar, welches neben örtlichen Buslinien auch Verbindungen in die nahe gelegenen Unter- und Mittelzentren anbietet.

## 4.2 Angebotsanalyse

Die insgesamt 184 Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Werne verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 47.330 m<sup>2</sup>. Die Anzahl der erfassten Betriebe ist gegenüber der letzten Erhebung im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2006 um 35 Betriebe zurückgegangen, gleichzeitig wurden bei der aktuellen Bestandserhebung rd. 1.840 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mehr erfasst (vgl. folgende Tabelle).<sup>7</sup>

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Werne

	Einzelhandelskonzept 2006 Junker und Kruse	Neues Einzelhandelskonzept 2015 Stadt + Handel
Anzahl der Betriebe*	219	184
Gesamtverkaufsfläche*	45.490 m <sup>2</sup>	47.330 m <sup>2</sup>
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner**	rd. 1,48 m <sup>2</sup>	rd. 1,56 m <sup>2</sup>

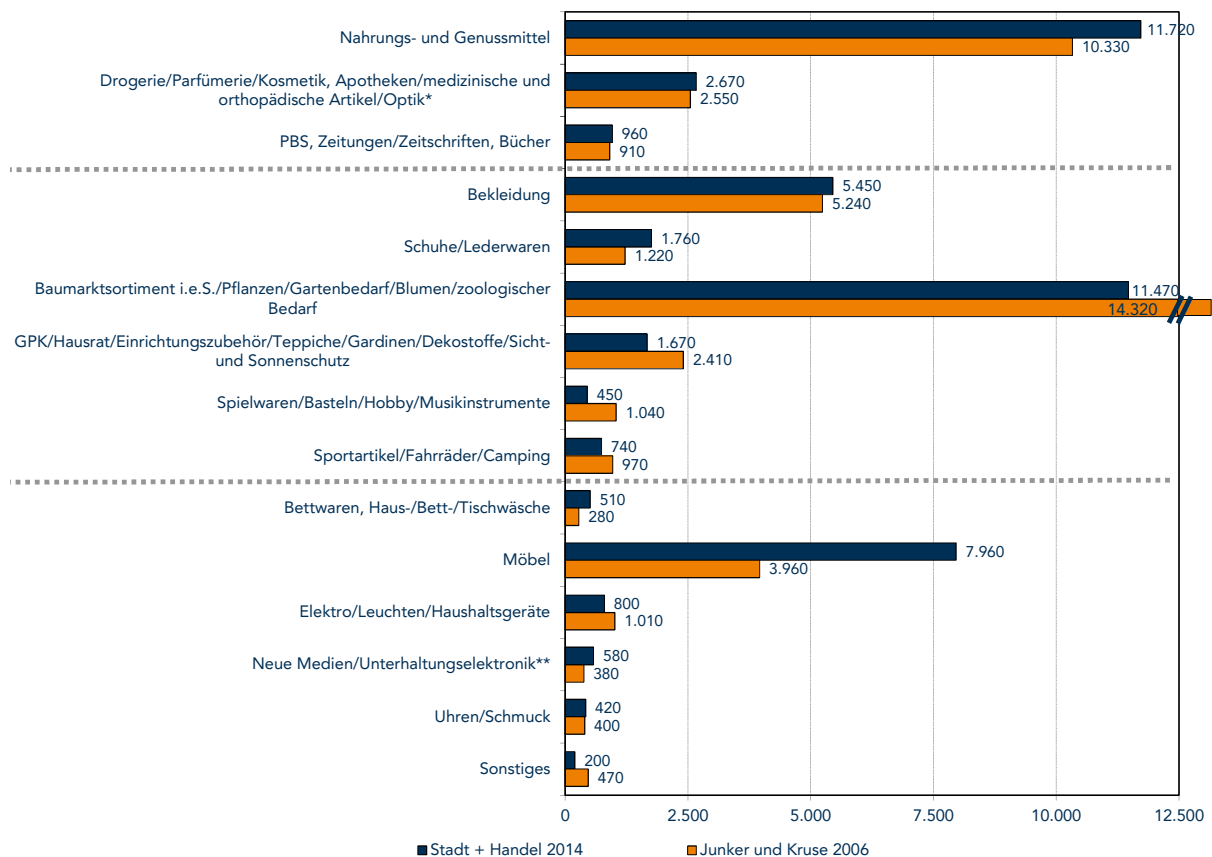
Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2014; Junker und Kruse 2006; VKF-Angaben gerundet; \*ohne Leerstand; \*\*Bundesdurchschnitt: rd. 1,4 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner; Einwohnerzahlen Stadt Werne, Stand Dezember 2012, nur Hauptwohnsitz.

Die in Werne vollzogenen Entwicklungen können mit dem allgemeinen Trend des Strukturwandels im Einzelhandel (Konzentrationsprozesse, Umnutzungen etc.) erklärt werden.

Die Verkaufsflächenzunahme ist auch in der nachfolgenden Abbildung abzulesen, in welcher die Verkaufsflächenbestände nach Warengruppen aus den Jahren 2006 und 2014 gegenübergestellt werden.

<sup>7</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005). Abweichungen gegenüber Drittgutachten können nach Einschätzung der Verfasser zudem durch methodische Erhebungsunterschiede begründet werden – so werden durch Stadt + Handel regelmäßig auch Apotheken und Tankstellenshops sowie im Rahmen der genannten höchstrichterlichen Anforderungen etwa die Vorkassenzonen voll erfasst.

Abbildung 4: Verkaufsflächenbestand (in m<sup>2</sup>) nach Warengruppen im Vergleich (2006 und 2014)



Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2014; Junker und Kruse 2006; ohne Leerstand; \*bei Junker und Kruse inkl. Foto; \*\*bei Junker und Kruse exkl. Foto; aufgrund unterschiedlicher Sortimentsgruppierungen Daten nicht vollumfänglich vergleichbar; Einteilung der Warengruppen nach Junker und Kruse.

Innerhalb des überwiegend kurzfristigen Bedarfsbereiches ist in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ein Verkaufsflächenzuwachs festzustellen, welches insbesondere auf Erweiterungen im Bestand zurückzuführen ist. In der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Apotheken; medizinische und orthopädische Artikel/ Optik ist eine geringfügige Zunahme zu erkennen. Diese ist allerdings methodisch zu begründen und resultiert vorwiegend aus einer unterschiedlichen Zuordnung des Sortiments Foto und nicht auf einer Zunahme der tatsächlich vorhandenen Verkaufsflächen. Weiterhin ist festzuhalten, dass das Angebot im Sortiment Drogeriewaren aktuell durch lediglich einen Drogeriefachmarkt in der Werner Innenstadt dargeboten wird. Ein hoher Anteil der Verkaufsfläche dieser Warengruppe entfällt auf Apotheken sowie Lebensmittelmärkte, welche entsprechende Angebote in Form von Randsortimenten vorhalten. In der Warengruppe PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher sind lediglich geringfügige Veränderungen zu konstatieren, die vor allem auf Sortimentsumstrukturierungen von Bestandsbetrieben zurückführbar sind.

Innerhalb des überwiegend mittelfristigen Bedarfsbereiches sind bei den typischen innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung sowie Schuhe/Lederwaren jeweils als positiv zu bewertende Verkaufsflächenzuwächse zu erkennen. In der Warengruppe Baumarktsortiment i.e.S., Pflanzen/Gartenbedarf/Blumen/zoologischer Bedarf sind hingegen die deutlichsten Verkaufsflächenrückgänge festzustellen, die aus Betriebsschließungen mit zuzuordnenden Haupt- und Randsortimenten resultieren. Ebenso sind in der Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör/Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz Verkaufsflächenrückgänge zu konstatieren, welche ebenfalls auf Schließungen von Betrieben mit einem der vorherigen Warengruppe zuzuordnenden Hauptsortiment sowie vereinzelt Sortimentsanpassungen von Bestandsbetrieben zurückgehen. Auch in der Warengruppe Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente ist ein Rückgang der Verkaufsfläche in Folge von Aufgaben von Betrieben mit dieser Warengruppe zuzuordnenden Hauptsortimenten festzustellen.

Im überwiegend langfristigen Bedarfsbereich ist in der Warengruppe Möbel die stärkste Verkaufsflächensteigerung in der Stadt Werne zu konstatieren, diese geht insbesondere auf die Ansiedlung des Betriebes Polstermöbel Peters zurück, der allerdings ein als insgesamt eingeschränkt zu bewertendes Angebot in der entsprechenden Warengruppe bereithält. Das geringfügige Wachstum der Verkaufsfläche von Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche ist ebenso vorwiegend auf die Ansiedlung des dargestellten Betriebes in Form von Randsortimentsangeboten zurückführbar. Die Verkaufsflächenzunahme im Sortiment Neue Medien/Unterhaltungselektronik resultiert erneut auf die unterschiedliche Einordnung des Sortiments Foto. Ebenso gehen die Unterschiede in der Kategorie Sonstiges überwiegend auf abweichende Zuordnung einzelner Sortimente zu den aufgeführten Warengruppen zurück.

Die Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner verdeutlicht, dass auf jeden Einwohner Wernes aktuell rd. 1,56 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von rd. 1,4 m<sup>2</sup> je Einwohner ist die Verkaufsflächenausstattung der Stadt Werne somit als leicht überdurchschnittlich einzuschätzen.<sup>8</sup> Allgemein liegt die Verkaufsfläche je Einwohner in Mittelzentren allerdings regelmäßig über 2,0 m<sup>2</sup> je Einwohner. Folglich weist die Stadt Werne demnach eine für Mittelzentren leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf, welche nochmals das starke Wettbewerbsumfeld Wernes widerspiegelt.

Bei einer teilräumlichen Differenzierung des Verkaufsflächenbestandes wird zudem deutlich, dass sich der Einzelhandelsbestand mit rd. 58 % der Einzelhandelsbetriebe bzw. rd. 34 % der gesamtstädtischen Verkaufsflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt befindet. Außerhalb der Innenstadt sind in städtebaulich integrierten Lagen 56 Betriebe (rd. 31 %) verortet, weitere 22 Betriebe (rd. 12 %) befinden sich in städtebaulich nicht integrierter Lage (niL). An dieser Stelle sei jedoch darauf verwiesen, dass die

<sup>8</sup> Vgl. Website HDE 2010.

als städtebaulich nicht integrierten Lagen bezeichneten Siedlungsbereiche dennoch im Siedlungszusammenhang gelegen sind und keine sog. „grüne Wiese“-Standorte darstellen.

Im Vergleich zu der Einzelhandelsstruktur in 2006 hat sich das Standortgewicht des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt – sowohl bezogen auf die Betriebsanzahl als auch auf die Verkaufsflächen – um rd. 3 - 4 % leicht verringert (vgl. nachfolgende Tabelle). Diese Entwicklung ist auf vereinzelte Betriebsaufgaben innerhabergeführter Geschäfte zurückführbar. Nach der durchgeführten Stichtagserhebung sind zudem folgende Veränderungen strukturprägender Betriebe innerhalb der Innenstadt zu benennen, die allerdings nicht mehr in den Berechnungen und Darstellungen eingehen konnten:

- Schließung eines Anbieters der Hauptwarengruppe Glas/Porzellan/Keramik (Erkman) und
- Schließung eines Anbieters der Hauptwarengruppe Bekleidung (Kik).

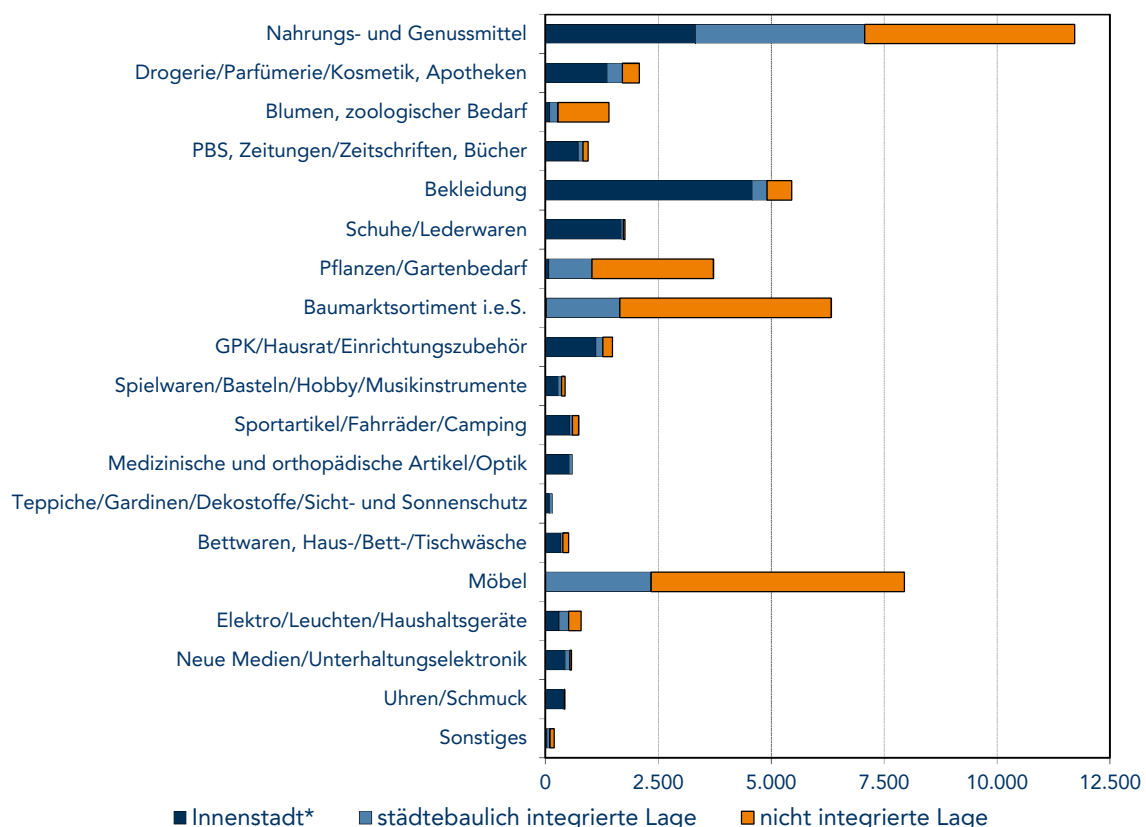
**Tabelle 6: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen**

	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt*	Städtebaulich integrierte Lagen (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL)
Anzahl der Betriebe 2014* (gesamt: 184)	106	56	22
Anzahl der Betriebe 2006* (gesamt: 219)	121	98	
Anteil gesamtstädtisch 2014*	58 %	30 %	12 %
Anteil gesamtstädtisch 2006*	55 %	45 %	
Verkaufsfläche 2014* (gesamt: 47.330 m <sup>2</sup> )	16.040 m <sup>2</sup>	10.470 m <sup>2</sup>	20.820 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche 2006* (gesamt: 45.490 m <sup>2</sup> )	17.360 m <sup>2</sup>	28.130 m <sup>2</sup>	
Anteil gesamtstädtisch 2014*	34 %	22 %	44 %
Anteil gesamtstädtisch 2006*	38 %	62 %	

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2014; Junker und Kruse 2006; VKF-Angaben gerundet; \*Abgrenzung gemäß Kap. 6.2 ohne Leerstand (vgl. Kap. 6),

Bei sortimentsdifferenzierter Betrachtung des Verkaufsflächenbestandes nach Lagebereichen bestätigt sich erneut die insgesamt als gut zu bewertende siedlungsräumliche Integration des Einzelhandels in der Stadt Werne (vgl. Abbildung 5). Ein Großteil der üblicherweise zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird überwiegend innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs oder aber in städtebaulich integrierten Lagen dargeboten. An den nicht integrierten Standortbereichen, also außerhalb der Wohngebiete, werden im Wesentlichen nicht zentrenrelevante Sortimente wie Baumarktsortimente, Pflanzen/Gartenbedarf und Möbel angeboten. Ebenso entfällt aber auch ein nicht unerheblicher Anteil der Verkaufsfläche in der zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf nicht integrierte Lagen. Dies ist insbesondere auf die am Sonderstandort Hansaring ansässigen Lebensmittelmärkte zurückzuführen, die sich zwar als mikroräumlich nicht integriert darstellen, deren Standort sich aber innerhalb des zusammenhängenden Siedlungskörpers befindet. Insgesamt überwiegen jedoch auch in dieser Sortimentsgruppe die Angebote in dem zentralen Versorgungsbereich bzw. in den städtebaulich integrierten Lagen.

**Abbildung 5: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen (in m<sup>2</sup> VKF)**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2014; \*gemäß Abgrenzung EHK 2014 (vgl. Kap. 6); Einteilung der Warengruppen nach Stadt + Handel.

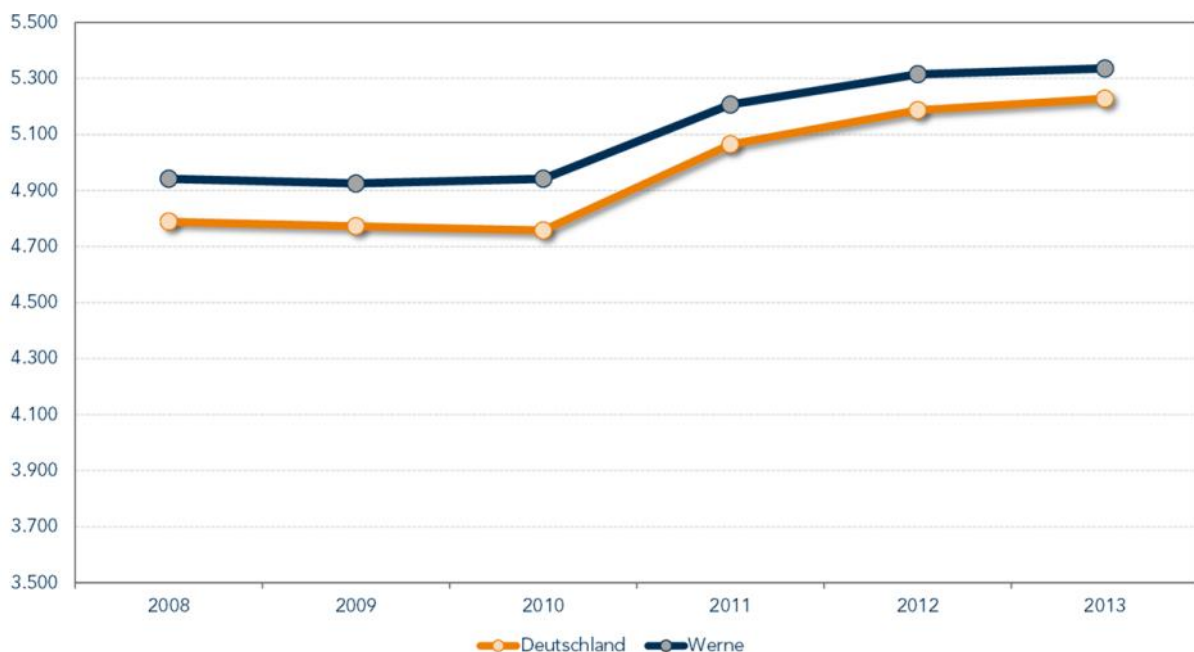
## 4.3 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung neben der Haushaltsbefragung u. a. auch auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Institut für Handelsforschung GmbH (IFH) zurückgegriffen.

### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

Werne verfügt gemäß IfH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 167,6 Mio. Euro pro Jahr. Für einen bundesweiten Vergleich wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer herangezogen. Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 101,9 liegt das Kaufkraftniveau der Werner Bevölkerung leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100. Im Vergleich zu dem Jahr 2005 ist ein Rückgang um rd. einen Punkt zu verzeichnen. Es zeigt sich hier eine stabile Tendenz, welche parallel zum Bundesdurchschnitt verläuft.

**Abbildung 6: Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Werne (in Euro p.P.)**



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis IFH 2008 – 2013.

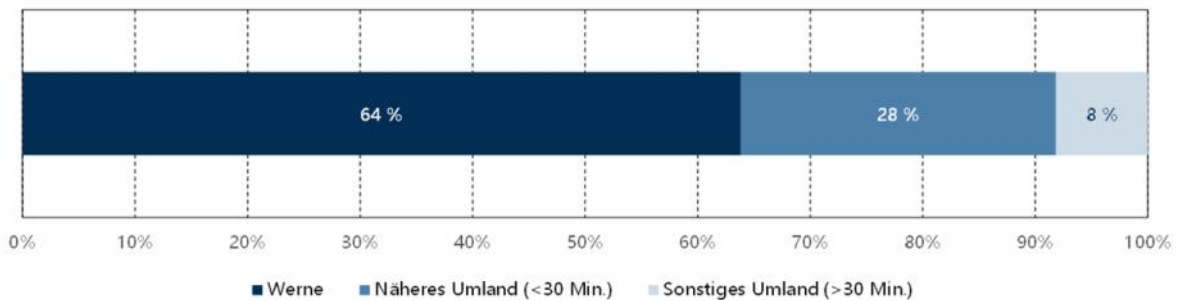
Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der örtlichen Kaufkraft, die in Werne durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft werden kann. Der Kaufkraftabfluss stellt umgekehrt den Kaufkraftanteil der Werner Bevölkerung dar, der von anderen Einzelhandelsstandorten (z. B. Nachbarstädten) gebunden wird. Beide Größen liefern demnach wichtige Aussagen zur Attraktivität des Einzelhandelsstandorts Werne.



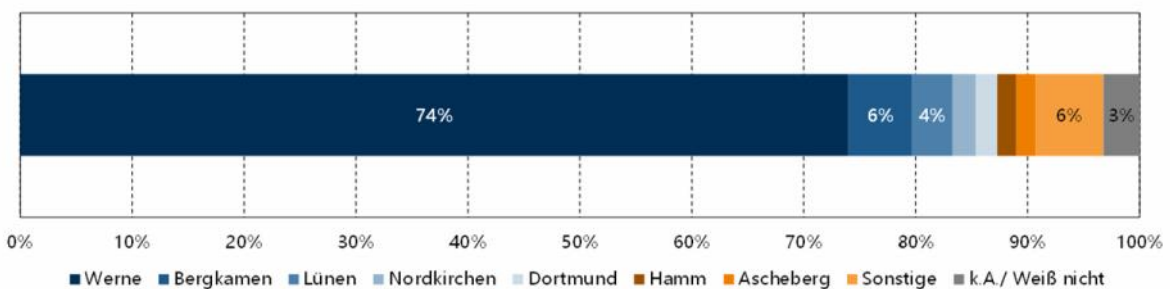
Zur Ermittlung dieser Kenngrößen dienen die Händler- sowie die Passantenbefragung; im Ergebnis liefern diese Befragungen Daten zur Kundenherkunft und somit Annäherungswerte für die Kaufkraftbindung (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 7: Kundenherkunft nach Händler- und Passantenbefragung

## Händlerbefragung



## Passantenbefragung



Quelle: Befragungen durch Stadt + Handel 03/2014; Händlerbefragung n=37; Passantenbefragung n=527.

Eine Einkaufsorientierung der Werner Bevölkerung und den dadurch bedingten Kaufkraftabfluss lässt sich durch diese Erhebungsmethoden nicht konkret darstellen, liefert jedoch erste Ansatzpunkte hierfür. Es wird deutlich, dass die Innenstadt von Werne – ausgehend von diesen Befragungen – zu einem Anteil von rd. 26 – 36 % von Kunden außerhalb Wernes aufgesucht wird. Folglich stammt der überwiegende Anteil der Innenstadtbesucher zu rd. 64 – 74 % aus der Stadt Werne selbst.

Ersichtlich ist, dass sich der Anteil der aus Werne stammenden Kunden innerhalb der Händler- und Passantenbefragung voneinander unterscheiden. So schätzen die Händler den Anteil der aus Werne stammenden Bevölkerung gegenüber der Passantenbefragung um rd. 10 %-Punkte niedriger ein. Dies resultiert aus der Tatsache, dass innerhalb der Händlerbefragung die Einzelhändler die Anteile lediglich abgeschätzt haben, während in der Passantenbefragung die tatsächlichen Wohnorte der Interviewpartner abgefragt worden sind.

## Umsatzermittlung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>9</sup> im Werner Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Werne spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Werne) eine Datenübersicht des Umsatzes im Werner Einzelhandel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Innenstadt [Haupt-, Neben-, Ergänzungslage], Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 137,4 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Mehr als die Hälfte dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt. Rund 26 % des Umsatzes entfallen auf mittelfristige und rd. 18 % auf die langfristigen Bedarfsgüter. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich für Werne gesamtstädtisch eine Zentralität von rd. 82 %<sup>10</sup>

Werne erreicht aktuell im überwiegend kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von rd. 90 %. Diese ist zwar allgemein für Mittelzentren als unterdurchschnittlich zu bewerten, konnte aber gegenüber 2006 um rd. 3 %-Punkte gesteigert werden. Besonders der Sortimentsbereich PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher verzeichnet mit einer Zentralität von lediglich rd. 62 % einen wachsenden Kaufkraftabfluss, welcher ganz überwiegend jedoch weniger durch Wettbewerbsstandorte in anderen Kommunen als mehrheitlich durch die Kaufkraftabflüsse in Richtung des Online-Handels erklärbar sein dürften. Die im Vergleich zu anderen Mittelzentren gleicher Einwohnergröße eher geringe lokale Einkaufsorientierung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einer Zentralität von rd. 91 % verdeutlicht, dass noch immer ein gewisser sortimentsbezogener Kaufkraftanteil nicht in Werne sondern in Nachbarkommunen gebunden werden kann (per Saldo rd. 6,4 Mio. Euro p.a.). Gegenüber 2006 konnte die Zentralität in der Warengruppe

<sup>9</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

<sup>10</sup> Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

aber aufgrund von Verkaufsflächenerweiterungen von Bestandsbetrieben um rd. 5 %-Punkte gesteigert werden. In der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken/medizinische und orthopädische Artikel/Optik ist mit einer Zentralität von rd. 101 % ein geringfügiger Kaufkraftzuwachs festzustellen. Dieser resultiert insbesondere aus der sehr guten Ausstattung der Stadt Werne im Sortiment Apotheken, während in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik aufgrund des vergleichsweise geringfügigen Angebots, bestehend aus lediglich einem Drogeriefachmarkt, zwei Parfümerien sowie Randsortimentsangeboten der Lebensmittelmärkte, weiterhin von Kaufkraftabflüssen auszugehen ist.

Im überwiegend mittelfristigen Bedarfsbereich wird eine Zentralität von rd. 77 % erreicht, welche im Kontext der Wettbewerbssituation mit den umliegenden Städten sowie der landesplanerischen Bedeutung der Stadt Werne als nicht angemessen bewertet werden kann. So betrug die Zentralität im überwiegend mittelfristigen Bedarfsbereich 2006 noch rd. 98 % und hat damit einen deutlichen Rückgang erfahren. Diese Gesamtzentralität setzt sich allerdings aus stark variierenden Zentralitätswerten innerhalb der einzelnen Warengruppen zusammen. So sind die typischen innerstädtischen Leitsortimente wie Bekleidung, oder Schuhe und Lederwaren mit Zentralitäten von rd. 90, bzw. rd. 100 % als durchaus angemessen zu bewerten – auch wenn in der Warengruppe Bekleidung damit gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2006 ein sinkender Zentralitätswert zu konstatieren ist. Als ausbaufähig sind hingegen die Zentralitätswerte in den, ebenfalls mitunter innenstadtrelevanten, Warengruppen Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente mit aktuell rd. 33 %, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz mit rd. 52 % sowie Sportartikel/Fahrräder/Camping mit rd. 66 % zu bewerten. Alle drei Werte sind zudem gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006, entsprechend der jeweiligen Verkaufsflächenentwicklung, als rückläufig einzuordnen.

Im überwiegend langfristigen Bedarfsbereich wird eine Zentralität von aktuell rd. 68 % erreicht, womit eine Steigerung gegenüber 2006 von rd. 12 % festzustellen ist. Diese Entwicklung geht insbesondere auf die zunehmende Zentralität in der Warengruppe Möbel sowie das damit verbundene Verkaufsflächenwachstum des Randsortiments Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche u.a. in Folge der benannten Neuansiedlung von Polstermöbel Peters einher. Als weiterhin ausbaufähig, aber gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2006 als wachsend, ist die Zentralität in der Warengruppe Neue Medien/Unterhaltungselektronik einzuschätzen.

Gegenüber dem Jahr 2006 (Zentralität: 85 %<sup>11</sup>) ist demnach insgesamt eine leichte Abnahme des Zentralitätskennwertes zu verzeichnen, was u. a. auf sortimentspezifische Veränderungen im Einzelhandelsbestand der Stadt Werne, also den dargestellten Verkaufsflächenentwicklungen (vgl. Kap. 4.2), aber auch auf eine Veränderung der weiteren Rahmenbedingungen, wie u.a. den Einflüssen des E-Commerce, zurückzuführen ist. Festzu-

<sup>11</sup> Vgl. Junker und Kruse 2006.

halten ist in diesem Zusammenhang, dass gerade die typischerweise innenstadtrelevanten Sortimente wie z.B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren oder Uhren/Schmuck vergleichsweise hohe und mitunter gesteigerte Zentralitäten und damit eine hohe Kaufkraftbindung aufweisen. Deutliche Rückgänge sind hingegen in den Zentralitäten der Warengruppen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente sowie Sportartikel/Fahrräder/Camping erkennbar. Die Warengruppe Möbel verzeichnet mit einem Zuwachs von rd. 45 % die deutlichste Steigerung, während in der Warengruppe Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente mit einem Rückgang von rd. 70 % die höchste Abnahme festzustellen ist.

**Tabelle 7: Zentralitätswerte Werne im Vergleich**

Warengruppen	Junker und Kruse 2006	Stadt + Handel 2014
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	86 %	91 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken/medizinische und orthopädische Artikel/Optik*	99 %	101 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	70 %	62 %
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>87 %</b>	<b>90 %</b>
Bekleidung	96 %	90 %
Schuhe/Lederwaren	100 %	100 %
Baumarktsortiment i.e.S./Pflanzen/Gartenbedarf/Blumen/zoologischer Bedarf	95 %	76 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör/Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	111 %	52 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	103 %	33 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	95 %	66 %
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>98 %</b>	<b>77 %</b>
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	34 %	58 %
Möbel	55 %	100 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	76 %	71 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik**	30 %	36 %
Uhren/Schmuck	125 %	126 %
<b>Überwiegend langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>56 %</b>	<b>68 %</b>
<b>Gesamt</b>	<b>85 %</b>	<b>82 %</b>

Quelle: Berechnungen Stadt + Handel 2014; Junker und Kruse 2006; \*bei Junker und Kruse inkl. Foto; \*\*bei Junker und Kruse exkl. Foto; aufgrund unterschiedlicher Sortimentsgruppierungen Daten nicht vollumfänglich vergleichbar; Einteilung der Warengruppen nach Junker und Kruse.

In der nachfolgenden Tabelle werden alle relevanten Angebots- und Nachfragedaten sowie die daraus resultierenden Zentralitätswerte für die Stadt Werne dargestellt. Die Aufbereitung der Warengruppe orientiert sich dabei nicht an dem Ausgangsgutachten aus dem Jahr 2006, vielmehr findet eine weitere Ausdifferenzierung entsprechend der Systematik von Stadt + Handel statt. Gegenüber den vorherigen Darstellungen kommt es daher sowohl

bezogen auf die Bedarfsbereiche als auch in den einzelnen Warengruppen teilweise zu leicht abweichenden Werten.

**Tabelle 8: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Werne**

Warengruppen	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Brutto- Jahresumsatz (in Mio. €)	Kaufkraft (in Mio. €)	Zentralität (in %)
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	11.720	60,4	66,7	91
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2.070	10,2	10,3	99
Blumen, zoologischer Bedarf	1.410	3,0	3,2	93
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	960	3,7	6,0	62
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>16.160</b>	<b>77,3</b>	<b>86,2</b>	<b>90</b>
Bekleidung	5.450	13,7	15,2	90
Schuhe/Lederwaren	1.760	4,2	4,2	100
Pflanzen/Gartenbedarf	3.730	2,2	2,5	89
Baumarktsortiment i. e. S.	6.330	10,1	14,4	71
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.500	1,8	2,1	86
Spielwaren/Basteln/Hobby/ Musikinstrumente	450	1,2	3,6	33
Sportartikel/Fahrräder/Camping	740	2,0	3,1	66
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>19.940</b>	<b>35,4</b>	<b>45,0</b>	<b>78</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	600	2,7	2,4	111
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	170	0,4	2,0	18
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	510	1,1	1,9	58
Möbel	7.960	9,4	9,5	100
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	800	3,4	4,7	71
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	580	4,6	12,7	36
Uhren/Schmuck	420	2,5	2,0	126
Sonstiges*	200	0,6	1,3	49
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>11.230</b>	<b>24,7</b>	<b>36,4</b>	<b>68</b>
<b>Gesamt</b>	<b>47.330</b>	<b>137,4</b>	<b>167,6</b>	<b>82</b>

Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2014; Kaufkraft Werne; IFH 2013; VKF-Angaben gerundet; PBS= Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; \*Sonstiges umfasst auch KFZ-Zubehör; Einteilung der Warengruppen nach Stadt + Handel.

Insgesamt ergibt sich für die Stadt Werne eine Zentralität von rd. 82 %, welche für ein Mittelzentrum als ausbaufähig zu bewerten ist und nochmals das starke Wettbewerbsumfeld der Stadt Werne verdeutlicht. Von Seiten der GfK wird für die Stadt Werne eine Zentralitätskennziffer von rd. 75,0 (2013) dargestellt. Aufgrund unterschiedlicher Berechnungsmethodik sind diese Zahlen nicht direkt vergleichbar, verdeutlichen dennoch beide einen deutlichen Kaufkraftabfluss aus der Stadt Werne.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kap. 5.1 daher vertiefend wieder aufgegriffen. Es kann vorgegriffen werden, dass gewisse Entwicklungsspielräume in einzelnen Warengruppen bestehen.

## Stadt Werne im Vergleich

In der nachfolgenden Tabelle werden angebots- und nachfrageseitige Parameter von Städten in NRW, welche ebenfalls landesplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesen sind und zudem ähnliche Einwohnerzahlen oder ein vergleichbares räumliches Wettbewerbsumfeld wie Werne aufweisen, verglichen. Festzustellen ist, dass sich Werne durch eine vergleichsweise hohe Verkaufsflächenausstattung je Einwohner auszeichnet und sich die Zentralität von insgesamt rd. 82 % als mit den Vergleichsstädten durchschnittlich darstellt.

**Tabelle 9: Stadt Werne im Vergleich**

	Werne	Kamen*	Meinerzhagen**	Selm***	Sundern****
Einwohner	29.450	48.122	20.780	27.477	28.600
Bundesland	NRW	NRW	NRW	NRW	NRW
Zentraler Ort	Mittelzentrum	Mittelzentrum	Mittelzentrum	Mittelzentrum	Mittelzentrum
Anzahl der Betriebe	184	284	108	143	209
Verkaufsfläche m <sup>2</sup>	47.330	50.983	33.710	24.040	37.620
VKF/EW in m <sup>2</sup>	1,56	1,1	1,6	0,9	1,3
Zentralität	82 %	93,7 %	83 %	63 %	83 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2014; \*Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen 2005; \*\*Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10+11/2012; \*\*\*Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Selm 2005; \*\*\*\*Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2012.

#### 4.4 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung und wesentliche Veränderungen der Einzelhandelssituation in Werne

Zu den für den Einzelhandel in Werne wesentlichen Rahmenbedingungen zählen:

- Die Stadt Werne nimmt zwar eine Lage in einem überwiegend ländlich geprägten näheren Umland ein, ist jedoch ebenfalls in räumlicher Nähe zu leistungsstarken Mittel- und Oberzentren und dementsprechend in einem starken Wettbewerbsumfeld gelegen.
- Die Stadt Werne ist geprägt durch die zentrale Ausrichtung auf ein starkes und städtebaulich attraktives Innenstadtzentrum.
- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer liegt in Werne bei 101,9, so dass das Kaufkraftniveau der Werner Bevölkerung über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100 liegt. Bereits im Jahr 2006 war eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 102,9 festzustellen.
- Die Einzelhandelszentralität ist in Werne mit rd. 82 % insgesamt als niedrig zu bewerten, verdeutlicht jedoch auch das starke regionale Wettbewerbsumfeld.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Von den 184 Einzelhandelsbetrieben sind rd. 58 % in dem ZVB Innenstadt angesiedelt, wodurch sich eine als insgesamt angemessen zu bezeichnende Einzelhandelsausstattung im ZVB Innenstadt ergibt.
- Die siedlungsstrukturelle Integration des Einzelhandels ist in der Stadt Werne insgesamt als gut zu bewerten, so befinden sich rd. 88 % der Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierter Lage bzw. innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Nahezu alle üblicherweise zentrenrelevanten und nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente werden überwiegend in der Innenstadt oder in städtebaulich integrierten Lagen angeboten.
- Im Vergleich zum Jahr 2006 verringerte sich auf gesamtstädtischer Ebene zwar die Betriebsanzahl um 35 Betriebe, allerdings konnte die Verkaufsfläche um rd. 1.840 m<sup>2</sup> auf insgesamt 47.330 m<sup>2</sup> gesteigert werden.
- Die strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Werne konzentrieren sich überwiegend auf den verdichteten Kernsiedlungsbereich und tragen hier zu einer guten fußläufigen Versorgung bei (vgl. Kapitel 7).

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von rd. 82 % ist angesichts der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum als ausbaufähig zu bewerten. In ausgewählten Warengruppen – u.a. Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken; Blumen, zoologi-

scher Bedarf; Bekleidung, Schuhe/Lederwaren; Uhren/Schmuck – kann die Zentralität in Werne jedoch auch als angemessen bewertet werden. Im Vergleich zum Einzelhandelskonzept 2006 ist ein Rückgang der Einzelhandelszentralität um rd. 3 %-Punkte festzustellen.

- Die Verkaufsfläche pro Einwohner liegt mit rd. 1,56 m<sup>2</sup> pro Einwohner zwar leicht über dem Bundesdurchschnitt (1,4 m<sup>2</sup>/Einwohner), jedoch unter dem üblichen Ausstattungswert für Mittelzentren (meist > 2,0 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/Einwohner).
- Die Innenstadt ist aus städtebaulich-funktionaler Sicht als sehr gut zu bewerten. Eine hohe Aufenthaltsqualität und identifikationsfördernde Elemente unterstützen die positive Einstufung. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass nur ein nachgeordneter Anteil der hier vorhandenen Ladenlokale Verkaufsflächendimensionierungen aufweist, welche Flächendimensionierungen entsprechen, die üblicherweise von Filialisten nachgefragt werden (zwischen rd. 300 und 800 m<sup>2</sup> VKF).

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Wernes für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritisch zu bewerten sind. Mögliche Lösungen zur Weiterentwicklung der Innenstadt werden innerhalb des dem Einzelhandelskonzept nachfolgenden Workshopverfahren „Projektideen zur Weiterentwicklung der Innenstadt“ entwickelt.



## 5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

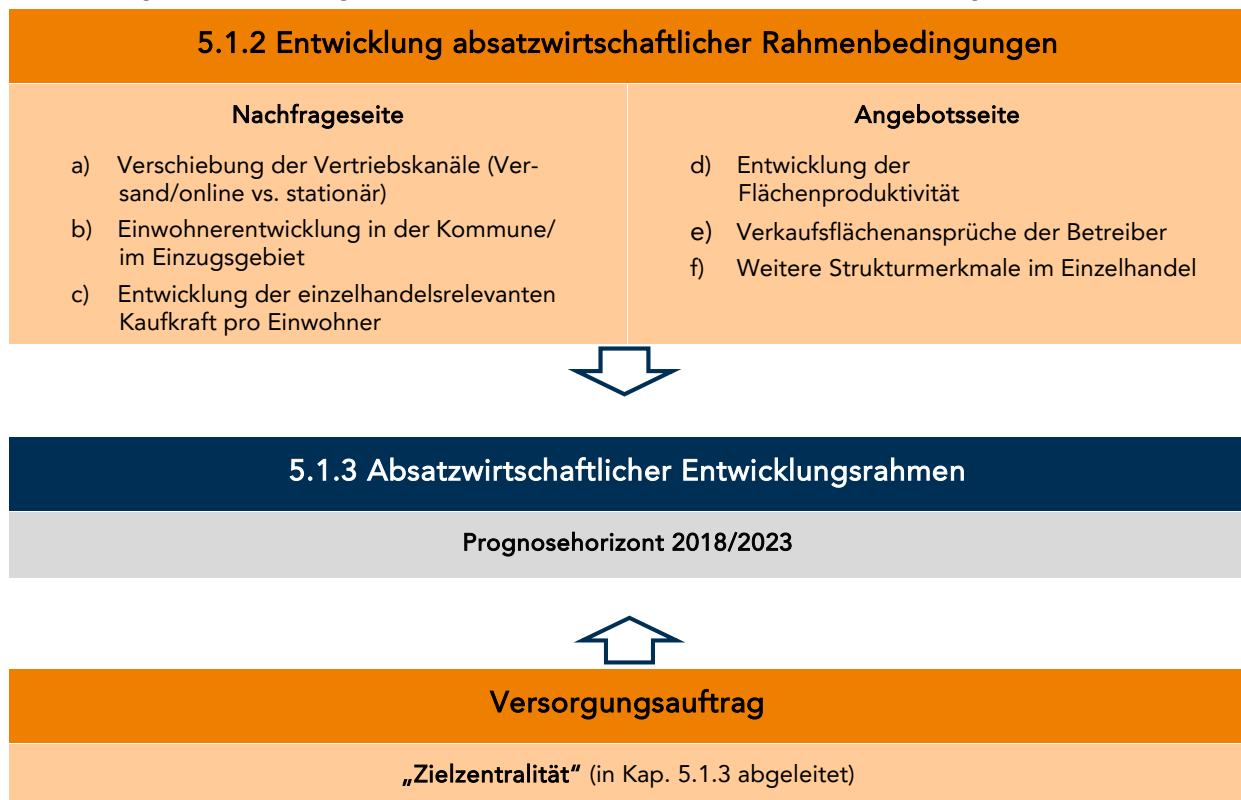
### 5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Hier werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Es wird folglich zunächst ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial hergeleitet, welches dem als realistisch einzuschätzenden Potenzial gegenübergestellt wird. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von nach Branchen kumulierten Verkaufsflächenangaben aufbereitet.

#### 5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen und dessen Methodik

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen, die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Werne werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Abbildung 8: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt eine erweiterte Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Zielzentralität aufgegriffen.

Im folgenden Kapitel werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

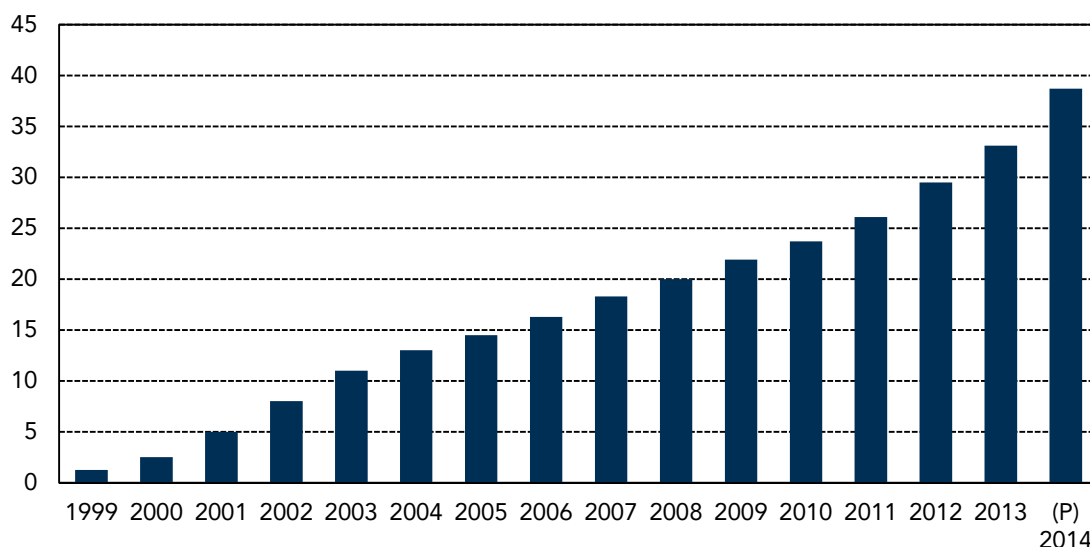
## 5.1.2 Entwicklung absatzwirtschaftlicher Rahmenbedingungen

Die Gliederung der nachfolgenden Bausteine ergibt sich aus der Darstellung innerhalb der Abbildung 8.

### a) Entwicklungen im Online-Handel

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel allgemein stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar angewachsen ist. So konnte das Onlinegeschäft in der näheren Vergangenheit stetig steigende Umsätze verzeichnen, wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht.

**Abbildung 9: Umsätze im Online-Handel (in Mrd. Euro) in Deutschland von 1999 bis 2013 und Prognose für 2014**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Website Handelsdaten.de.

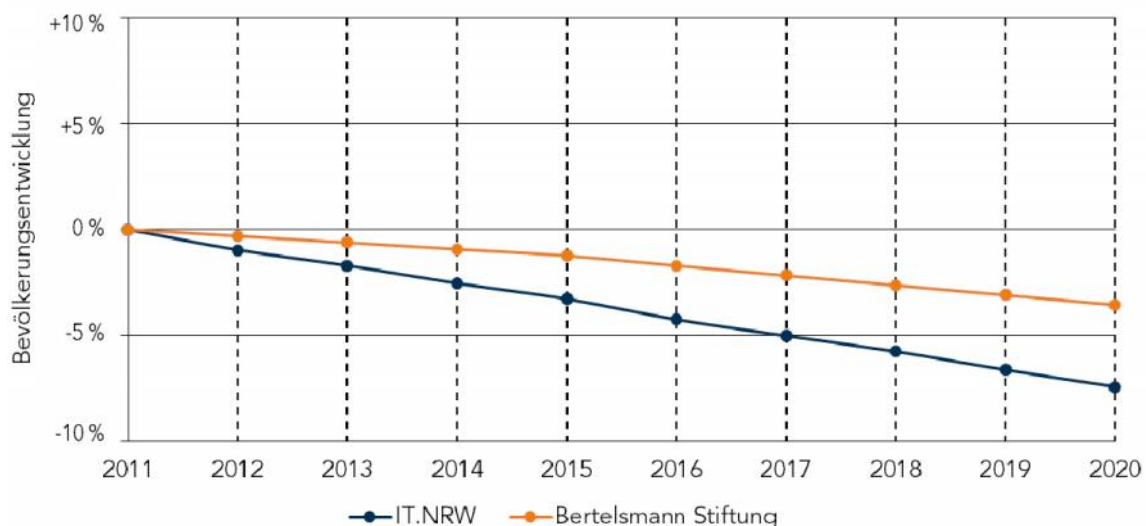
Derzeit umfasst dieser insgesamt ein Volumen von rd. 33,1 Mrd. Euro (rd. 8 % des Gesamtumsatzes). Insbesondere bei besonders online-affinen Sortimenten wie z.B. Bücher, Neuen Medien oder Elektrokleingeräten, aber auch in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe können augenblicklich wachsende Verlagerungen der Umsatzanteile vom stationären Handel zum Online-Handel beobachtet werden. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen, so dass hierbei Annahmen für die jeweiligen Sortimentsbereiche eingeflossen sind, die in Spanneiten die möglichen Szenarien berücksichtigen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Anteil des E-Commerce-Umsatzes am Gesamtumsatz des Einzelhandels im Jahr 2020 bei rd. 20 bis 25 % liegen wird.<sup>12</sup> Bezogen auf die unterschiedlichen Sortimente ist davon auszugehen, dass jährlich im Schnitt rd. ein bis zwei zusätzliche Prozentpunkte des Umsatzes online erwirtschaftet werden. Zu berücksichtigen ist innerhalb der Untersuchung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens, dass bereits in eigenen Sortimentsbereichen erhebliche Einflüsse des Online-Handels spürbar sind (s.o.).

## b) Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Werne werden Daten des Statistischen Landesamtes NRW (IT.NRW) sowie der Bertelsmann Stiftung zugrunde gelegt. Die Prognose der Bertelsmann Stiftung besagt eine Abnahme der Bevölkerungszahl bis 2020 um rd. 3,6 %. Bei der Prognose von IT.NRW geht die Bevölkerungszahl um rd. 7,4 % gegenüber des Ausgangswertes zurück.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt keine Impulse für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten.

Abbildung 10: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Werne



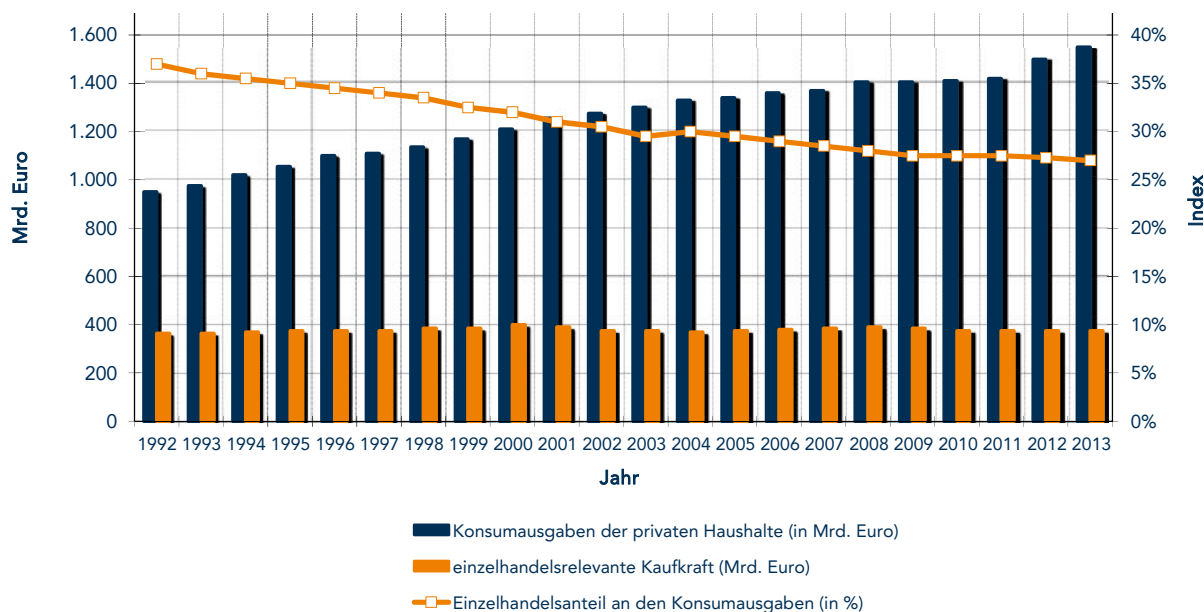
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW und Bertelsmann Stiftung.

<sup>12</sup> Vgl. handelsdaten.de.

## c) Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind seit 1992 um insgesamt rd. 60 % (rd. 600 Mrd. Euro) auf rd. 1.550 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 360 bis 390 Mrd. Euro je Jahr. Im Jahr 2014 lag diese bei rd. 375 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei rd. 37 %, während er 2014 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rd. 25 % ausmacht.

**Abbildung 11: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft**



Quellen: Hahn Gruppe 2012; Angaben für die Jahre 2012 und 2013 stellen Prognosen dar.

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben<sup>13</sup> seit Jahren und so ist es derzeit nicht zu erwarten, dass es künftig eine andere Entwicklung geben wird. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher eine stagnierende Entwicklung mit sortimentsspezifischen Unterschieden eingestellt.

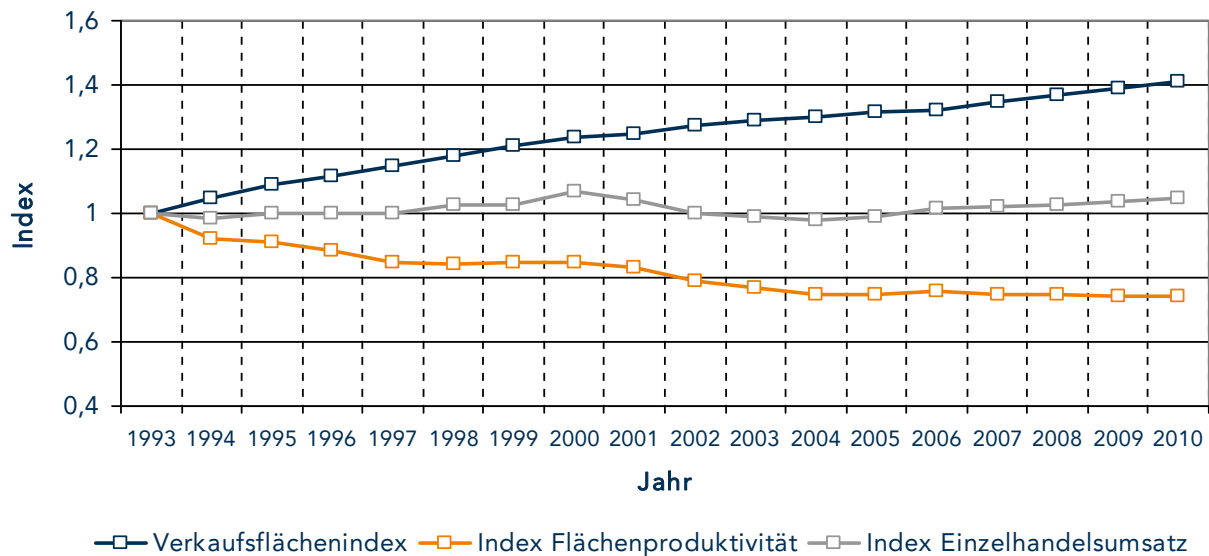
Berücksichtigung bei der Prognose der Konsumausgaben im Einzelhandel findet dabei zudem die Verschiebung der Vertriebswege, die einen stetig steigenden Anteil des Online-Handel als nicht stationärer Einzelhandel aufweisen.

<sup>13</sup> Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotenzial ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

## d) Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 1993 bis 2010 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, so dass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

Abbildung 12: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2010



Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2006 bis 2010/2011; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 2007.

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben (bspw. aktuell illustriert im Bau- und Gartenmarktbereich oder Drogeriewarenbereich) unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

## e) Verkaufsflächenansprüche der Betreiber

Die Verkaufsfläche hat in Deutschland in den letzten Jahrzehnten durch Erweiterungen und Neuansiedelungen stark zugenommen. Bereits heute entfallen auf jeden Bundesbürger rd. 1,4 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt der durchschnittliche Ausstattungswert aktuell bei rd. 0,4 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner. Auch zukünftig

sind wachsende Verkaufsflächenansprüche der Betreiber – nicht nur im Lebensmitteleinzelhandel – anzunehmen.

## f) Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Aspekte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um eine Kopplungsfähigkeit zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen in besonderem Maße den Lebensmitteleinzelhandel, in dem die fünf größten Unternehmen der Branche einen Bruttoumsatz von rd. 172 Mrd. Euro erwirtschaften.<sup>14</sup>

### 5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Werne

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter gibt die folgende Tabelle:

**Tabelle 10: Eingangsparemeter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens**

	Entwicklungsperspektive für Werne bis 2018/2023
Bevölkerungsentwicklung	Abnahme zwischen 4 und 7%
Altersstruktur	zunehmend höherer Anteil älterer Menschen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	Stagnation mit sortimentsbezogenen Unterschieden
Kaufkraftentwicklung in Werne	leichte Abnahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung
Online-Handel	Anteil des E-Commerce (branchenabhängig) weiter steigend
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	leichte Impulse, da tendenziell steigend; sortimentspezifische Unterschiede

Quelle: Eigene Darstellung.

<sup>14</sup> Vgl. EHI (2013): online abgerufen am 29.07.2014.

Die Prognose des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens ergibt sich aus den Annahmen der vorstehend dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen.

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Werne voraussichtlich durch das Sinken der Bevölkerungszahl und der damit einhergehenden Entwicklung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf (Verbrauchsausgabenentwicklung/Anteil der einzelhandelsrelevanten Ausgaben an Verbrauchsausgaben) sowie dem wachsenden E-Commerce-Anteil bestimmt. Die Prognose der Eingangswerte verdeutlicht einen Rückgang dieser Eingangsgrößen in den nächsten Jahren, weshalb ein allgemeiner Entwicklungsimpuls im Bereich der Nachfrage nicht zu erwarten ist. Es können neben der Stagnation allerdings sortimentsbezogene Unterschiede, sowohl positiv, als auch negativ, zu erwarten sein.

Angebotsseitig eröffnet sich in begrenztem Maße ein zusätzlicher absatzwirtschaftlich tragfähiger Verkaufsflächenrahmen durch weiterhin leicht rückläufige Flächenproduktivitäten.

### **Versorgungsauftrag: Zielzentralitäten**

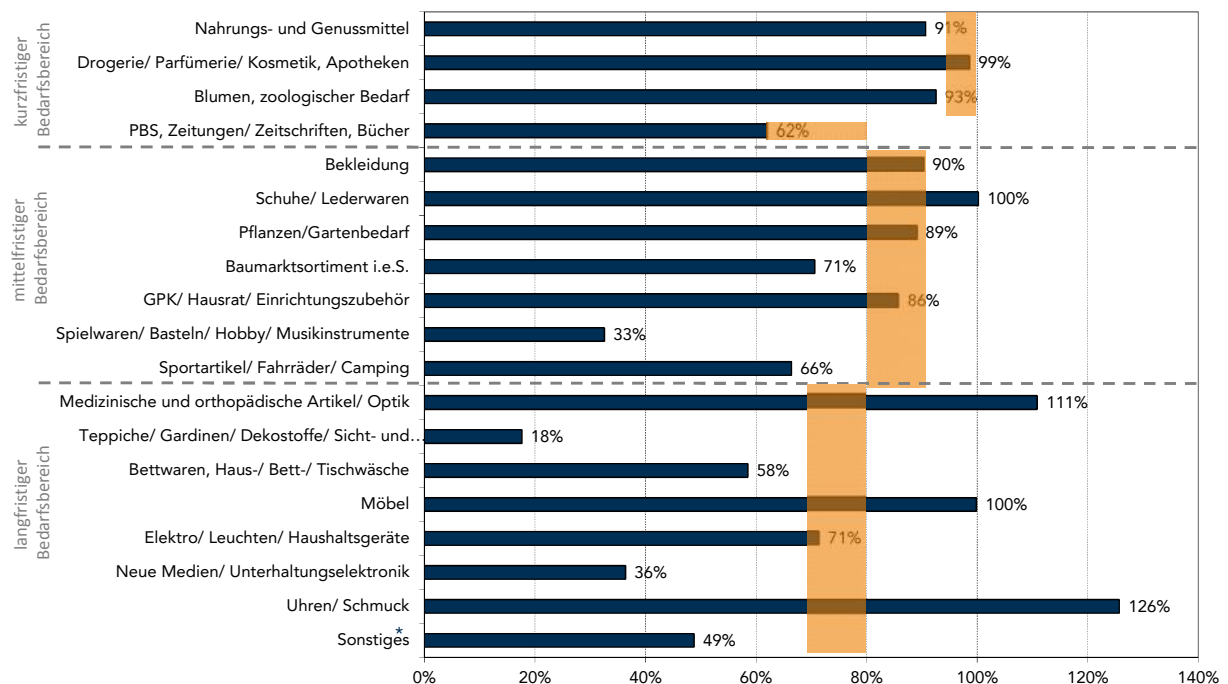
Die heutige Einzelhandelszentralität von Werne beträgt rd. 82 %. Hieraus erwachsen für einige der Warengruppen Erweiterungsspielräume im Hinblick auf eine künftig erzielbare Zentralität. Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs, mit Ausnahme der Warengruppe PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, ist dauerhaft eine Zielzentralität zwischen 95 - 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen (und so auch denen im Einzugsbereich), gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft, vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen. Für die Warengruppe PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher erscheint indes, unter Berücksichtigung der Entwicklungen im Online-Handel, eine Zielzentralität von rd. 80 % als angemessen. In der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik und Apotheken ist an dieser Stelle noch einmal auf die unterschiedlichen Ausstattungen innerhalb der einzelnen Sortimente hinzuweisen. So zeichnet sich die Stadt Werne durch ein hohes Angebot im Sortiment Apotheken aus, während die Versorgung mit Waren des Sortiments Drogerie/Parfümerie/Kosmetik aktuell durch lediglich einen Drogeriefachmarkt und zwei Parfümerien bzw. Randsortimentsangebote der Lebensmittelmärkte sichergestellt wird.

Für die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs, die sich aktuell durch heterogene Zentralitäten auszeichnen, wird eine Zielzentralität zwischen 80 – 90 % gewählt. Diese trägt ebenfalls der ausgeprägten Wettbewerbssituation mit den benachbarten Mittelzentren sowie den Oberzentren Münster und Dortmund Rechnung. Mit Blick auf die in Abbildung 13 dargestellten Zentralitäten ist auch deutlich, dass diese Zielzentralität in den Warengruppen Bekleidung, Pflanzen/Gartenbedarf sowie GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör bereits erreicht oder im Fall der Warengruppe Schuhe/Lederwaren sogar überschritten werden.

Im langfristigen Bedarf wird eine Zielzentralität von 70 - 80 % angelegt. Eine höhere Zielzentralität wäre zwar wünschenswert, kann jedoch nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden. Wie bereits im mittelfristigen, sind auch im langfristigen Bedarfsbereich vergleichsweise heterogene Zentralitäten festzustellen und auch hier muss die zugrunde gelegte Zielzentralität die allgemeine Wettbewerbssituation der Stadt Werne berücksichtigen. Die Warengruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz, Neue Medien/Unterhaltungselektronik und Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche weisen Zentralitätswerte unterhalb der Zielzentralität auf, während die Warengruppen Medizinische und orthopädische Artikel/Optik, Möbel sowie Uhren/Schmuck die Zielzentralitäten bereits aktuell deutlich überschreiten.

Die Darstellung der Zielzentralitäten verdeutlicht, dass in einigen Warengruppen rechnerische Entwicklungspotenziale vorhanden sind.

**Abbildung 13: Zentralitäten nach Warengruppen**



Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2014.

## Ergebnisse des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für Werne

Die nachfolgenden, in Abbildung 14 ersichtlichen, Prognoseergebnisse resultieren aus den oben dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den aufgezeigten Zielzentralitäten für die Stadt Werne. Hierbei sind den rechnerisch vorhandenen Entwicklungspotenzialen als realistisch möglich einzuschätzende Potenziale gegenübergestellt worden.



**Abbildung 14: Ergebnisse des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens**

Sortiment	Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale	
	Rechnerisches Potenzial/ Arrondierungsspielräume	Potenziale für Neuansiedlungen
Nahrungs- und Genussmittel	✓	✓
Drogeriewaren	✓	✓
Baumarktsortiment i.e.S.	✓	○
Spielwaren	✓	○
Sportartikel	✓	○
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	✓	✓
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	✓	✓
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	✓	✓

Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2014.

In den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs bestehen – neben Arrondierungsspielräumen für die Erweiterung von Bestandsbetrieben – ergänzend Potenziale in den Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren für Betriebsansiedlungen. Im Lebensmittelbereich ist dieses Potenzial insbesondere für den vollsortimentierten Bereich gegeben. Da dieses Potenzial begrenzt ist, sind bei Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben insbesondere der jeweilige Standort und die städtebauliche Verträglichkeit sowie die Kongruenz zu den Zielstellungen des Nahversorgungskonzepts von hoher Bedeutung. Für Drogeriewaren ist zudem ein ausreichendes Potenzial für die Neuansiedlung von mindestens einem weiteren Fachmarkt ersichtlich.

Ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielraum bei den Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs ergibt sich im Wesentlichen durch die Sortimentsgruppe Baumarktsortiment i. e. S. sowie Spielwaren und Sportartikel. In der Sortimentsgruppe Baumarktsortiment i. e. S. ist zwar ein gewisser absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen ableitbar, bei den derzeitigen Standortanforderungen von Baumärkten, die bei Neubauvorhaben i. d. R. 10.000 bis 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nachfragen, ergibt sich für Werne allerdings nicht das rechnerische Potenzial für einen weiteren Baumarkt. Verkaufsflächenanpassungen und Erweiterungen einzelner Sortimente sind allerdings begründbar. Für die Sortimente Spielwaren sowie Sportartikel besteht für die Stadt Werne lediglich ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial.

Mit Ausnahme der Sortimentsgruppen Neue Medien/Unterhaltungselektronik sowie Teppiche, Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/und Sonnenschutz und Bettwaren/Haus-/Bett-/Tischwäsche bestehen für alle weiteren Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs allenfalls Arrondierungspotenziale im geringen Umfang für die bestehenden Betriebe. Für die Sortimente Teppiche, Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/und Sonnenschutz sowie Bettwaren/Haus-/Bett-/Tischwäsche ist aus fachgutachterlicher Sicht durchaus das Potenzial für die

Ansiedlung von Fachmärkten gegeben. Für die Sortimentsgruppe Neue Medien/Unterhaltungselektronik ergibt sich in der Stadt Werne ein Verkaufsflächenpotenzial, welches für die Ansiedlung eines kleineren Fachmarktes ausreichend erscheint.

Für Werne bedeuten diese **Prognoseergebnisse**,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Wernes in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- dass in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Werner Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert,
- und dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.
- Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund des rasant wachsenden Online-Handels, welcher eine Fokussierung des stationären Handels auf leistungsfähige, kompakte Standortstrukturen umso wichtiger erscheinen lässt.
- Im Wesentlichen bestätigen die Ergebnisse die Untersuchungen aus dem Jahre 2006, so dass auch die folgend herausgearbeiteten Handlungsempfehlungen/Konzeptbausteine im Grundsatz in eine vergleichbare Richtung, wie die aus dem Jahre 2006, tendieren.

Insgesamt besteht in der Stadt Werne demnach ein eher eingeschränktes absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial. Folglich rücken standortbezogene Entscheidungen in den Vordergrund der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung.

#### **5.1.4 Hinweise zur Bedeutung des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens im Kontext der kommunalen Einzelhandelssteuerung**

Es ist zu betonen, dass der dargestellte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert) abbilden kann und soll. Es sei explizit darauf verwiesen, dass im Rahmen der Bauleitplanung auf städtebauliche Begründungszusammenhänge (bzw. städtebauliche Auswirkungen) abzustellen ist und nicht auf rein absatzwirtschaftliche Begründungszusammenhänge. Aus dem ermittelten Entwicklungsrahmen lässt sich daher keine abschließende städtebauliche Rechtfertigung für die auf das Einzelhandelskonzept aufbauende Bauleitplanung ableiten.

Der vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess daher unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Er kann und soll, wie oben dargestellt, aufgrund seines naturgegeben mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Werne korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst im Zusammenhang mit dem räumlich gefassten Entwicklungsleitbild kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Wernes gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Im Sinne der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale würde sich eine entsprechende Verlagerung neutral verhalten. Jedoch können mit Betriebsverlagerungen durchaus städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren- und Standortstruktur der Stadt Werne verbunden sein.

## 5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Werne

Als optimal ausgewogene und den weiteren stadtentwicklungspolitischen Entwicklungszielen der Stadt Werne bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden, welche überwiegend bereits in dem Einzelhandelskonzept 2006 in ähnlicher Weise empfohlen wurden. So bleiben die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Werne weiterhin bestehen und werden teilweise ergänzt:

Abbildung 15: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Werne



Quelle: Eigene Darstellung; blaue Schrift: bereits im Einzelhandelskonzept 2006 vorgegebene Zielstellungen; orange Schrift: neue Zielstellung im Rahmen des Neuen Einzelhandelskonzepts.

Zentral im Mittelpunkt stehen die Sicherung und der Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Stadt Werne.

Hierzu werden drei eindeutig priorisierte Entwicklungszielstellungen abgeleitet. Die Stärkung der Innenstadt in ihrer Versorgungsfunktion sowie die Sicherung und Weiterentwicklung der Angebots- und Funktionsvielfalt in der Innenstadt stellen das Ziel mit der höchsten Priorität dar. Zusätzlich soll die identitätsstiftende Wirkung der Innenstadt gesichert und gestärkt werden. Neben der Stärkung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt soll zukünftig insb. auch die ergänzenden Angebote und das Wohnen in der Innenstadt aktiv gefördert werden. Insbesondere in Zeiten des Online Handels gewinnen multifunktionale und individuelle Innenstädte noch weiter an Bedeutung.

Als das Ziel nächster Priorität ist die Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur in Werne zu nennen. Hierzu sollen die leistungsfähigen Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierten Lagen sowie die Nahversorgung in Stockum gesichert und gestärkt werden. Weiterhin gilt es, alternative Nahversorgungsmodelle für die Ortschaften zu prüfen. Ansiedlungen und Erweiterungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Betriebe in städtebaulich nicht integrierten Lagen sind zu vermeiden.

Des Weiteren soll für den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel weiterhin der Sonderstandort Hansaring bereitgestellt werden. In diesem Bereich sollen insbesondere die zentrenrelevanten Randsortimente von Betrieben kritisch gewürdigt werden. Weiterhin sollen in den städtischen Gewerbegebieten ausreichend Flächen für das klassische Gewerbe vorgehalten werden.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln bzw. fortzuschreiben, so dass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentrenrelevanten bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (s. Kapitel 9). Andererseits muss auch das Zentren- und Standortkonzept auf diese übergeordneten Entwicklungsziele näher eingehen und sie räumlich konkretisieren. Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diesen übergeordneten Entwicklungszielen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 10 erfolgt.

## 6 Zentrenkonzept für Werne

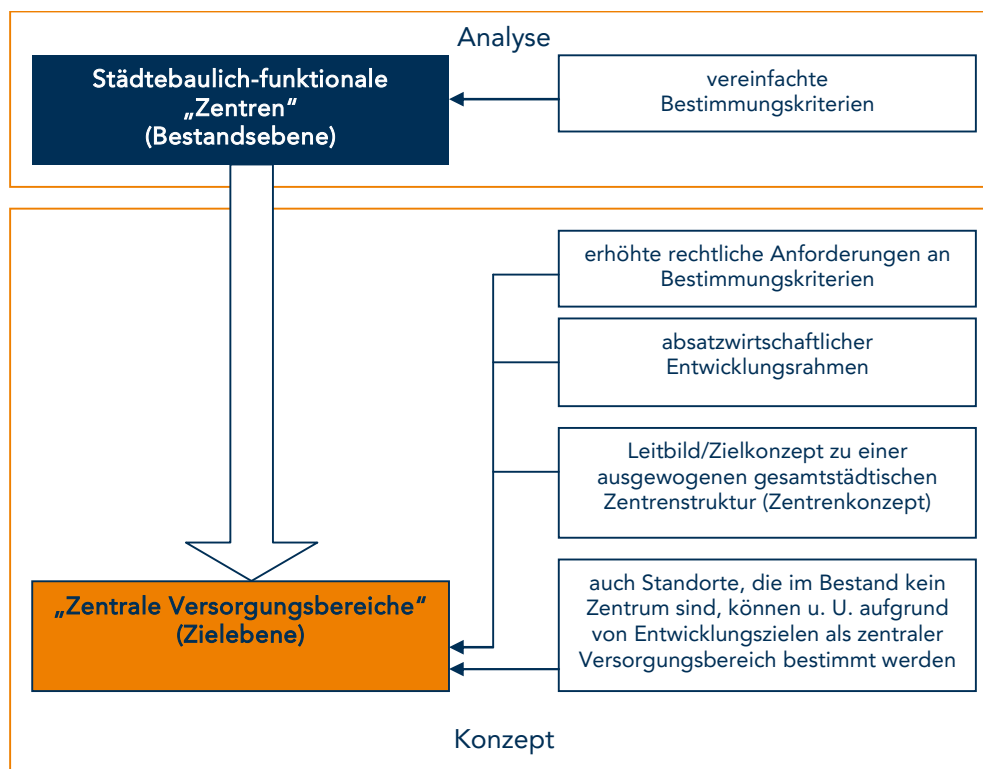
Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert wurden, können darauf aufbauend im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente vorgestellt werden. Dabei handelt es sich neben dem Zentren- und Standortkonzept, der Sortimentsliste auch um bei Standortanfragen anzuwendende Ansiedlungsleitsätze.

### 6.1 Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Werne

Das Zentrenkonzept definiert die empfohlene künftige gesamtstädtische Zentrenstruktur für Werne unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Entwicklungszielstellungen.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen Zentren als sog. zentrale Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien werden in Kapitel 2.1 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standort-Bestandsstruktur hinausgeht.

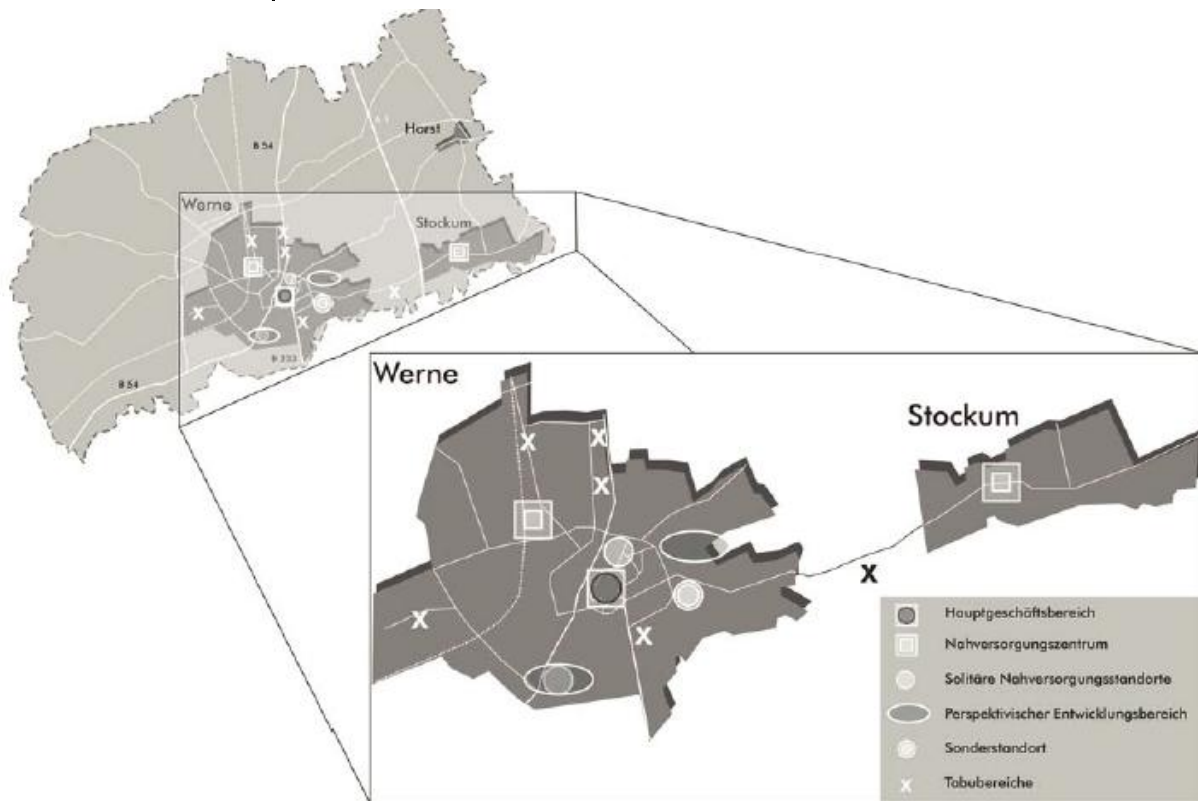
Abbildung 16: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren



Quelle: Eigene Darstellung.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Werne aus dem Jahr 2006 definiert drei zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet, welche der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen sind. Hierbei handelt es sich um den Hauptgeschäftsbereich Innenstadtzentrum sowie die beiden Nahversorgungszentren Bahnhof und Stockum.<sup>16</sup>

**Abbildung 17: Bestehende Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandelskonzepts der Stadt Werne aus dem Jahr 2006**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Junker und Kruse 2006.

Im Rahmen des Neuen Einzelhandelskonzepts wird in Werne künftig, insbesondere vor dem Hintergrund der verschärften rechtlichen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum (sog. Oberhausen-Urteil des OVG NRW), nur noch ein zentraler Versorgungsbereich empfohlen. Der Innenstadt als zukünftig einziger ZVB kommt weiterhin eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und zum Teil auch darüber hinaus zu.

Neben der Innenstadt werden im Rahmen des Konzepts vier weitere Nahversorgungsstandorte sowie ein Sonderstandort ausgewiesen. Namentlich sind dies die Nahversorgungsstandorte Nord, Ost, Süd und der Standort Stockum. Der Sonderstandort Hansaring im östlichen Teil der Kernstadt übernimmt ebenfalls eine Nahversorgungsfunktion. Damit werden der Standort in Stockum und der Nahversorgungsstandort Nord, welche im Jahr 2006 noch als Nahversorgungszentren eingestuft wurden, zu Nahversorgungsstan-

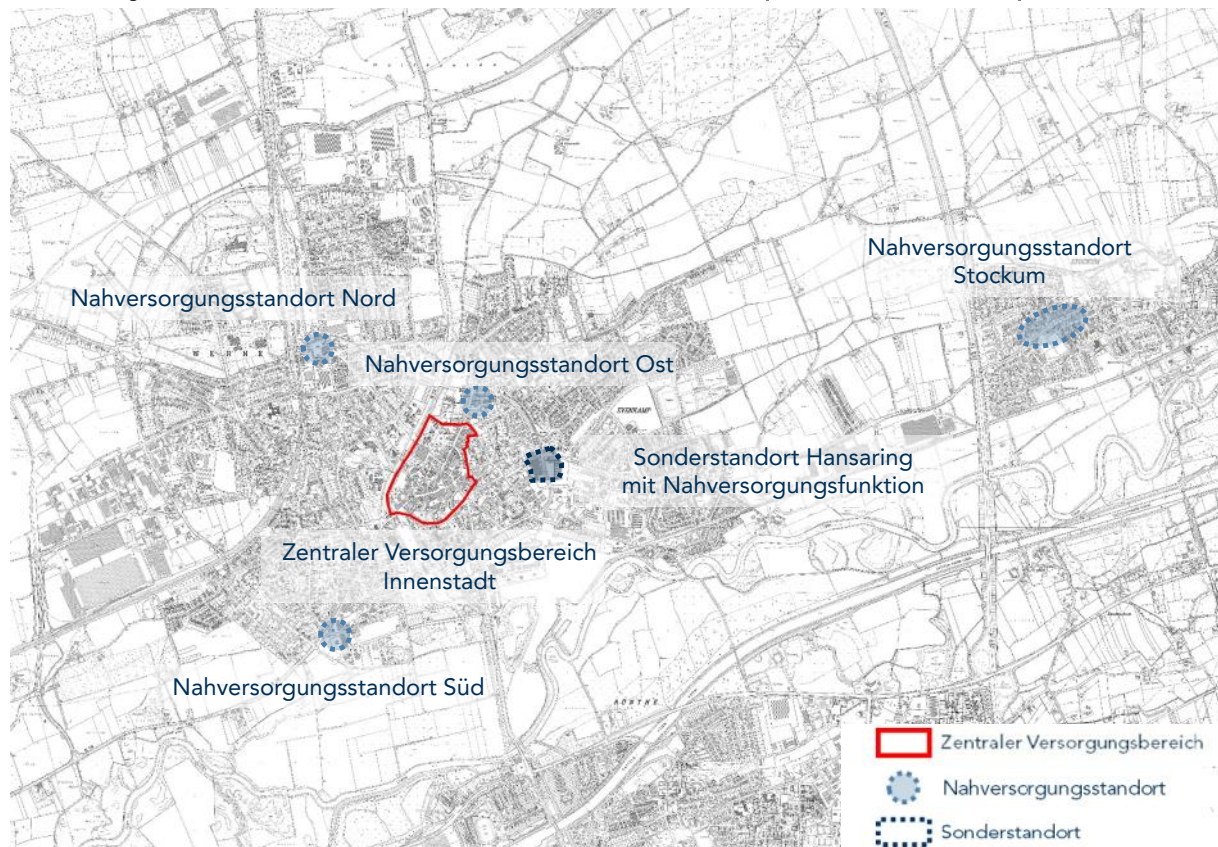
<sup>16</sup> Vgl. Junker und Kruse 2006, S. 107.

dorten heruntergestuft. Diese Abstufung ist u.a. auf die seit der letzten Konzepterstellung ergangene Rechtsprechung zurückzuführen (vgl. OVG NRW Urteil vom 15. Februar 2012 – AZ 10 D 32/11.NE).

Durch die Ausweisung dieser Nahversorgungsstandorte wird innerhalb der Kernstadt eine radiale Versorgungsstruktur empfohlen, in dessen Mittelpunkt sich der ZVB Innenstadt befindet, die insgesamt der Grundversorgung der umliegenden Siedlungsbereiche mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereiches dienen sollen. Der abgesetzte Ortsteil Stockum verfügt ebenfalls über einen weiteren Nahversorgungsstandort, welcher die Grundversorgung der dort lebenden Bevölkerung gewährleisten soll. Hierbei handelt es sich um den gewachsenen Ortskern entlang der Werner Straße (L 507).

Die zukünftige Zentrenstruktur für die Stadt Werne stellt sich demnach schematisch wie folgt dar:

**Abbildung 18: Zentren- und Standortstruktur in Werne (empfohlenes Zielkonzept)**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2014; Kartengrundlage: Stadt Werne.

Die zweistufige Hierarchisierung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und den Nahversorgungsstandorten betont die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt als bedeutendsten Versorgungsstandort für das gesamte Stadtgebiet Wernes. Darüber hinaus schützt sie die Innenstadt vor Entwicklungen, die deren Versorgungsfunktion gefährden bzw. das Entwicklungspotenzial einschränken könnten. Darunter



sind insbesondere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zusammenzufassen. Daraus folgt die Zielstellung, dass solche Vorhaben künftig in der Innenstadt angesiedelt werden sollen. Allen Nahversorgungsstandorten kommt hingegen eine Grundversorgung der zugeordneten Siedlungsbereiche mit „zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten zu.<sup>17</sup>

## **6.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Werne**

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Werne übernimmt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie aufgrund der mittelzentralen Funktion der Stadt Werne auch teilweise darüber hinaus. Als städtebauliches Zentrum der landesplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll dieser ZVB (wie auch bisher) künftig Angebotschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsinfrastruktur sowie nicht zuletzt durch Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll die Innenstadt somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt Werne fördern.

### **6.2.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt**

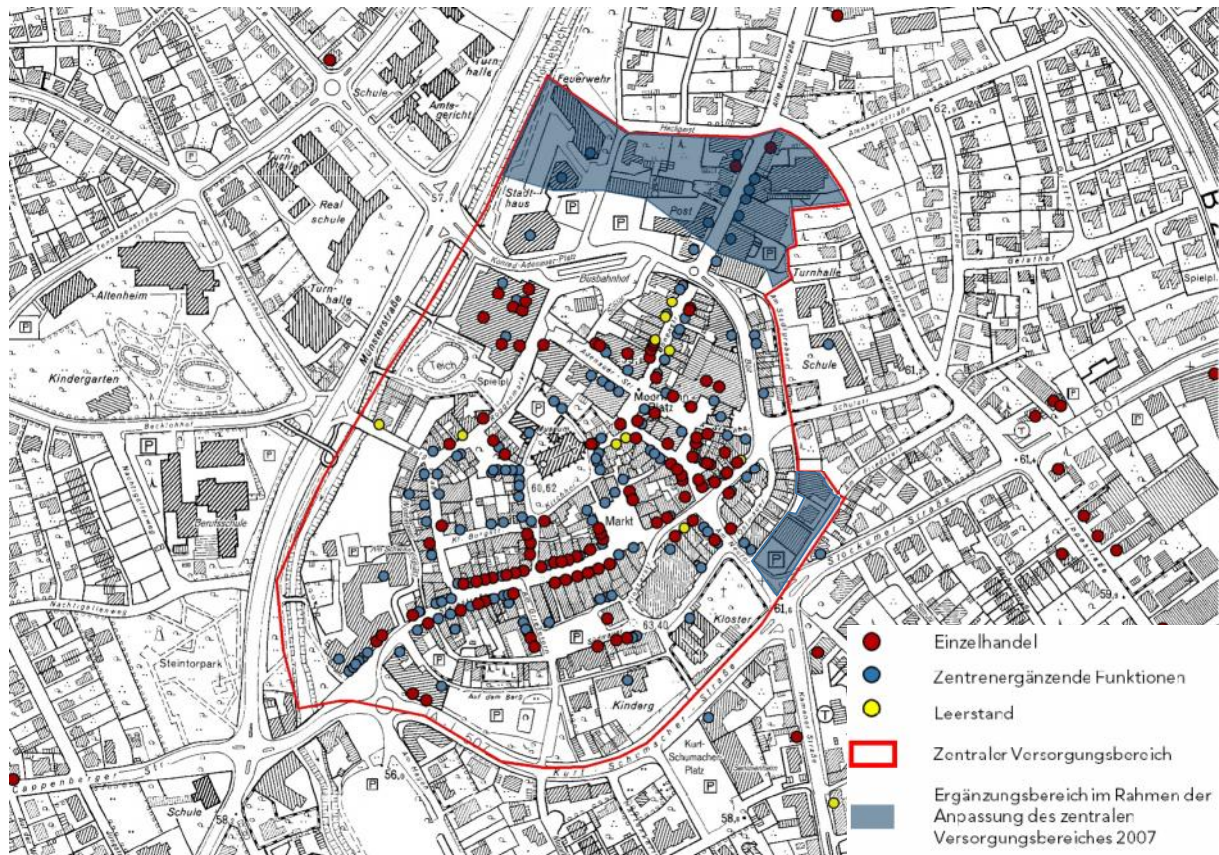
Die nachfolgenden Auswertungen und Darstellungen beziehen sich bereits auf die in Kapitel 6.2.6 hergeleitete und begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Werne im Rahmen des vorliegenden Konzepts.

Die verkehrliche Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gesichert (vgl. 4.1). Im Folgenden wird die Ausstattung des ZVBs mit Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen beschrieben.

---

<sup>17</sup> Sortimentsliste mit Einordnung der Sortimente in die Kategorien „zentren- und nahversorgungsrelevant“, „zentrenrelevant“ und „nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant“ siehe Kap. 9.

Abbildung 19: ZVB Innenstadt Werne – Bestandsstruktur



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2014; Abgrenzung ZVB gemäß Junker und Kruse 2006 (Aktualisierung 2007); Kartengrundlage: Stadt Werne.

Die räumliche Ausdehnung des ZVB Innenstadt erstreckt sich im Westen entlang der Münsterstraße. Im Osten schließt der ZVB Innenstadt den rückwertigen Bereich der Straße Bült und Ostmauer mit ein und verläuft dann im Südosten und im Süden entlang der Kurt-Schumacher-Straße. Nördlich sind die Feuerwehr, das Stadthaus sowie die Post bis hin zur Straße Heckgeist, inkl. eines Teils der Alten Münsterstraße, Teil des zentralen Versorgungsbereiches. Im Jahr 2007 ist diese Abgrenzung im Rahmen der Weiterentwicklung des regionalen Einzelhandelskonzepts angepasst worden. Ergänzt wurde der nördlichste Bereich zwischen dem Parkplatz Konrad-Adenauer-Platz und der Straße Heckgeist, welcher vorwiegend durch zentrenergänzende Funktionen wie u.a. die Feuerwehr oder eine Postfiliale sowie zwei Einzelhandelsbetriebe in Form einer Apotheke und einem Kinder-Modegeschäft geprägt wird. Im Osten ist die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ebenfalls um einen Bereich zwischen den Straßen Am Neutor und Am Friedstein erweitert worden. Gegenüber der Abgrenzung aus dem Jahr 2007 ergibt sich im Rahmen des Neuen Einzelhandelskonzepts keine nennenswerte Veränderung, so dass Bestandsstruktur und Zielperspektive des zentralen Versorgungsbereiches Werne Innenstadt übereinstimmen.

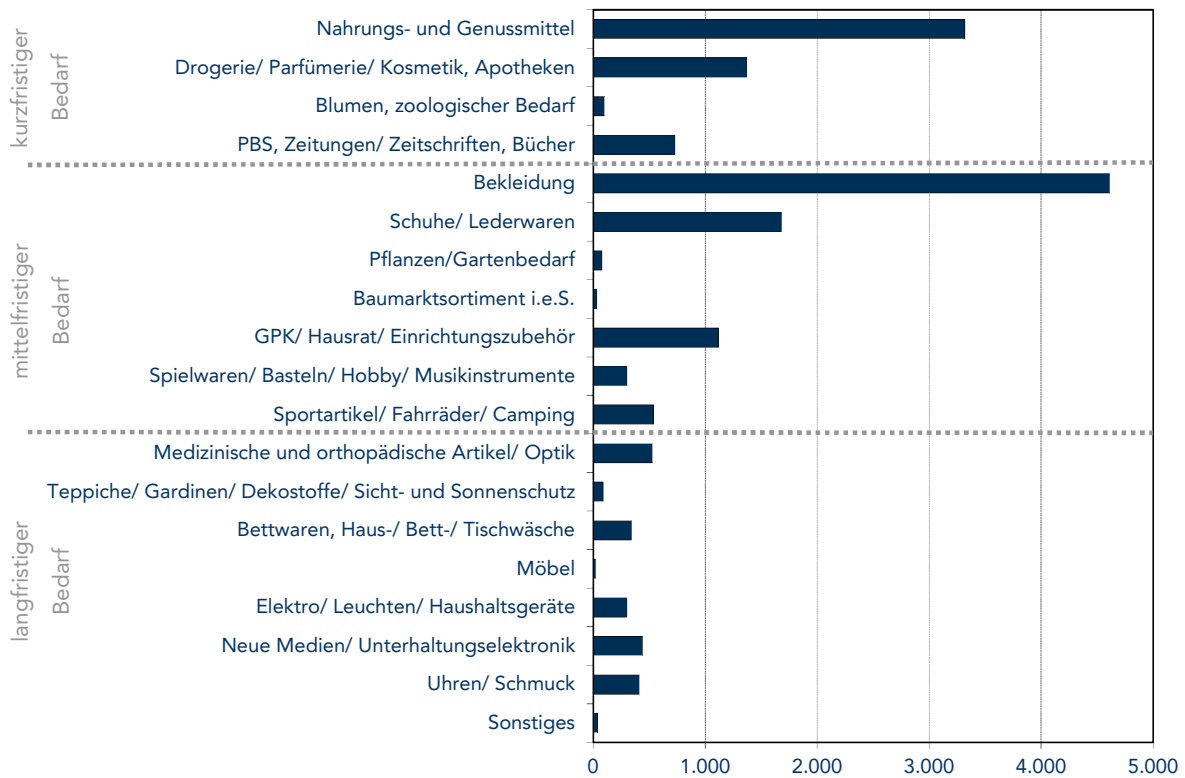
Die Haupteinkaufslage des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt stellt der Bereich Steinstraße, Markt, Moormannplatz und Konrad-Adenauer-Straße dar. Hierbei handelt es sich, mit Ausnahme des nördlichen Teils der Bonenstraße sowie der Straße Am Steinhaus und der Klosterstraße um die vollständige Fußgängerzone der Werner Innenstadt. Die Hauptlage zeichnet sich durch überwiegend gehobene Qualitäten, sowohl bezüglich der Fassadengestaltung als auch des öffentlichen Raums, aus und ist somit aus städtebaulicher Sicht als attraktiv einzuschätzen. Der Marktplatz bildet das Herzstück sowie den Übergang zu den angrenzenden Lagen. Diese zeigen sich heterogen: teils haben sie eine historische Bausubstanz sowie eine hohe Aufenthaltsqualität, teils besitzen sie eine funktionale Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Gebäude (vgl. Kap. 6.2.2). Während der südwestliche Teil entlang der Steinstraße durch vergleichsweise kleiner dimensionierte Ladengeschäfte geprägt wird, sind im nördlichen Teil zwischen Roggenmarkt und Markt auch einige vergleichsweise groß dimensionierte Ladenlokale.

### **Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen**

Insgesamt sind im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt 106 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 16.040 m<sup>2</sup> verortet. Damit ist die Betriebszahl gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 um 15 Betriebe rückläufig, was auf vereinzelte Betriebsaufgaben zurückzuführen ist. Ebenso hat die Verkaufsfläche gegenüber 2006 um rd. 1.320 m<sup>2</sup> aus selbigem Grund abgenommen.

Die größten Betriebe sind das Warenhaus Woolworth, der Lebensmittelmarkt Rewe sowie das Modehaus Kroes. Diese Betriebe stellen somit wichtige Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Werne dar und werden um eine Vielzahl an kleinteiligen Fachgeschäften ergänzt.

Abbildung 20: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im ZVB Innenstadt (in m<sup>2</sup>)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2014, VKF auf 10 m<sup>2</sup> gerundet.

Das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (rd. 52 %), wobei insbesondere dem innerstädtischen Leitsortiment Bekleidung eine hohe Bedeutung mit rd. 29 % der Gesamtverkaufsfläche zukommt. Ebenso weisen auch die weiteren typischen Innenstadtsortimente Schuhe/Lederwaren sowie GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör Verkaufsflächenschwerpunkte in der Innenstadt auf. Allerdings stellen Güter des kurzfristigen Bedarfsbereiches ebenfalls einen nicht unerheblichen Angebotsfaktor dar. So weisen Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 21 % der Verkaufsfläche den zweitgrößten Anteil an der Gesamtverkaufsfläche auf und spiegeln damit die Bedeutung der beiden Lebensmittelmärkte Rewe und K+K für die Innenstadt wider. Auch Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs werden zu rd. 13 % der Gesamtverkaufsfläche im ZVB Innenstadt angeboten, welche sich aber größtenteils gleichmäßig auf die einzelnen Warengruppen verteilen. Lediglich die Warengruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie Möbel weisen eine deutlich nachgeordnete Bedeutung für die Innenstadt auf.

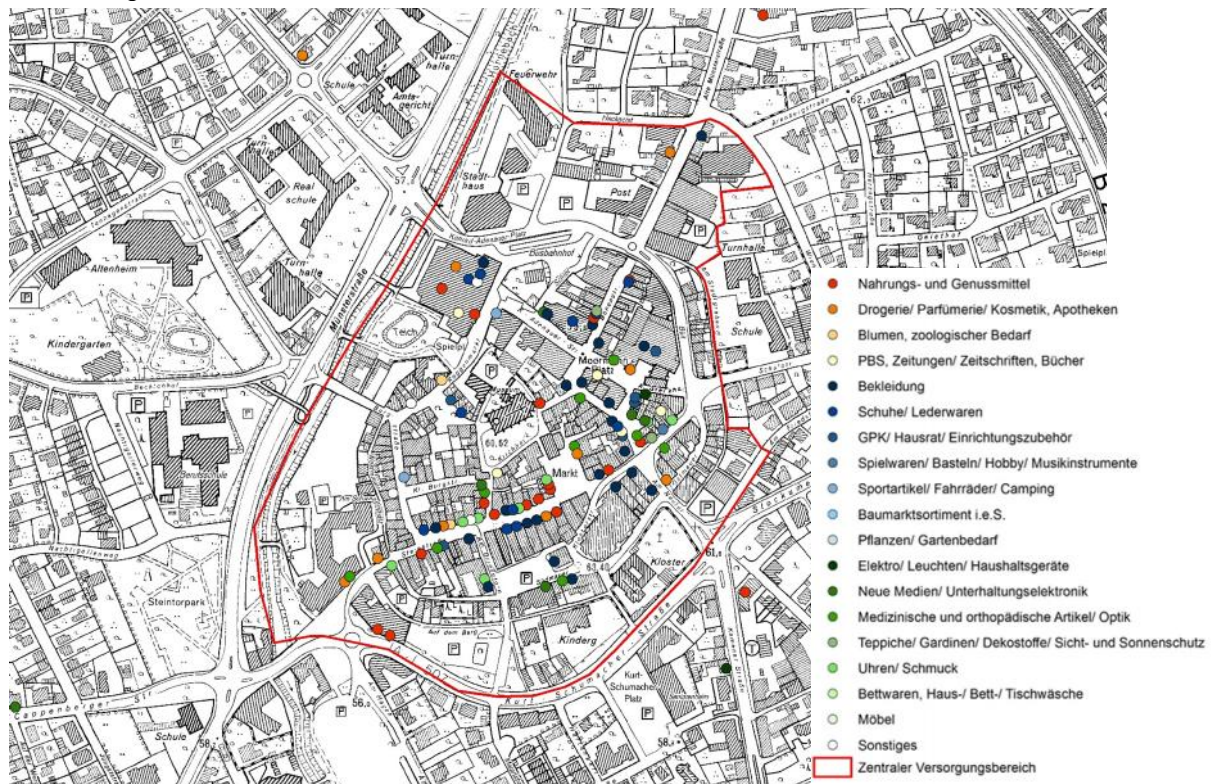
Insgesamt ist der Branchenmix in der Innenstadt von Werne demzufolge als umfassend und bezüglich des Umfangs der dargebotenen Sortimente als attraktiv zu bewerten. Der vergleichsweise hohe Anteil an Verkaufsflächen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel verdeutlicht zudem die Funktion der beiden Lebensmittelvollsortimenter Rewe sowie K+K im Konglomerat mit dem Ärzte- und Geschäftshaus als Frequenzbringer für den gesamten

zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Darüber hinaus ist auch dem Modehaus Kroes als dem am größten dimensionierten Bekleidungsanbieter in der Werner Innenstadt eine Funktion als Frequenzbringer und Magnetbetrieb der Innenstadt zuzuweisen.

## Branchenstruktur

Bezüglich der räumlichen Verteilung der vertretenen Branchen im ZVB Innenstadt lassen sich gewisse Konzentrationen erkennen, welche auch eine „Pol-Struktur“ der Innenstadt bestärken und z.T. sogar einzelne Lagebereiche ausbilden (vgl. Abbildung 21). So sind in der Hauptlage mit der höchsten Passantenfrequenz überwiegend Betriebe mit dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich zuzuordnenden Hauptsortimenten angesiedelt. Auf der Steinstraße zeigt sich ein heterogenes Bild, so sind hier sowohl Angebote des kurz- und mittelfristigen als auch des langfristigen Bedarfs in Form von Anbietern des Sortiments Uhren/Schmuck im Bereich der Fußgängerzone vertreten. Das Gebiet rund um den Moormannplatz und die Bonenstraße ist ebenfalls von einer vergleichsweise gemischten Sortimentsstruktur geprägt, wobei allerdings Angebote des mittelfristigen Bedarfs einen überwiegenden Anteil ausmachen. Eine Konzentration von Angeboten des langfristigen Bedarfsbereiches ist allerdings im Kreuzungsbereich Moormannplatz/Markt zu identifizieren. Am nördlichen und südlichen Innenstadteingang überwiegen hingegen Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereiches, bedingt durch die großen Lebensmittelmärkte. Die Randbereiche wie z.B. der Parkplatz an der Straße am Griesetorn sowie die Straße Am Neutor zeichnen sich durch eine Sortimentsstruktur aus, die überwiegend Angebote des langfristigen Bedarfs aufweisen, wie z.B. Expert Elektro Steinkuhl.

Abbildung 21: Branchenstruktur im ZVB Innenstadt



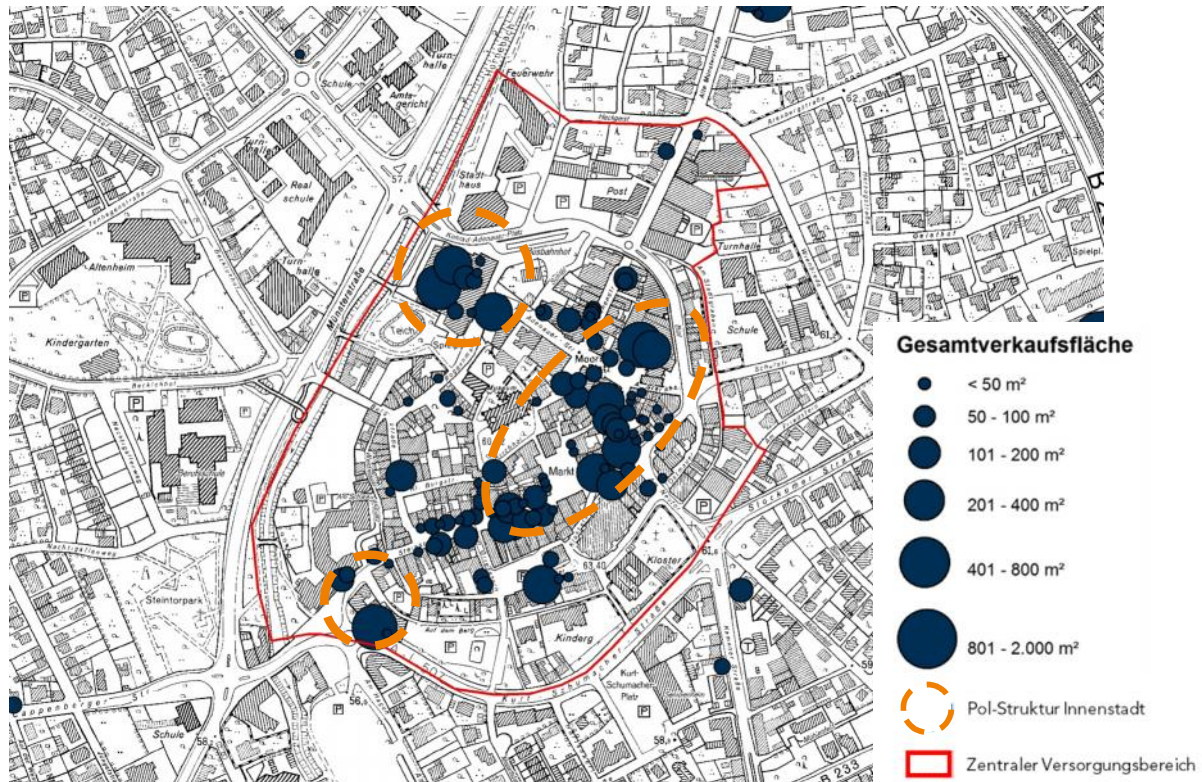
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2014; Kartengrundlage: Stadt Werne.

Räumlich betrachtet kann damit eine gewisse Polbildung zwischen den südlichen und nördlichen Lagen mit der Konzentration von Betrieben mit überwiegend kurzfristigen Warenangebot über den Schwerpunkt im langfristigen Bedarfsbereich am Moormannplatz, verbunden durch Bereiche mit Angeboten im überwiegend mittelfristigen Bedarfsbereich festgestellt werden.

## Betriebsgrößenstruktur

Mit rd. 71 % verfügt die deutliche Mehrheit der im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ansässigen Einzelhandelsbetriebe über eine Ladengröße von unter 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der zentrale Versorgungsbereich wird folglich durch eine Vielzahl kleinteiliger Einzelhandelsstrukturen geprägt. Eine Anzahl von 30 Betrieben weist hingegen eine Verkaufsfläche über 100 m<sup>2</sup> auf, wovon wiederum drei Betriebe eine Größe von mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erreichen. Die durchschnittliche Ladenlokalgröße in der Innenstadt von Werne beträgt damit rd. 150 m<sup>2</sup> und weist auf den vielfältigen Besatz von Fachgeschäften hin. Dies bedeutet aber auch, dass nur eine geringe Anzahl von Ladenlokalen vorhanden ist, welche einer üblicherweise von Filialisten nachgefragten Flächendimensionierung (zwischen rd. 300 und 800 m<sup>2</sup> VKF) entsprechen. Die Schaffung von Verkaufsflächen, die auch für Fachmarktkonzepte attraktiv sind, stellt somit eine große Herausforderung für die Weiterentwicklung der Innenstadt Wernes dar.

Abbildung 22: Betriebsgrößenstruktur im ZVB Innenstadt



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2014 Kartengrundlage: Stadt Werne.

Auch bei den Betriebsgrößenklassen zeigen sich Verkaufsflächenkonzentrationen an den dargestellten Polen der Werner Innenstadt mit den Schwerpunkten im Norden (Rewe) und im Süden (K+K) sowie im Bereich der Verbindung zwischen diesen Lagen am Markt, über die Bonenstraße bis hin zum Moormannplatz mit weiteren großdimensionierten Betrieben wie das Modehaus Kroes oder dem Warenhaus Woolworth. Die Steinstraße zeichnet sich hingegen durch eine überwiegende Kleinteiligkeit der Einzelhandelsstrukturen aus, die allerdings punktuell von Betrieben mit größeren Verkaufsflächen durchsetzt ist, womit sich ein attraktiver Besatz aus klein- und mittelflächigen Betrieben ergibt. Im Kreuzungsbereich zwischen dem Markt und der Straße Am Neutor dominieren hingegen kleinteilige Betriebe, während der übrige Teil des angrenzenden Moormannplatzes und der Konrad-Adenauer-Straße heterogene Ladengrößen aufweist.

### Zentrenergänzende Funktionen

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen die Attraktivität des ZVB Innenstadt. Daher beziehen die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in die Bewertung der Nutzungsdichte und -vielfalt ein.<sup>18</sup>

<sup>18</sup> Vgl. Einzelhandelserlass NRW.

In Werne wird das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt allein in Erdgeschosslage durch 154 Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ergänzt, welche die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs deutlich fördern. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie z.B. Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen sowie Schneidereien zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Koppelungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Wie oben bereits erörtert, stellen größere Verwaltungsstellen, Schulen, Banken oder etwa die Post relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrennutzungen dar. Die zentrenergänzenden Funktionen sind räumlich ausgewogen über den ZVB Innenstadt verteilt.

## **Ladenleerstand**

Im ZVB Innenstadt standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (03/2014) insgesamt 10 Ladenlokale leer. Bei den Leerständen handelt es sich in gleichen Teilen um kleinteilige Ladenlokale als auch größere Flächen. Die Leerstände weisen eine überwiegend räumlich verstreute Lage über den gesamten ZVB Innenstadt auf, so dass sie aus Kundensicht weniger ins Auge fallen. Eine Konzentration leerstehender Ladeneinheiten ist zum Erhebungszeitpunkt lediglich in der Bonenstraße zu verzeichnen, diese Bereiche sind z. T. auch von gastronomischer Nutzung geprägt. Durch die Agglomeration ist ein strukturelles Problem dieses Lagebereichs absehbar.

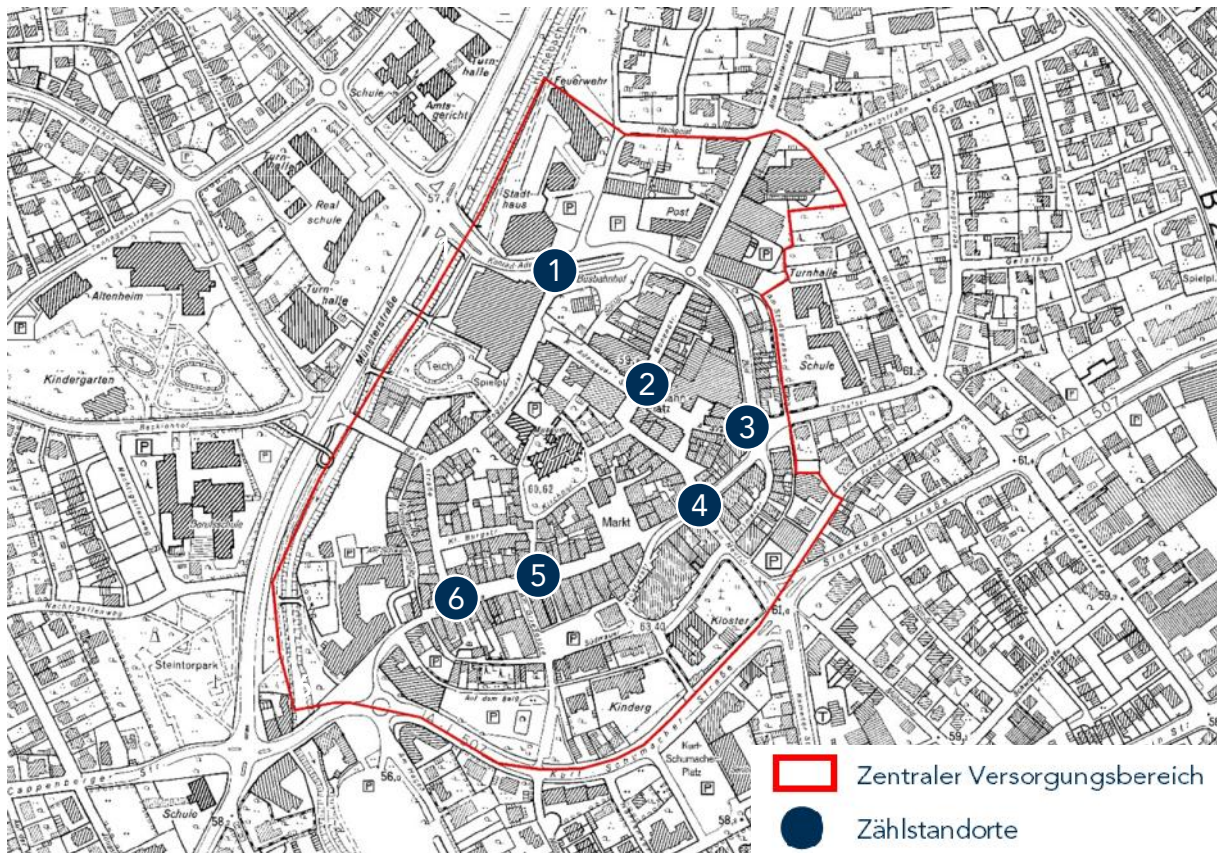
## **Passantenfrequenz**

Zur Ermittlung der Passantenfrequenz in der Werner Innenstadt wurde im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts eine Passantenfrequenzzählung durchgeführt. Die Wahl der Zählstandorte entspricht den Knotenpunkten der Innenstadt, um eine möglichst flächendeckende Erhebung gewährleisten zu können. Die insgesamt sechs Standorte verteilen sich wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt auf die Innenstadt von Werne und orientieren sich im Wesentlichen an der Haupteinkaufslage Steinstraße bis Bonenstraße sowie deren fußläufigen Hauptverbindungen mit den umliegenden Quartieren.

Als Tage für die Erhebung der Passantenfrequenz sind Donnerstag, der 20.03., der darauf folgende Markttag Freitag, der 21.03. und Samstag, der 22.03.2014 gewählt worden.



Abbildung 23: Standorte der Passantenfrequenzzählung



Quelle: Passantenfrequenzerhebung Stadt + Handel 03/2014; Kartengrundlage: Stadt Werne.

Die stärkste Frequenz wurde an allen Tagen an Standort 2, Konrad-Adenauer-Straße, Ecke Bonenstraße gemessen. Vergleichsweise hohe Frequenzen generierten ebenfalls die Standorte 4 und 5. Allerdings trifft dies auf den Standort 4 nur in Laufrichtung Bonenstraße und Markt zu, nicht in Richtung der Randbereiche der Innenstadt.

Rückschlüsse auf die höher frequentierten „Eingangstore“ zur Innenstadt lassen sich aus folgenden Beobachtungen ziehen: Am Standort 3 und am Standort 4 (in Laufrichtung Am Neutor und Bült) sind jeweils sehr geringe Passantenaufkommen festzustellen. Der Standort 6, die Steinstraße, weist hingegen relativ hohe Passantenfrequenzen auf, in Laufrichtung Burgstraße jedoch sehr viel geringere, vergleichbar mit Standort 3. Standort 1 im Norden der Innenstadt weist sehr stark schwankende Werte auf, bedingt u. a. durch den Busbahnhof und Schülergruppen, vor allem zum Schulschluss zwischen 13.00 und 14.00 Uhr. Festzustellen ist in diesem Zusammenhang, dass im Bereich Steinstraße, Markt, Bonenstraße und Konrad-Adenauer-Straße ausgeprägte Wegebeziehungen bestehen und den Hauptgeschäftsbereich bzw. Funktionslagen mit dem höchsten Besatz an Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen bestätigen.

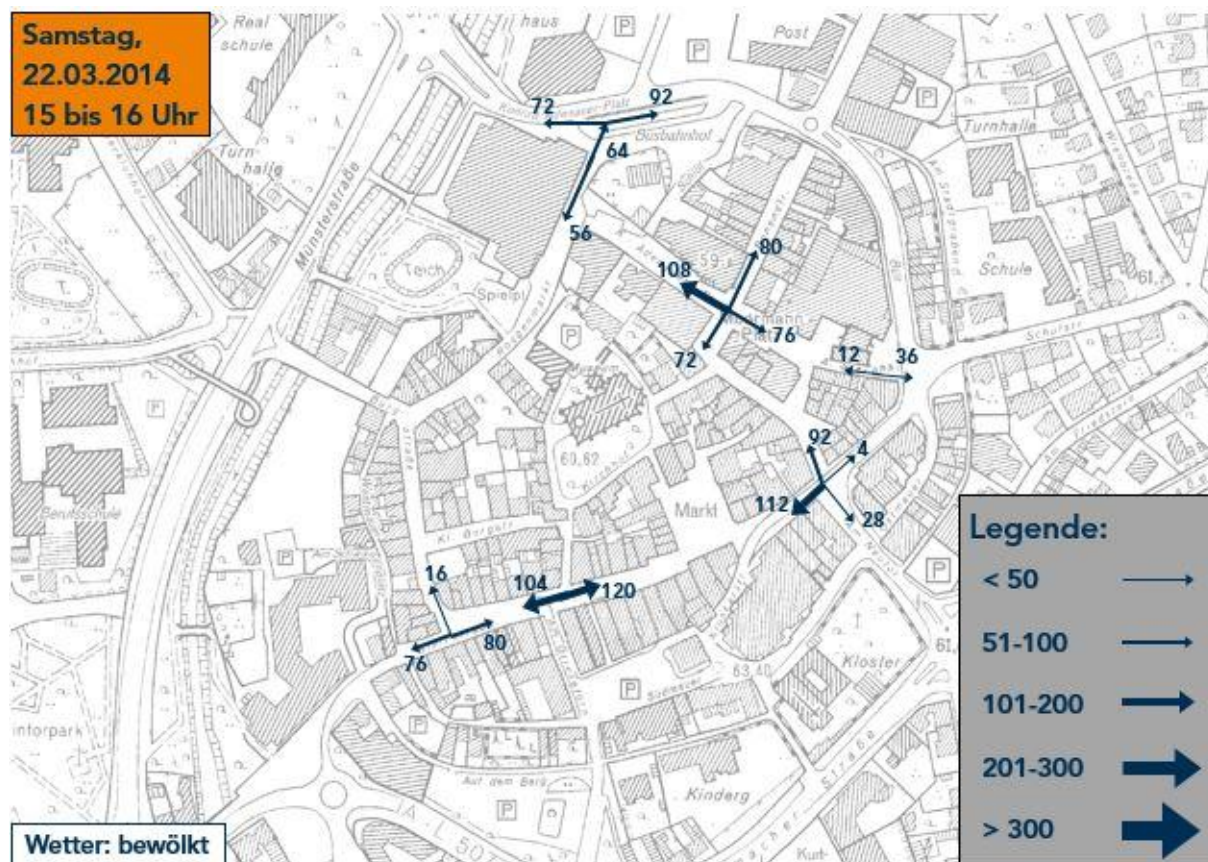
Insgesamt ist im Tagesgang am Donnerstag eine in etwa gleichbleibende Passantenfrequenz festzustellen, jedoch mit einem Einbruch zwischen 13.00 und 14.00 Uhr, was der

Mittagspause der Einzelhandelsbetriebe geschuldet ist. Die höchste Frequenz am Donnerstag wurde zwischen 17.00 und 18.00 Uhr ermittelt. Am Freitag wurden zwischen 10.00 und 11.00 Uhr die insgesamt höchsten Frequenzen der gesamten Erhebung gemessen, welches direkt auf den Wochenmarkt zurückzuführen ist. Die Werte um 13.00, 15.00 und 17.00 Uhr am Freitag sind dagegen deutlich geringer ausgefallen. Am Samstag ist eine im Tagesverlauf abnehmende Passantenfrequenz festzustellen. Am Samstag zwischen 15.00 und 16.00 Uhr ist der insgesamt schwächste Zeitraum der gesamten Zählung. Dies hängt mit den Samstagsöffnungszeiten der Einzelhändler zusammen, die vereinzelt bis 16:00 Uhr geöffnet haben.

Anzumerken ist, dass am Donnerstag durchgehend sonniges Wetter herrschte. Am Freitag und Samstag herrschte überwiegend dichte Bewölkung, unterbrochen von vereinzelt Regenschauern am Freitagmittag. Ein Einfluss der Witterung auf das Passantenaufkommen ist somit sehr wahrscheinlich.

In den folgenden Abbildungen sind exemplarisch zwei Zählzeiträume – der Stärkste sowie der Schwächste – dargestellt (die graphische Aufbereitung der weiteren Frequenzzählungen befinden sich im Anhang dieses Berichts).

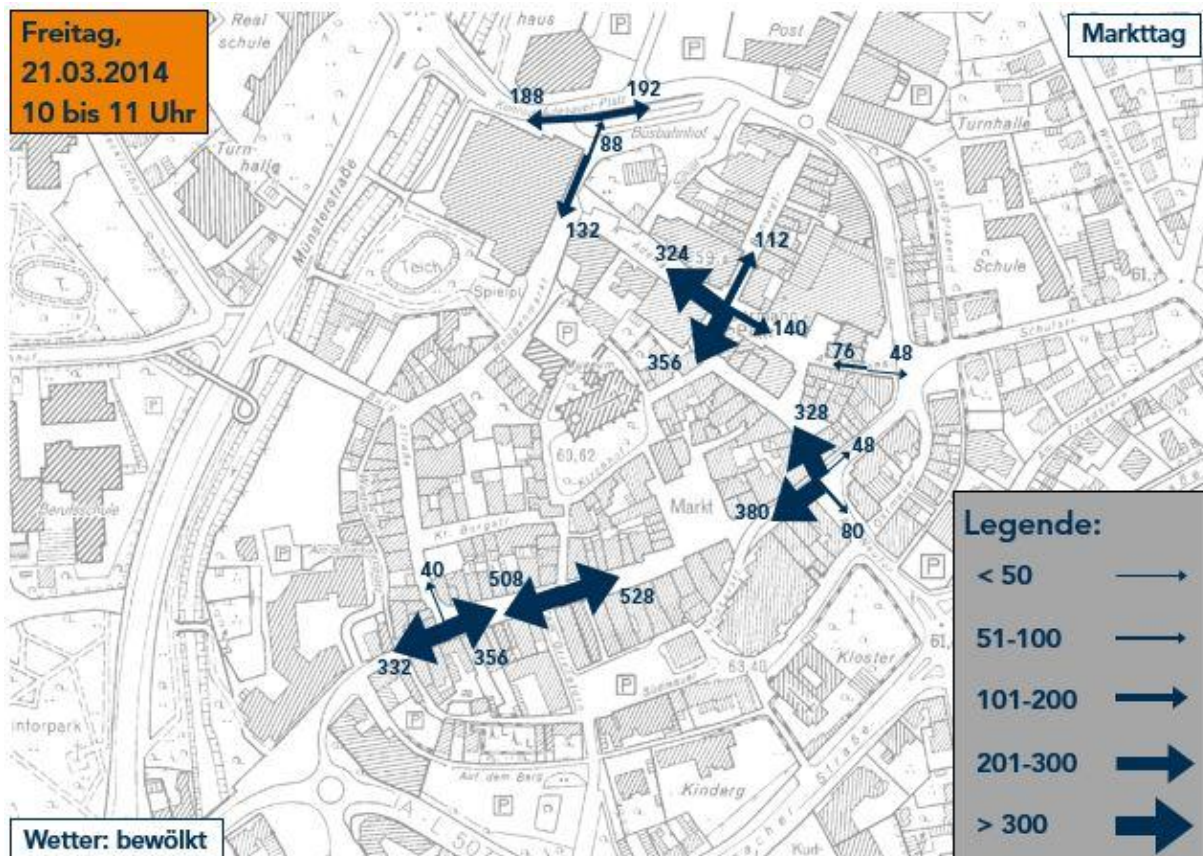
**Abbildung 24: Schwächste absolute Passantenfrequenz**



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

Die Zählung am Freitag zwischen 10:00 und 11:00 Uhr, welche in der nachfolgenden Abbildung dargestellt ist, weist die absolut höchste Passantenfrequenz auf. Dies ist eindeutig auf den Wochenmarkt in der Innenstadt zurückzuführen. Insgesamt zeigt die Passantenfrequenzmessung die starke Abhängigkeit der anwesenden Passanten in der Innenstadt von dem vorhandenen Einzelhandelsangebot – also den Öffnungszeiten der Geschäfte.

Abbildung 25: Stärkste absolute Passantenfrequenz



Quelle: Passantenfrequenzerhebung Stadt + Handel, 03/2014; Kartengrundlage: Stadt Werne

## 6.2.2 Bewertung der Innenstadt mittels eines Innenstadtchecks

Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts wurde ein vertiefender Innenstadtcheck durchgeführt. Ziel des Innenstadtchecks ist eine detaillierte Analyse des Status-Quo in der Innenstadt, aus welcher in einem auf das Einzelhandelskonzept aufbauenden Prozess „Projektideen zur Weiterentwicklung der Innenstadt von Werne“ Handlungsempfehlungen in einem Workshopverfahren abgeleitet werden. Nachfolgend sind Bewertungen in neun verschiedenen Bereichen durchgeführt worden, die in der nachfolgenden Tabelle tiefergehend erläutert werden.

Tabelle 11: Innenstadtcheck in der Übersicht

## Verkehr



+	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hauptlage überwiegend Fußgängerzone</li> <li>▪ Übersichtliche Verkehrsführung</li> <li>▪ Parkplätze in Lauflage verteilt (bis zu 3 Stunden kostenlos)</li> <li>▪ Zentraler Busbahnhof am nördlichen Eingang der Innenstadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regionalbahnhof in 1,5 km Entfernung von der Innenstadt</li> </ul>

## Städtebauliches Erscheinungsbild/Immobilien



+	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regionalität in den Fassaden</li> <li>▪ Hoher Anteil an historischer Bausubstanz</li> <li>▪ Bereiche mit hoher städtebaulicher Qualität</li> <li>▪ Neu gestalteter Teil der Fußgängerzone mit hoher Aufenthaltsqualität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ viele verschiedene Baustile</li> <li>▪ großer Anteil an kleinflächigen Ladenlokalen</li> <li>▪ z.T. beginnender Trading-down Prozess in der östlichen Innenstadt erkennbar (Bonensstraße)</li> </ul>

## Öffentlicher Raum



+

- überwiegend attraktive Gestaltung
- Identifikation und Orientierung durch markante Symbole
- ausreichend - nicht an Konsum gebundene - Aufenthaltsmöglichkeiten
- Plätze sind sauber und frei zugänglich
- Marktplatz ist Alleinstellungsmerkmal

-

- punktuell gestalterische Defizite im Bereich Moormannplatz, Umfeld des Teiches und der Burgstraße
- Leerstandsagglomerationen, wie in der Bonenstraße, wirken auch auf das Straßenbild und dominieren den öffentlichen Raum

## Mobiliar



+

- quantitativ hoher Besatz an Mobiliar
- neu gestalteter Bereich der Innenstadt hebt sich qualitativ von dem unsanierten Bereich ab
- identifikationsfördernde Skulpturen

-

- uneinheitliches Mobiliar
- stellenweise Vandalismus (Graffiti)

## Sicherheit



+

- Verkehrssicherheit für weiche Verkehrsteilnehmer gegeben (Fußgänger und Radfahrer)

-

- Beleuchtung nicht flächendeckend
- Angsträume identifizierbar: z.B. Durchgang Woolworth (Am Steinhaus) und Eingänge in die Tiefgarage (Roggenmarkt)

## Sauberkeit



+

- Hauptgeschäftsbereich macht einen sehr gepflegten Eindruck
- gepflegte Fassaden
- keine „Vermüllung“ feststellbar

-

- stellenweise Vandalismus (Graffiti)

## Grünflächen



+

- Grünelemente an öffentlichen Plätzen überwiegend hochwertig

-

- Umfeld am Teich wenig einladend – Potenzial wird nicht genutzt
  - z.T. unbepflanzte oder ungepflegte Baumscheiben und Blumenkübel

## Barrierefreiheit



+

- flächendeckende Erreichbarkeit für Rollstuhlfahrer gesichert
- überwiegend abgesenkte Bordsteine, breite Gehwege
- überwiegend altengerechtes Mobiliar

-

- einige Geschäfte und Ladenlokale sind nur über Stufen erreichbar
- kein taktiles Leitsystem für Blinde

## Beschilderung



+

- wichtige Orte/Einrichtungen sind ausgewiesen
- es besteht ein Parkleitsystem

-

- punktuelle Überfrachtung
- kein einheitliches Konzept ersichtlich

Quelle: Erhebungen Stadt + Handel 03/2014; eigene Aufnahmen.

Zusätzlich zu den genannten Kategorien sind qualitative Merkmale im Einzelhandel analysiert worden. Die Außendarstellung der Betriebe in der Innenstadt, insbesondere hinsichtlich Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation, erscheint größtenteils zeitgemäß. Entsprechend der Ergebnisse der Händlerbefragung hat auch die Mehrheit der Geschäftstreibenden einen Internetauftritt und nutzt somit verschiedene Marketingstrategien bzw. Vertriebskanäle. Hier ist jedoch auf die begrenzte allgemeine Aussagekraft der Befragung aufgrund der Teilnahme von 37 Händlern hinzuweisen. Einige Einzelhandelsbetriebe weisen jedoch auch vereinzelte Defizite in der Warenpräsentation oder der Schaufenstergestaltung auf und tragen somit nicht zum positiven Gesamteindruck des Einzelhandelsbesatzes der Innenstadt bei. Eine weitere Herausforderung für den Standort Innenstadt resultiert aus den uneinheitlichen Öffnungszeiten, insbesondere in den Mittags- und Abendstunden. Diese werden auch innerhalb der Händler- und Passantenbefragung durch die Interviewpartner thematisiert. Entgegen der Bestandserhebung beurteilen Händler als auch Passanten die Parkplatzsituation als nicht ausreichend. Nicht nur die Anzahl, sondern auch die Gebührenpflichtigkeit ist hiervon betroffen. Allgemein konnten die Ergebnisse des Innenstadtchecks, bis auf die Ausnahme im Bereich der Parkplatzsituation, durch die Passantenbefragung und -zählung verifiziert werden. Weiterführende Ergebnisse sowie Lösungsansätze und Empfehlungen werden in dem auf das Einzelhandelskonzept aufbauenden Workshopverfahren der „Projektideen zur Weiterentwicklung der Innenstadt von Werne“ in enger Abstimmung mit den lokalen Akteuren aufbereitet. Zudem ist in diesem Zusammenhang auf das notwendige Engagement der Immobilieneigentümer sowie Händler vor Ort hinzuweisen. So können die öffentlichen Akteure zwar auf die Rahmenbe-

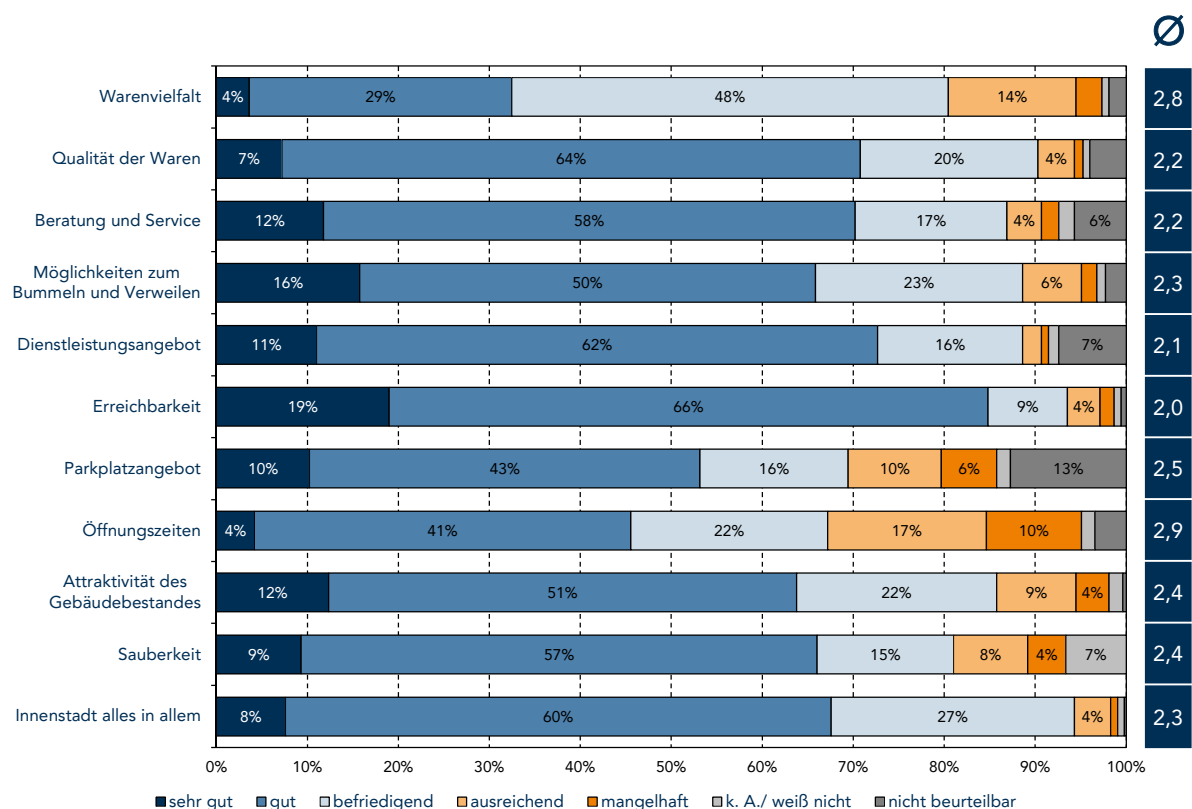


dingungen und weiteren Standortqualitäten einwirken, beispielsweise durch Aufwertungen im öffentlichen Raum, jedoch liegen mikroräumliche Qualitäten in der Regel in der Hand der jeweiligen Immobilienbesitzer und können keine Steuerung durch die Stadt erfahren. Hier sei beispielsweise auf ansprechende Fassadengestaltung und ein homogenes Erscheinungsbild des Gebäudebestandes für ein einheitliches Raumerlebnis verwiesen. Die Händlerschaft kann zudem durch eigene Projekte das Innenstadtzentrum auf vielfältige Weise positiv beeinflussen. Als eine Möglichkeit zur Initiierung solcher Maßnahmen und Prozesse sei nochmals auf das Workshopverfahren „Projektideen zur Weiterentwicklung der Innenstadt von Werne“ verwiesen.

### 6.2.3 Bewertung der Innenstadt aus Kunden- und Händlersicht

In der nachfolgenden Abbildung werden die im Rahmen der Händler- und Passantenbefragung zur Attraktivität der Innenstadt abgefragten Aspekte dargestellt und zentrale Aussagen näher erläutert.

Abbildung 26: Bewertung der Innenstadt aus Kundensicht



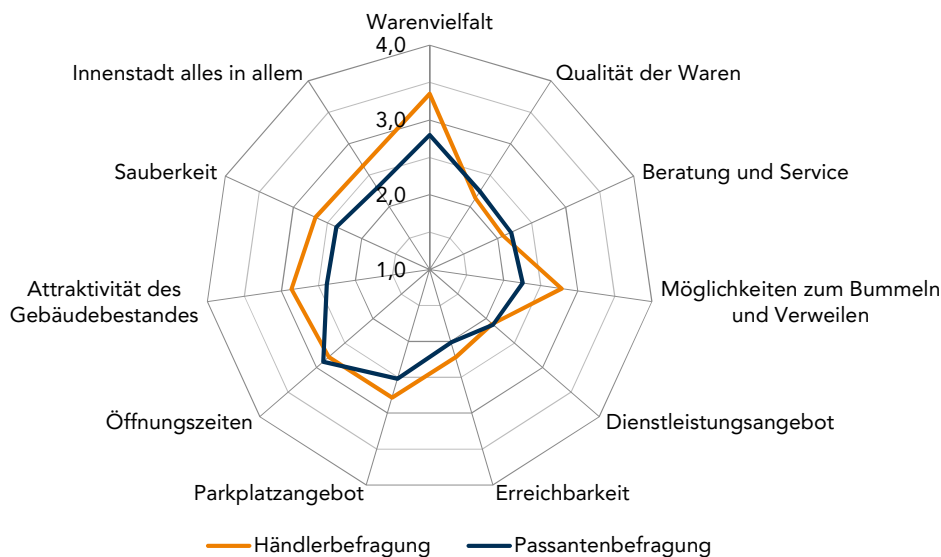
Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel, 03/2014; n=527; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zu Werne: Bitte geben Sie an, Welche Schulnote von 1 (sehr gut) bis 5 (mangelhaft) Sie hier vergeben würden.“

Die Ergebnisse der Passantenbefragung zeigen, dass die Innenstadt über die verschiedenen abgefragten Aspekte hinweg als überwiegend gut (Durchschnittsnote 2,3) bewertet

wird. Von den Befragten werden insbesondere die Erreichbarkeit und das Dienstleistungsangebot als gut bis sehr gut eingeschätzt. Die Qualität der Waren, die Möglichkeit zum Bummeln und zum Verweilen, das Parkplatzangebot, die Attraktivität des Gebäudebestandes, die Sauberkeit sowie Beratung und Service erhalten ebenfalls überwiegend gute Wertungen. Besonders die Öffnungszeiten (2,9) und die Warenvielfalt (2,8) lassen hingegen gewisse Handlungserfordernisse erkennen, da sie insgesamt häufiger als andere Aspekte negativ beurteilt wurden. Die Öffnungszeiten stellen mit einer Durchschnittsnote von 2,9 die am negativsten beurteilte Kategorie dar und weisen mit 17 bzw 10 % die jeweils höchsten Anteile in den Noten ausreichend und mangelhaft auf. Das Erweitern bzw. Angleichen der Öffnungszeiten und Sortimentserweiterungen wurden ebenfalls als häufigste Verbesserungswünsche genannt (vgl. Anhang, Frage 10). Zusätzlich zu den oben genannten Bereichen mit Verbesserungspotenzial nannten die befragten Passanten u.a. folgende Aspekte: Wiederbelebung von Leerständen und Schaffung von attraktiveren Angeboten für Kinder, Jugendliche und Familien.

Ein Vergleich der Händler- und Passantenbefragung zeigt, dass die Bewertung der Werner Innenstadt durch die Händler insgesamt negativer ausfällt als durch die Passanten. Dies wird vor allem bei der Einschätzung zur Warenvielfalt, Sauberkeit, Attraktivität des Gebäudebestandes sowie der Möglichkeit zum Bummeln und Verweilen deutlich. In etwa die gleiche Beurteilung geben Händler und Passanten bezüglich Qualität der Waren, Beratung und Service sowie zu den Öffnungszeiten und dem Dienstleistungsangebot ab. Dem zufolge ergibt sich in der Kategorie „Innenstadt alles in allem“ in der Händlerbefragung eine Durchschnittsnote von 2,6 gegenüber einer positiveren Bewertung durch die Passanten von 2,3. Eine positive Eigenbewertung und eine „strengere“ Beurteilung der übrigen Bereiche deckt sich allerdings mit den allgemeinen Erfahrungswerten bei vergleichbaren Befragungen. Zudem hat auch eine getrennte Auswertung der Werner Bevölkerung und der auswärtigen Besucher der Innenstadt gezeigt, dass die Besucher eine insgesamt positivere Bewertung der Aspekte genannt haben.

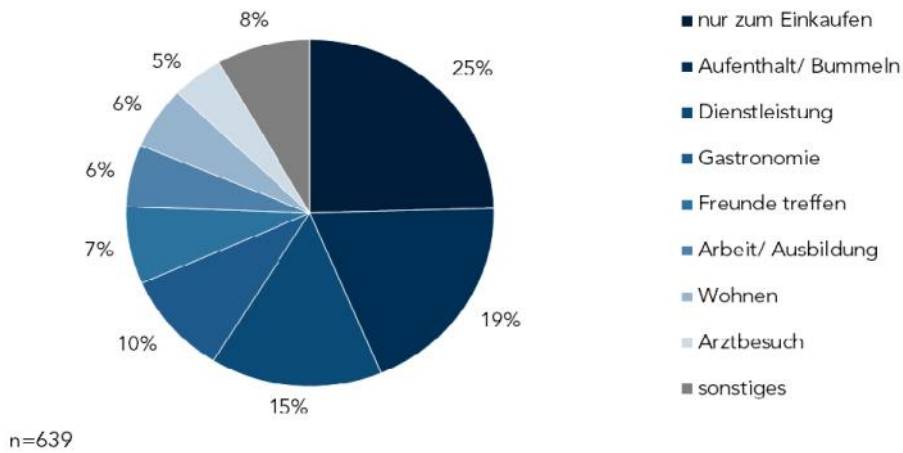
Abbildung 27: Bewertung der Innenstadt – Passanten und Händler im Vergleich



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel, 03/2014; n=527; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zu Werne: Bitte geben Sie an, welche Schulnote von 1 (sehr gut) bis 5 (mangelhaft) Sie hier vergeben würden.“; Händlerbefragung Stadt + Handel 03/2014, n=37; n-Werte je Kategorie abweichend.

Weiterhin können die folgenden Schlussfolgerungen aus der durchgeführten Passantenbefragung gezogen werden. Die befragten Passanten wohnen überwiegend in Werne und sind mehrheitlich mit dem PKW oder zu Fuß in die Innenstadt gekommen. Ein Viertel der Passanten besucht nur zum Einkauf die Innenstadt (vgl. Anhang, Frage 5 und 6). Dabei wurden hauptsächlich Nahrungs- und Genussmittel (40 %), Drogeriewaren (15 %) und Bekleidung (13 %) eingekauft (vgl. Frage 3). Weitere häufig genannte Besuchsgründe der Innenstadt waren der Aufenthalt und das Bummeln sowie der Besuch von Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten, welche die hohe Bedeutung der den Einzelhandel ergänzenden Angebote in der Werner Innenstadt verdeutlicht (vgl. Abbildung 28). Der Wochenmarktbesuch wurde separat abgefragt. Dabei zeigte sich, dass rd. 27 % der befragten Passanten am Freitag auf dem Markt eingekauft hatten oder noch einkaufen wollten (vgl. Anhang, Frage 5). Somit ist der Wochenmarkt als ein zusätzlicher bedeutender Frequenzbringer für die Innenstadt zu bewerten, welches auch die Ergebnisse der Frequenzzählungen ergeben haben.

Abbildung 28: Besuchsgrund der Passanten



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel, 03/2014; n=639; Frage: „Weshalb sind Sie heute (außer zum Einkauf noch) in die Innenstadt von Werne gekommen?“

Die Ergebnisse der zuvor angeführten qualitativen Einschätzungen zur Werner Innenstadt werden von den Kunden verifiziert und z. T. ergänzt. Auf den ersten Blick überwiegen zwar die positiven Äußerungen, gleichwohl ist aus verschiedenen Nennungen auch Handlungsbedarf abzulesen.

#### 6.2.4 Entwicklungsziele und funktionale Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Aufgrund der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt für die Stadt Werne sowie die umliegenden Grundzentren ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer mittelzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden.

**Tabelle 12: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt**

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fokussierung der Weiterentwicklungen auf den ZVB Innenstadt, besonders in dem Hauptgeschäftsbereich</li> <li>▪ Erhaltung und Stärkung der regionalen Ausstrahlung und mittelzentralen Versorgungsfunktion des ZVB Innenstadt durch eine dementsprechende Angebotsvielfalt               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften → Kleinteiligkeit grundsätzlich bewahren</li> <li>▪ Potenziale für Flächenzusammenlegungen prüfen, um neben den kleinteiligen Strukturen auch für Filialisten attraktive Flächenangebote vorzuhalten</li> <li>▪ gleichzeitig Sicherung und Stärkung sowie Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe</li> <li>▪ vielfältiges Warenangebot ausbauen, weitere (spezialisierte/bisher fehlende) Angebote schaffen</li> </ul> </li> <li>▪ quantitative und branchenspezifische Abrundung des Einzelhandelsangebotes</li> <li>▪ Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/Funktionsvielfalt der gesamten Innenstadt               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, ergänzt durch innerstädtisches Wohnen</li> </ul> </li> <li>▪ Erhaltung und Stärkung der Identifikation des ZVB Innenstadt Werne</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

Diese Ziele stehen insbesondere vor den nachfolgend benannten Herausforderungen bzw. Konfliktfeldern.

**Tabelle 13: Herausforderungen und Konfliktfelder für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt**

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kleinteilige Ladenstrukturen vs. gängige Flächenanforderungen (z.B. von Filialisten)</li> <li>▪ Nachnutzung bestehender Leerstände</li> <li>▪ Neue Flächen erschließen, Flächenzusammenlegungen als Option (Bsp. Exkurs Plauen)</li> </ul> </li> </ul>
---

Quelle: Eigene Darstellung.

Zur Erreichung der Ziele und Überwindung der Herausforderungen bzw. Konfliktfelder werden folgende Empfehlungen im Detail formuliert:

1. Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen sowie auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt resultieren können.<sup>19</sup>
2. Stärkung der vorhandenen Magnetbetriebe durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstrukturen dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entsprechen), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer Nähe.
3. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (s. hierzu Kap. 10.2).
4. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in denen die rechnerischen Ansiedlungspotenziale nur begrenzt bzw. nicht vorhanden sind.
5. Auch die Ansiedlung von Vorhaben mit *nicht* zentren- und *nicht* zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment ist im ZVB Innenstadt grundsätzlich wünschenswert; zur Stärkung der konkreten Versorgungsfunktion des Zentrums ist dies jedoch nicht erforderlich.

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Werne zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf die flächendeckende Nahversorgung führen. Die Ansiedlungsleitsätze berücksichtigen diese zugrundeliegende ausgewogene Zielstellung.

An dieser Stelle sei explizit auf das Workshopverfahren „Projektideen zur Weiterentwicklung der Innenstadt“ verwiesen. Innerhalb dieses Prozesses werden die im Rahmen des Einzelhandelskonzepts noch sehr übergeordneten Ziele zur Innenstadtentwicklung noch weiter konkretisiert und mit Maßnahmenvorschlägen hinterlegt.

## Exkurs Flächenzusammenlegung

Die Entwicklungsziele umfassen auch die Empfehlung zur Prüfung von Möglichkeiten zur Flächenzusammenlegung von getrennten Ladenlokalen. Die Werner Innenstadt ist – wie die Analysen im Kap. 6.2 zeigen – geprägt durch überwiegend kleinteilige Verkaufsflächengrößen der einzelnen Ladenlokale. Aktuelle Einzelhandelskonzepte fragen regelmäßig deutlich

<sup>19</sup> Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern die unternehmens- und wettbewerbsneutrale Funktion der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen im Rahmen dieses Konzepts irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder –ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder –verbesserung ansiedeln.

größere Ladenflächen nach (zwischen rd. 300 und 800 m<sup>2</sup>). Um hier marktadäquate und moderne Verkaufsflächeneinheiten zu schaffen und somit das Innenstadtzentrum entsprechend der ausgesprochenen Empfehlungen nachhaltig zu stärken, sollte das Zusammenlegen von Ladenlokalen geprüft und umgesetzt werden. In Folge dieser Maßnahmen können größere Ladeneinheiten für gängige Filialistenkonzepte bereitgestellt werden.

Voraussetzung für eine solche Maßnahme ist eine Sensibilisierung von Immobilieneigentümer von geeigneten Objekten. Die Stadtverwaltung selbst kann in solchen Prozessen lediglich als eine steuernde und ggf. moderierende Unterstützerrolle tätig sein.

Als Beispiel für eine erfolgreiche Flächenzusammenlegung sei auf zwei in der nachfolgenden Abbildung dargestellte Projekte aus der Stadt Plauen verwiesen. In diesem sind jeweils zwei bisher getrennte Ladenflächen zusammengelegt worden, so dass ein zusammenhängendes größeres Ladenlokal entstanden ist. Ersichtlich ist, dass eine Flächenzusammenlegung sowohl von nebeneinander als auch hintereinanderliegenden Verkaufsräumen erfolgen kann.

Abbildung 29: Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen



Quelle: Eigene Darstellung; Fotos Stadt + Handel 2013.

## 6.2.5 Räumliche Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbe- reich Innenstadt Werne

Neben den funktionalen Zielsetzungen für den ZVB Innenstadt sollen auch räumliche Entwicklungsempfehlungen für die Innenstadt formuliert werden. Diese räumlichen Entwicklungsempfehlungen stellen lediglich stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen

dar, welche das Ziel einer kompakteren Innenstadt als Einzelhandelsstandort verfolgen. Aus planungsrechtlicher Sicht stellt sich die Ausdifferenzierung der Lagebereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs als irrelevant dar.

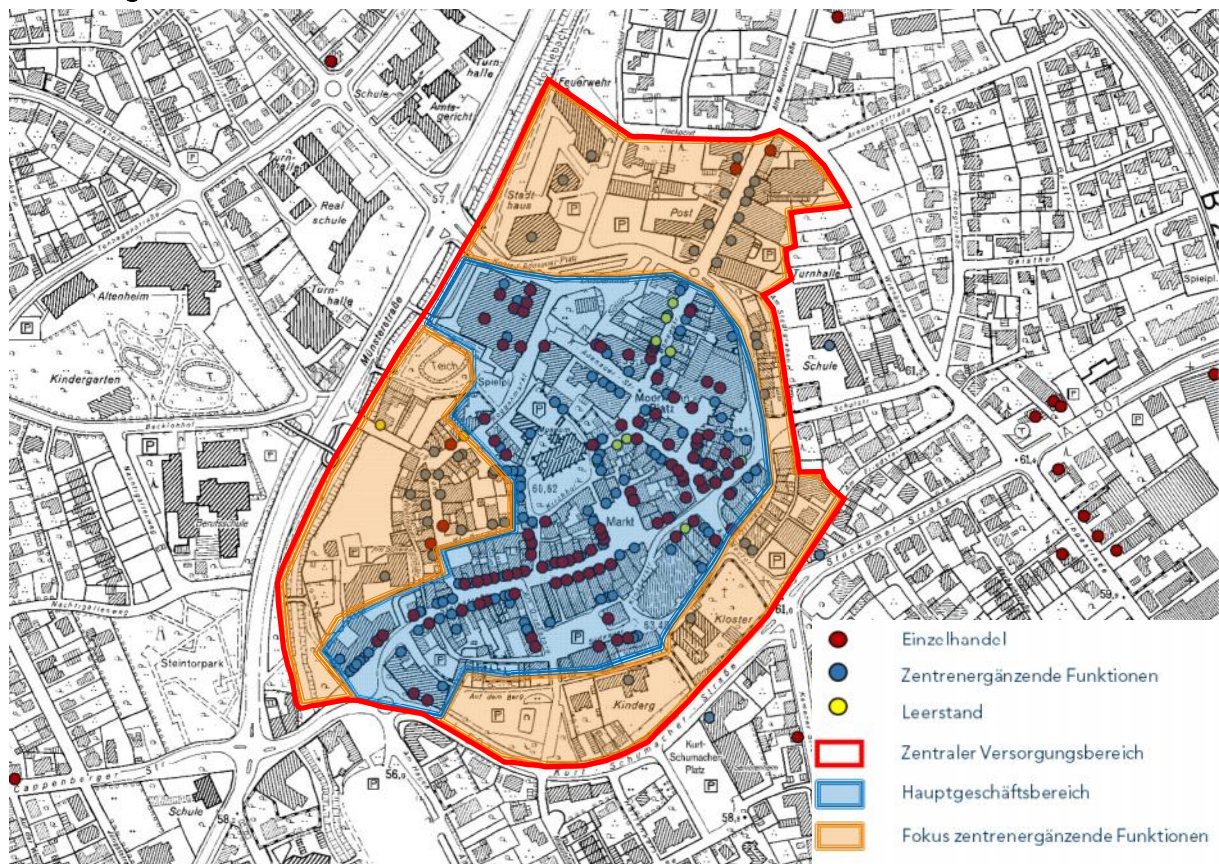
Auf Grundlage der Ergebnisse aus der von Stadt + Handel durchgeführten Passantenfrequenzmessung und der Bestandserhebung sowie der städtebaulichen Analysen können Haupt-/ bzw. Nebenlagen identifiziert werden. Vor dem Hintergrund der für ein Mittelzentrum verhältnismäßig weitläufigen Innenstadt zeigen die Zählungen deutliche Abnahmen der Frequenzen in den Nebenlagen.

Weiterhin zeigt die Frequenzmessung Wegebeziehungen und Lauflagen der Kunden und Besucher der Werner Innenstadt auf. Die Passantenfrequenz identifiziert zudem wichtige Anlaufstellen mit Magnetfunktion. Die Pole, welche bereits bei der Betrachtung der Flächengrößen identifiziert wurden, können verifiziert werden. Die Rewe-Immobilie im nördlichen Bereich der Innenstadt sowie der K + K Markt samt dem benachbarten Ärztehaus im Süden an der Kurt-Schumacher-Straße sind Frequenzbringer für die Innenstadt. Im Zentrum bildet eine Agglomeration von kleinteiligen Betrieben, ergänzt um großflächige Bekleidungshäuser, einen attraktiven Anlaufpunkt.

Die Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt der Innenstadt stellen ein wesentliches strategisches Ziel dar. Wie in der folgenden Abbildung dargestellt, soll sich die Einzelhandelsfunktion der Innenstadt Werne künftig auf den Hauptgeschäftsbereich des ZVB Innenstadt (blau dargestellt) fokussieren, so soll insgesamt ein kompakterer Einkaufsstandort etabliert werden. Insbesondere im Bereich der südlichen Bonenstraße ist zur Erreichung der Zielstellungen, diese Lage auch zukünftig als Hauptgeschäftsbereich zu erhalten, das Engagement der Immobilieneigentümer notwendig.



Abbildung 30: Funktionsbereiche in der Innenstadt Werne



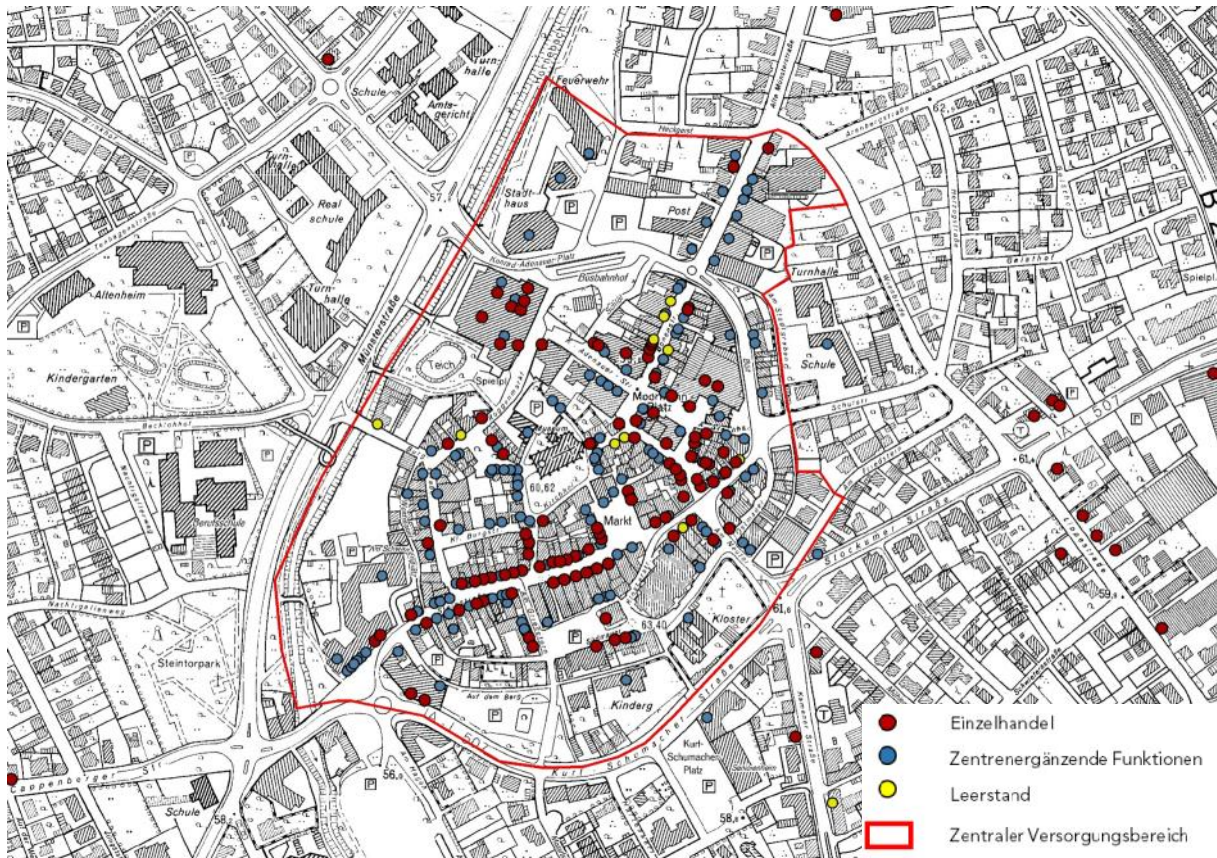
Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Stadt Werne.

Die weiteren Bereiche des ZVBs Innenstadt Werne sollen maßgeblich zur Steigerung der Funktionsvielfalt der Innenstadt beitragen. Hierbei sollen sich die orange eingefärbten Gebiete der Innenstadt insbesondere durch die Bereitstellung zentrenergänzender Nutzungen oder bspw. über innerstädtische Wohnangebote profilieren und keinen prioritären Ansiedlungsbereich für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe darstellen.

### 6.2.6 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt

Auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstruktur sowie der Entwicklungsziele ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kap. 2.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Werne. Es ergeben sich gegenüber der Aktualisierung der räumlichen Fassung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt im Jahr 2007 keine nennenswerten Unterschiede. Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs erforderlich, diese wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 31: Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (Zielkonzept)



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

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt kann wie folgt beschrieben werden:

- Im Wesentlichen erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt auf den räumlichen Bereich der Fußgängerzone mit Steinstraße, Markt, Bonenstraße und Moormannplatz, die überwiegend von einem durchgehenden Einzelhandelsbesatz geprägt werden, schließt allerdings neben dieser Haupt- auch die angrenzenden Neben- und Randlagen mit ein.
- Im Süden wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Kurt-Schumacher-Straße begrenzt. Er schließt folglich die Flächen innerhalb der historischen Stadtmauer mit ein. Dazu gehören das Kloster, der Kindergarten sowie der Parkplatz „Am Griestorn“.
- Im Westen orientiert sich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vom Kreisverkehr am Solebad entlang der Münsterstraße und des Hornebachs bis hin zur Feuerwehrrampe an der Straße Heckgeist. Damit verläuft die westliche Abgrenzung parallel zur Hauptverkehrsstraße B 54 „Münsterstraße“.

- Im Norden schließt der zentrale Versorgungsbereich die Verwaltungsgebäude der Stadt Werne, die Feuerwehrrwache und die Postfiliale an der Alten Münsterstraße mit ein. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches folgt der Straße Heckgeist, nimmt allerdings nur die südliche Bebauung und nicht die überwiegend von Wohnnutzung geprägten nördliche Bebauung mit auf.
- Die östliche Grenze verläuft vom Norden an der Alten Münsterstraße und der Ringstraße Bült entlang bis hin zur Schulstraße, wobei es die an die Straße grenzenden Grundstücke im Osten mit einschließt. Südlich der Schulstraße erweitert sich der zentrale Versorgungsbereich über den Stadtgraben bis hin zur Straße Am Friedstein. Von dort aus läuft die Grenze wieder über die Kurt-Schumacher-Straße, wobei die innenstadtabgewandte Bebauung keinen Teil des zentralen Versorgungsbereiches darstellt.

## 7 Nahversorgungskonzept

In diesem Kapitel wird die Nahversorgungsstruktur der Stadt Werne analysiert. Es wird zunächst die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden und welche Nahversorgungsfunktionen die Bestandsstrukturen in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen übernehmen. Darauf aufbauend werden konzeptionelle Empfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur dargelegt.

### 7.1 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Werne

Aufgrund der hohen Bedeutung von Angeboten des täglichen Bedarfs wird die Nahversorgungsstruktur in Werne vertiefend analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere in den Wohngebieten flächendeckend gewährleistet wird.

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar i. d. R. die Verkaufsflächensumme, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte. Neue strukturell unterversorgte Wohngebiete sind nicht selten eine stadtentwicklungspolitisch ungewünschte Auswirkung – und dies nicht nur in ländlich strukturierten Räumen, sondern auch in Ballungsräumen und Großstädten.

Die Stadt Werne verfügt gesamtstädtisch über eine angemessene quantitative Ausstattung im Bereich der Nahversorgung. So liegt sie z. B. bei der Verkaufsflächenausstattung mit Nahrungs- und Genussmitteln bei rd. 0,39 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner und damit nur leicht unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,4 m<sup>2</sup> (vgl. folgende Tabelle). Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 ist ein Anstieg von rd. 0,05 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner festzustellen. Die im Vergleich zu anderen Mittelzentren gleicher Größe eher geringe lokale Einkaufsorientierung mit einer Zentralität von rd. 91 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel verdeutlicht jedoch, dass ein gewisser sortimentsbezogener Kaufkraftanteil nicht in Werne gebunden werden kann (per Saldo rd. 6,4 Mio. Euro p.a.). Illustriert wird durch diese Werte, dass die Stadt Werne ihre (Nah-)Versorgungsfunktion durch eine moderate quantitative und qualitative, ggf. auch räumliche Verbesserung der Angebotsstrukturen ausbauen kann. Ein rechnerisches Potenzial zur Weiterentwicklung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel besteht insbesondere im vollsortimentierten Segment.

**Tabelle 14: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Werne**

<b>Einwohner</b>	30.240
<b>VKF-Ausstattung je Einwohner</b>	0,39 m <sup>2</sup> VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,4 m<sup>2</sup>)</small>
<b>Verkaufsflächenanteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im zentralen Versorgungsbereich: rd. 28 %</li> <li>▪ In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen: rd. 32 %</li> <li>▪ In städtebaulich nicht integrierten Lagen: rd. 40 %</li> </ul>
<b>Betriebstypenmix</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 4 x Lebensmittelvollsortimenter</li> <li>▪ 4 x Lebensmitteldiscounter</li> <li>▪ 5 x Getränkemarkt</li> <li>▪ ergänzt um 39 weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske, Hofläden und Lebensmittel-Handwerk)</li> </ul>
<b>Zentralitätskennziffer</b>	rd. 91 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2014; Berechnungen Stadt + Handel; Einwohnerzahl Werne: Stadt Werne, Stand Dezember 2012, nur Hauptwohnsitz.

Vor dem Hintergrund einer qualitativ hochwertigen und wohnortnahen Nahversorgung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel besteht ein gewisses Entwicklungspotenzial, welches vor allem zur Sicherung und Optimierung der Bestandsstrukturen in der Innenstadt und zur Stärkung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsstandorte genutzt werden sollte. Wie bereits im Rahmen des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dargestellt (vgl. Kap. 5.1.3), entfällt dieses Entwicklungspotential vorwiegend auf den Bereich der Lebensmittelvollsortimenter, so dass hierdurch die Nahversorgungsstruktur der Stadt Werne auch qualitativ weiter optimiert werden kann. Grundsätzlich sind bei der Ansiedlung von Betrieben mögliche negative Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. die bestehenden Nahversorgungsstrukturen zu beachten.

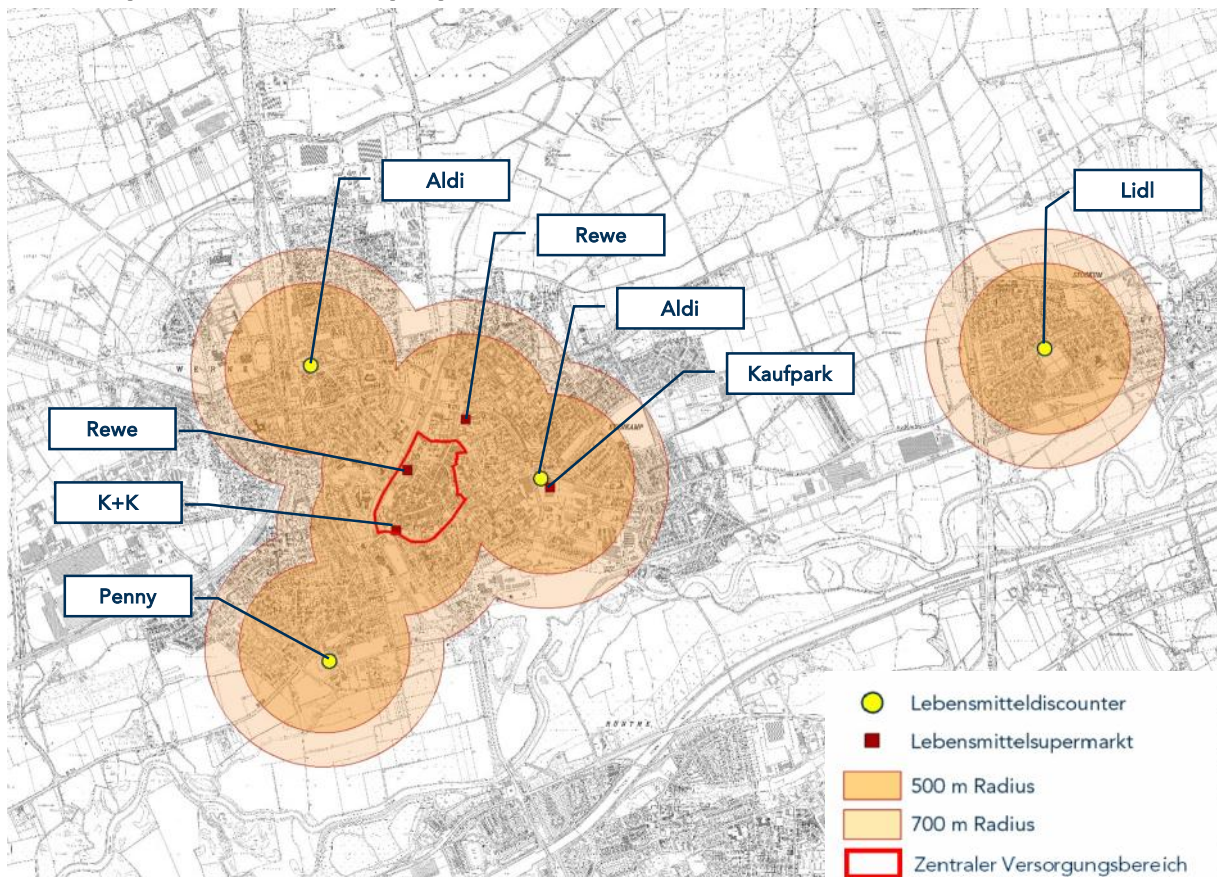
### Nahversorgungsstruktur in Werne

In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche über 400 m<sup>2</sup> eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel bereitgestellt werden kann.

Die folgende Abbildung veranschaulicht das derzeitige Grundgerüst der Lebensmittelnahversorgung für das Stadtgebiet von Werne. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m – 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Diese generalisierte Luftlinienentfernung entspricht einer Annäherung an die realen Bedingungen vor Ort. Es wird die Entfernung einer Wegelänge von 10 Minuten bzw. einer fußläufigen Entfernung von 700 bis 1.000 m als Kriterium der fußläufigen Versorgungsqualität angenommen. In Abhängigkeit von der Dichte der

Wohnbebauung und dem Verlauf der Wegenetze können diese Angaben in Form der 500 m bzw. 700 m Radien generalisiert werden. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.<sup>20</sup> In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten.

**Abbildung 32: Die Nahversorgungsstruktur in Werne im Überblick**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2014; Kartengrundlage: Stadt Werne.

Aus Abbildung 32 ist ersichtlich, dass die bestehenden Lebensmittelanbieter in Werne eine überwiegend flächendeckende und somit gute fußläufige Versorgung gewährleisten. Es sind wenige Bereiche innerhalb der Siedlungsgebiete festzustellen, die über keine fußläufig zu erreichende Nahversorgung verfügen. Diese Bereiche beschränken sich weitestgehend auf Randgebiete der Kernstadt. Es sind vor allem Gebiete im Westen südlich der Selmer Landstraße, im Norden rund um die Capeller Straße, im Osten rund um die Horster Straße sowie im Ortsteil Stockum im östlichen Siedlungsbereich.

<sup>20</sup> Eine Luftlinienentfernung von 500 - 700 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rd. 700 - 1.000 m bzw. einem Zeitaufwand von rd. 10 Gehminuten entspricht.

Für einen Großteil der dargestellten Gebiete reicht die bestehende Mantelbevölkerung allerdings nicht für die Neuansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelanbieters aus, sodass sich hieraus nicht direkt ein räumliches Optimierungserfordernis ergibt. Weiterhin wird nachfolgend das Netz der Nahversorgungsstandorte in der Kernstadt empfohlen, so dass diese Nahversorgungsstandorte auch die Grundversorgung der zuvor genannten Siedlungsbereiche gewährleisten sollen.

Neben der dargestellten quantitativen Nahversorgung ist auch die qualitative Nahversorgung zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang fällt auf, dass der nördliche und der südliche sowie der Stockumer Siedlungsbereich lediglich durch Lebensmitteldiscounter versorgt werden.

Zusammenfassend kann die Nahversorgungsstruktur der Stadt Werne wie folgt bewertet werden:

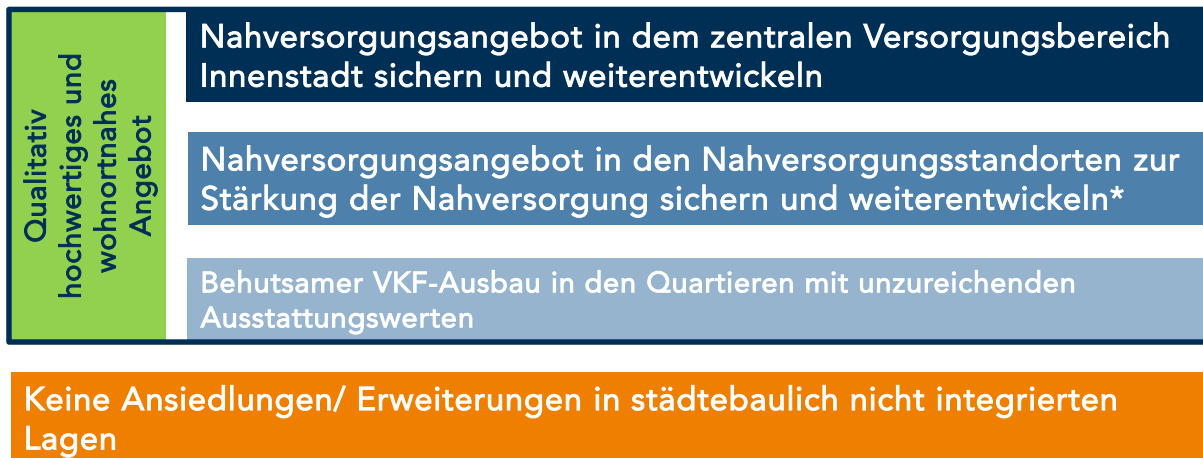
- Gute räumliche Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel;
- Guter Betriebstypenmix aus vier Lebensmittelsupermärkten sowie vier Lebensmitteldiscountern;
- Insgesamt eine weiter ausbaufähige lokale Einkaufsorientierung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel;
- Ein rechnerisches Potenzial zur Weiterentwicklung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel besteht insbesondere im vollsortimentierten Segment. Etwaige Weiterentwicklungen sind im Einzelfall unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit, unter besonderer Beachtung der Auswirkungen auf die Innenstadt und die bestehenden Nahversorgungsstandorte, herzuleiten.

## **7.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Werne**

Vor dem Hintergrund der im vorangegangenen Kapitel dargestellten Analyse der Nahversorgungsstruktur in Werne werden nachfolgend Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der fußläufigen Nahversorgung ausgesprochen.

Da das Ansiedlungspotenzial für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsbereiche nicht unbegrenzt ist und damit insbesondere durch ungelenke Ansiedlungen von Lebensmittelbetrieben gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen in städtebaulich relevanten Größenordnungen resultieren können, welche wiederum mit Betriebs-schließungen, Störungen der Nahversorgungs- und Zentrenstruktur sowie daraus resultierenden Trading-Down-Effekten einhergehen können, ist zu empfehlen, dass die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Werne nachfolgenden Zielstellungen entsprechen.

Abbildung 33: Gesamtstädtische Entwicklungsziele der Nahversorgung



Quelle: Eigene Darstellung; \*Verkaufsflächendimensionierungen im Einzelfall unter Prüfung der städtebaulich und raumordnerischen Verträglichkeit unter besonderer Beachtung der Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die bestehenden Nahversorgungsstandorte herzuleiten. Quartiere mit unzureichenden Ausstattungsdaten können den nachfolgenden Darstellungen entnommen werden.

Wie die obige Abbildung darlegt, ist in Werne vorrangig das Nahversorgungsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu sichern und weiterzuentwickeln. Diesem Ziel kommt eine hohe Bedeutung zu, da die Lebensmittelmärkte innerhalb der Innenstadt wichtige Frequenzbringer und Magnetbetriebe darstellen.

Nachgeordnet zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung ist das Nahversorgungsangebot an den Nahversorgungsstandorten funktionsgerecht weiterzuentwickeln. Hier sollten Verkaufsflächendimensionierungen im Einzelfall unter Prüfung der städtebaulich und raumordnerischen Verträglichkeit und unter besonderer Beachtung der Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die bestehenden Nahversorgungsstandorte hergeleitet werden, um somit insgesamt eine ausgewogene Nahversorgungsstruktur in Werne gewährleisten zu können.

Als erster Prüfschritt zur Gewährleistung einer funktionsgerechten und ausgewogenen Weiterentwicklung der Nahversorgungsstandorte sind folgende Aspekte des Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens zu prüfen:

### Prüfung: Gewährleistung einer funktionsgerechten Weiterentwicklung der Nahversorgungsstandorte

- Das Vorhaben muss ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment aufweisen.
- Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens muss bei weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegen.



- Die Dimensionierung des Nahversorgungsvorhabens ist entsprechend einer ausgewogenen und funktionsgerechten Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes und unter Beachtung möglicher Auswirkungen auf die Innenstadt und die Nahversorgungsstandorte herzuleiten.

Zudem wird im Rahmen der gesamtstädtischen Entwicklungsziele für die Nahversorgung nur ein behutsamer Ausbau des Angebots in Bereichen mit einer unzureichenden wohnortnahen Grundversorgung empfohlen, da sich die Nahversorgungsangebote auf die Nahversorgungsstandorte konzentrieren sollen.

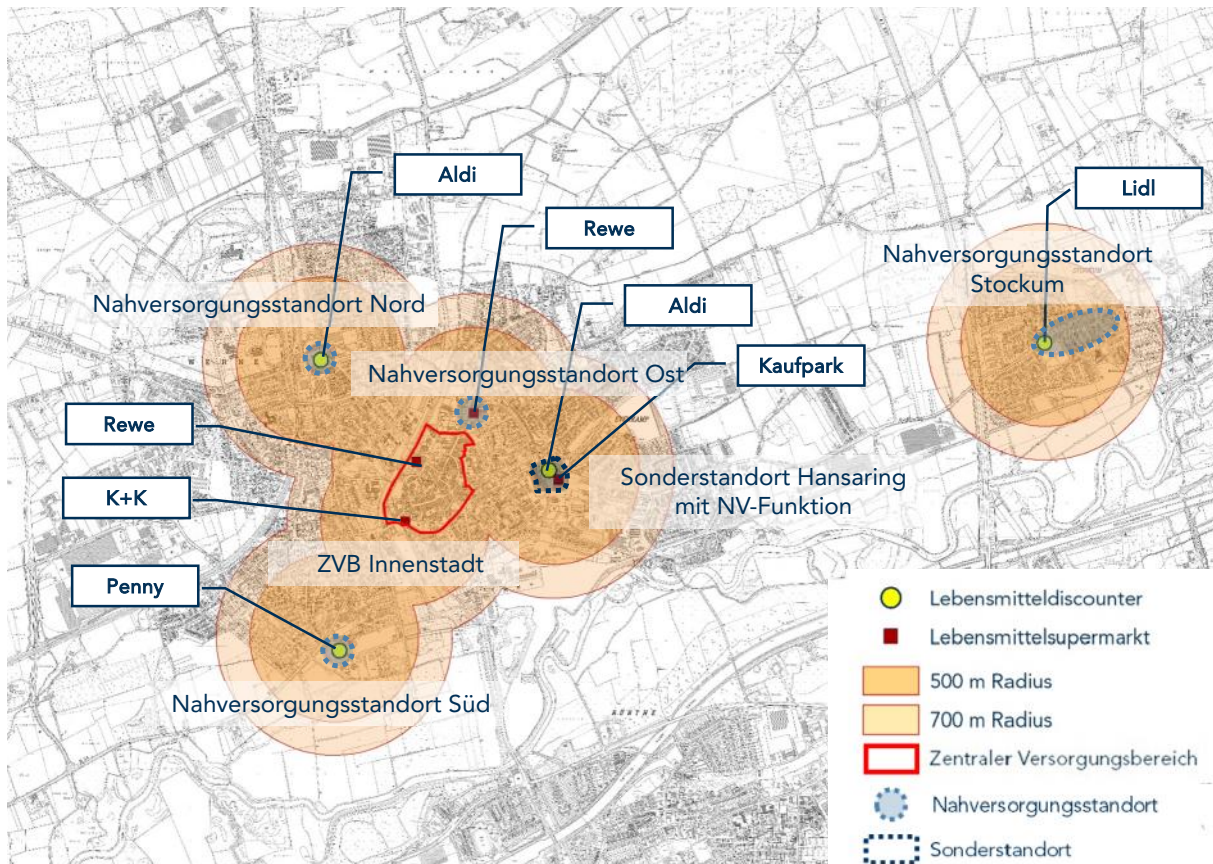
Vor dem Hintergrund der Zielstellungen der Nahversorgung in der Stadt Werne sind Ansiedlungen und/oder Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in städtebaulich nicht integrierten Lagen auszuschließen.

Als Instrument zur Erreichung dieser Entwicklungsziele der Nahversorgung ist die Bauleitplanung anzuwenden, die zum einen an gewünschten Standorten die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht und an nicht gewollten Standorten den Ausschluss vorantreibt.

### **Ausweisung von Nahversorgungsstandorten in Werne und standortbezogene Empfehlungen**

In Werne werden mit den Nahversorgungsstandorten Nord, Ost, Süd sowie Stockum insgesamt vier Nahversorgungsstandorte festgelegt, welche für die wohnortnahe Grundversorgung in den umliegenden Siedlungsbereichen eine bedeutende Position einnehmen. Diese zeichnen sich durch das Vorhandensein von mindestens einem Lebensmittelmarkt in städtebaulich integrierter Lage, welcher die Funktion der Bereitstellung einer Grundversorgung für die Bevölkerung umliegender Wohnquartiere übernimmt und ggf. ergänzende zentrenergänzende Funktionen sowie ergänzende Einzelhandelsbetriebe, aus. Zusätzlich wird dem Sonderstandort Hansaring eine Nahversorgungsfunktion innerhalb des Siedlungsbereiches von Werne zugesprochen (vgl. Abbildung 34). Wie im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklungsziele zur Nahversorgung bereits erwähnt, sollen im Sinne einer Sicherung und Stärkung der Nahversorgung das Nahversorgungsangebot an den Nahversorgungsstandorten gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Die Nahversorgungsstandorte werden dabei, neben der Darbietung mindestens eines strukturprägenden Lebensmittelmarkts, perspektivisch durch kleinteilige Angebote von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ergänzt.

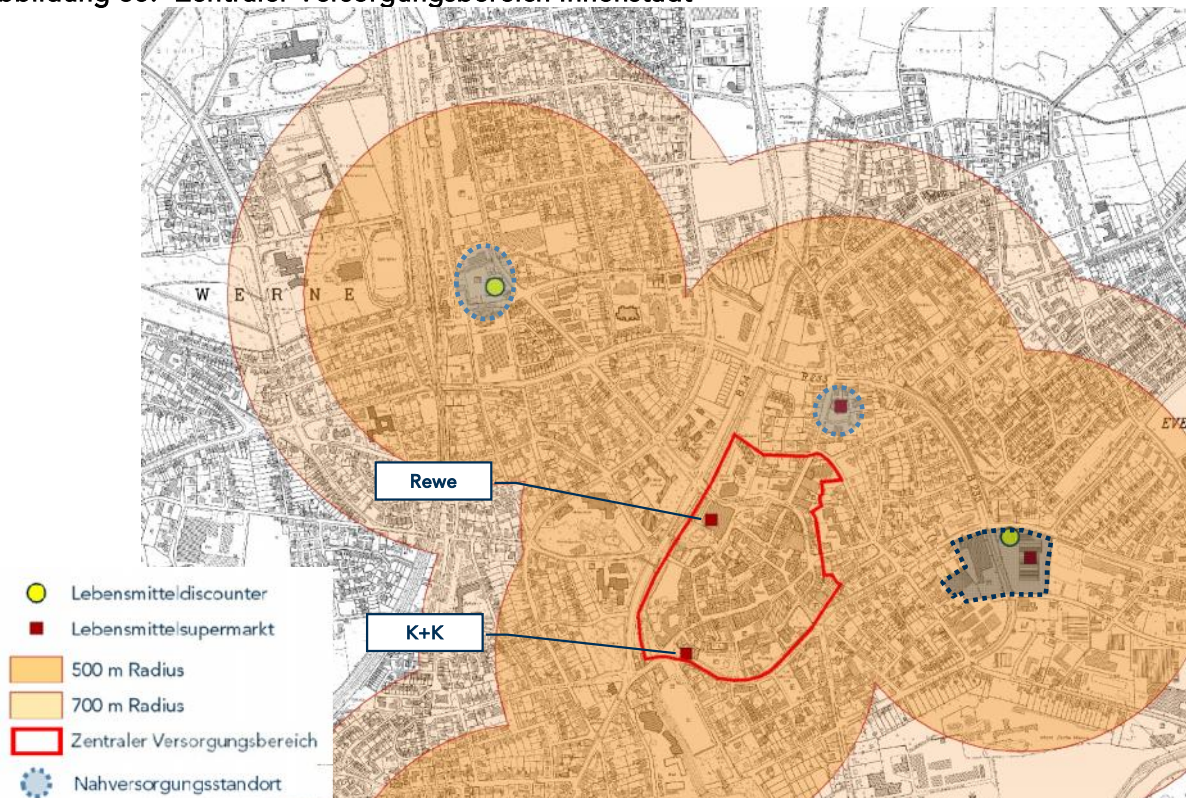
Abbildung 34: Nahversorgungsstandorte in Werne



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2014; Kartengrundlage: Stadt Werne 2014.

Im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** sind mit dem Lebensmittelsupermarkt Rewe im nordwestlichen Teil und dem K+K Lebensmittelsupermarkt im Süden zwei strukturprägende Vollsortimenter ansässig. Wie im Kap. 6.2.1 dargestellt, stellen u.a. diese beiden Betriebe wichtige Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich dar. Während sich der Lebensmittelsupermarkt Rewe als marktgängig darstellt ist der K+K Lebensmittelsupermarkt aufgrund seiner aktuellen Verkaufsflächendimensionierung als den aktuellen Betreiberanforderungen nicht vollumfänglich entsprechend zu bewerten. Ergänzt wird das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel um fünfzehn Fachgeschäfte bzw. Lebensmittelhandwerksbetriebe. Damit bietet die Werner Innenstadt eine angemessene Versorgung mit der entsprechenden Warengruppe. Entsprechend der gesamtstädtischen Entwicklungsziele zur Nahversorgung ist das Nahversorgungsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu sichern und weiterzuentwickeln.

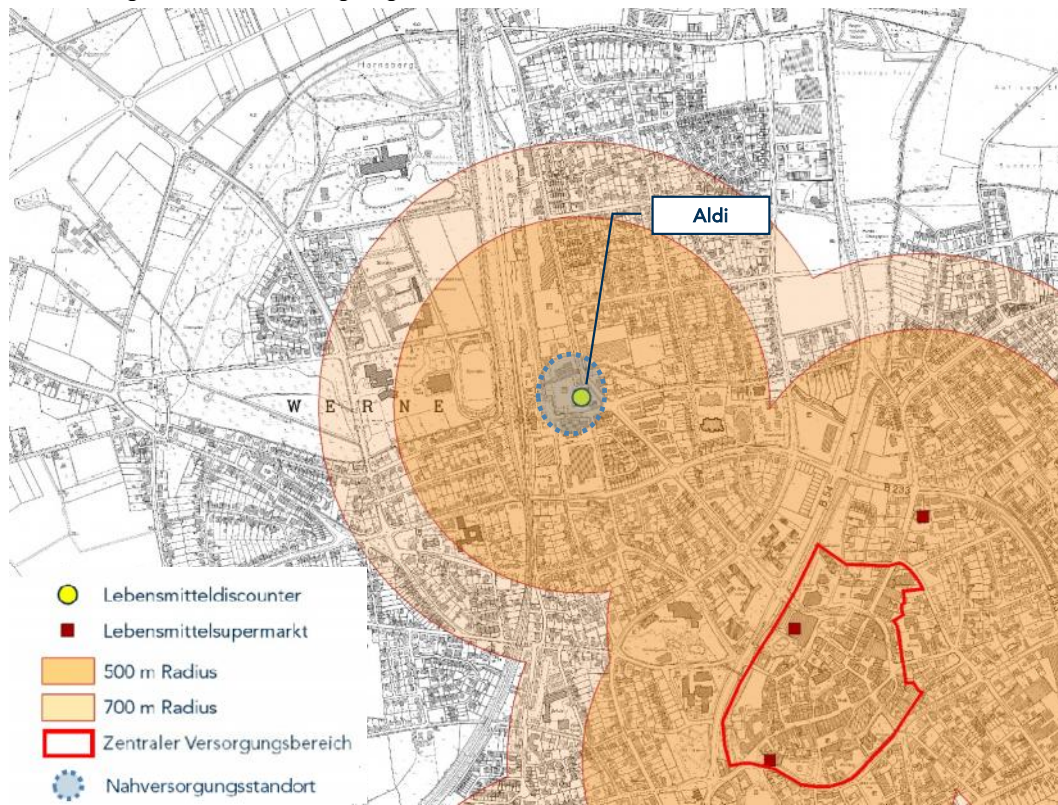
Abbildung 35: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2014; Kartengrundlage: Stadt Werne 2014.

Am **Nahversorgungsstandort Nord** befindet sich mit dem Lebensmittel-discounter Aldi ein strukturprägender Anbieter, dessen Einzugsbereich eine fußläufige Nahversorgung im nördlichen Kernsiedlungsbereich der Stadt Werne überwiegend gewährleistet. Dieser Markt stellt sich jedoch derzeit aufgrund seiner Standortrahmenbedingungen als nicht vollumfänglich den aktuellen Betreiberanforderungen entsprechend dar. Darüber hinaus hat der Standort in den letzten Jahren aufgrund von Betriebsaufgaben insgesamt an Standortgewicht verloren. Neben dem Lebensmittelmarkt sind aktuell zwei kleinteilige Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten ansässig (Bäcker und Kiosk). Das Ziel der Sicherung der Nahversorgung am Nahversorgungsstandort Nord umfasst daher insbesondere auch das Ziel einer bedarfsgerechten und ausgewogenen Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungsangebots.

Abbildung 36: Nahversorgungsstandort Nord



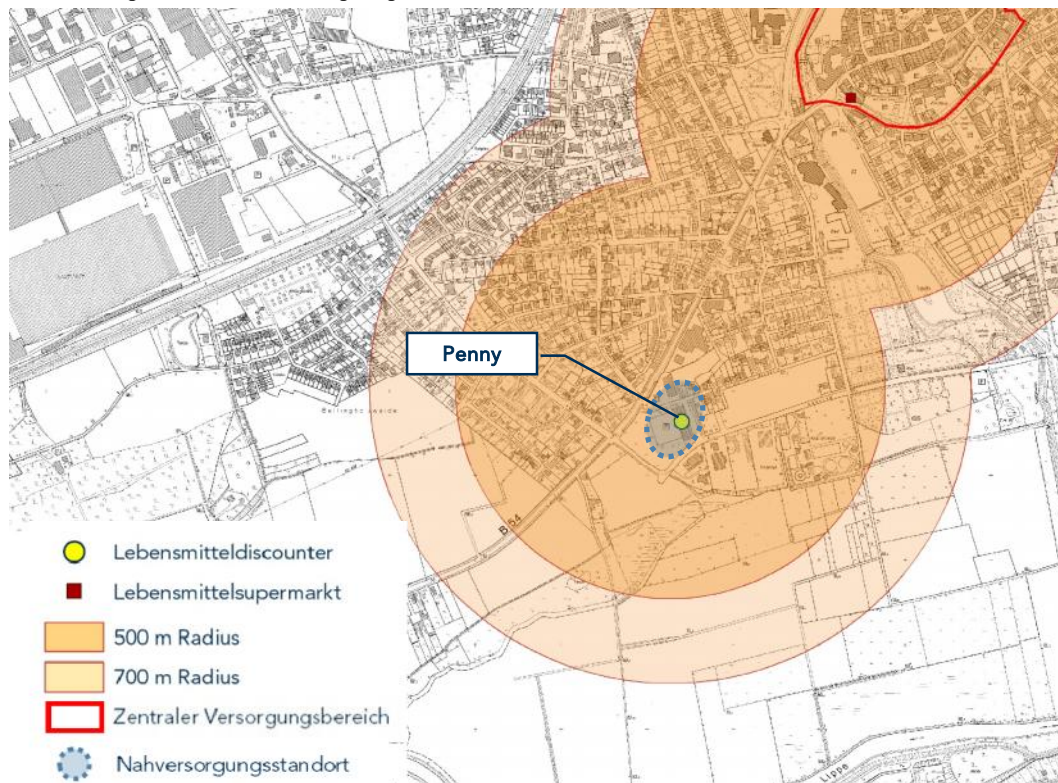
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2014; Kartengrundlage: Stadt Werne 2014.

Entlang des nördlichen und westlichen Siedlungsrandes sind darüber hinaus Gebiete mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung zu erkennen, die nicht mehr im Nahbereich des Nahversorgungsstandortes Nord liegen. Allerdings verfügt die hier ansässige Mantelbevölkerung über kein ausreichendes Nachfragepotenzial, welches eine marktgängige Neuansiedlung begründet.

Perspektivisch besteht demnach das Ziel, das Angebot am Nahversorgungsangebot Nord bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Diese Weiterentwicklung kann in Form einer Umstrukturierung des bestehenden Lebensmitteldiscounters sowie in der Ansiedlung eines vollsortimentierten Anbieters erfolgen. Da am Nahversorgungsstandort Nord jedoch gewisse Überschneidungen des fußläufigen Einzugsbereiches mit denen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und des Nahversorgungsstandortes Ost bestehen, kann die bedarfsgerechte Weiterentwicklung und die konkrete Verkaufsflächendimensionierung nur unter Prüfung der städtebaulich und raumordnerischen Verträglichkeit sowie unter besonderer Beachtung der Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die bestehenden Nahversorgungsstandorte hergeleitet werden. Nur so kann insgesamt eine ausgewogene Nahversorgungsstruktur in Werne gewährleistet werden.

Der **Nahversorgungsstandort Süd** gewährleistet mittels des Lebensmitteldiscounters Penny eine nahezu flächendeckende Nahversorgung im südlichen Bereich der Kernstadt. Der hier angesiedelte Lebensmitteldiscounter ist als modern zu bewerten und verfügt über eine aktuell marktgängige Verkaufsflächenausstattung. Weiterhin wird das Nahversorgungsangebot am Nahversorgungsstandort Süd durch einen zusätzlichen Getränkemarkt ergänzt. Damit bietet der Nahversorgungsstandort ein umfassendes nahversorgungsrelevantes Angebot für die nördlich angrenzenden Wohnquartiere, welches jedoch lediglich für das discountorientierte Angebot gilt. Für die Zukunft sollte insbesondere die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Nahversorgungsstruktur am Nahversorgungsstandort Süd im Fokus stehen. Eine Neuansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarkts ist gemäß der oben dargestellten Prüfroutinen des Nahversorgungskonzepts bei Vorliegen einer konkreten Anfrage entsprechend zu prüfen.

Abbildung 37: Nahversorgungsstandort Süd



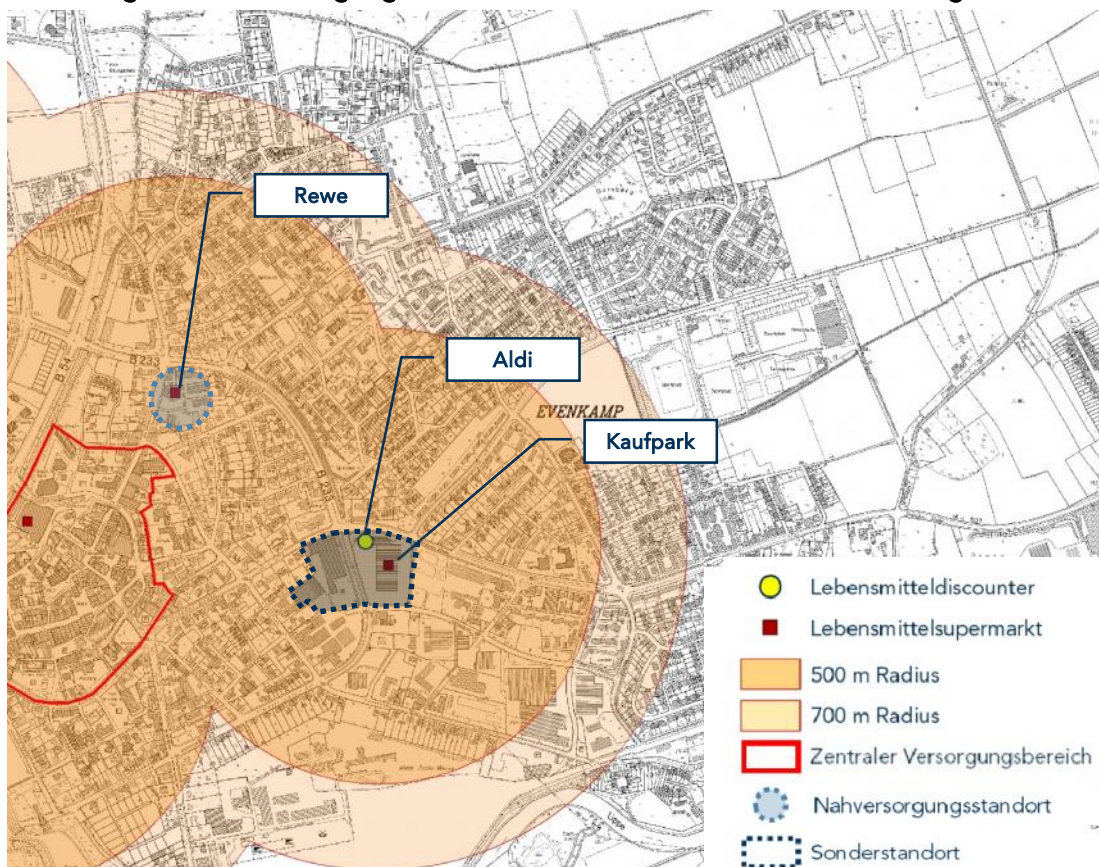
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2014; Kartengrundlage: Stadt Werne 2014.

Der **Nahversorgungsstandort Ost** sichert mit dem dort ansässigen Lebensmittelvollsortimenter Rewe, einem Getränkemarkt und einer Bäckerei im Verbund mit dem Sonderstandort Hansaring die wohnortnahe Versorgung im östlichen Kernsiedlungsbereich der Stadt Werne. Innerhalb des **Sonderstandortes Hansaring**, welcher sich in lediglich teil integrierter städtebaulicher Lage befindet und sich damit als vorwiegend autokundenorientiert darstellt, sind sowohl ein Lebensmitteldiscounter als auch ein Lebensmittel-

vollsortimenter ansässig, so dass diesem ebenfalls eine Nahversorgungsfunktion für die östlichen Siedlungsbereiche zukommt. Damit stellt der Sonderstandort ebenfalls den einzigen Kopplungsstandort mit mehreren nicht systemgleichen Lebensmittelmärkten in der Stadt Werne dar.

Für den **Nahversorgungsstandort Ost** ist zukünftig, mit Blick auf dessen räumliche Nähe zur Innenstadt und dem Sonderstandort Hansaring, das grundlegende Ziel der Sicherung und ggf. Weiterentwicklung des bestehenden Angebots zu empfehlen. Für den Sonderstandort Hansaring gelten zusätzlich die Empfehlungen: Keine Neuansiedlungen von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und lediglich eine bedarfsgerechte Erweiterung für die Bestandsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Damit sollen insbesondere mögliche städtebaulich negative Auswirkungen des einzigen Kopplungsstandortes im Werner Stadtgebiet mit insgesamt als hoch zu bewertender Standortattraktivität auf die Innenstadt und die weiteren Nahversorgungsstandorte verhindert werden.

**Abbildung 38: Nahversorgungsstandort Ost und Sonderstandort Hansaring**

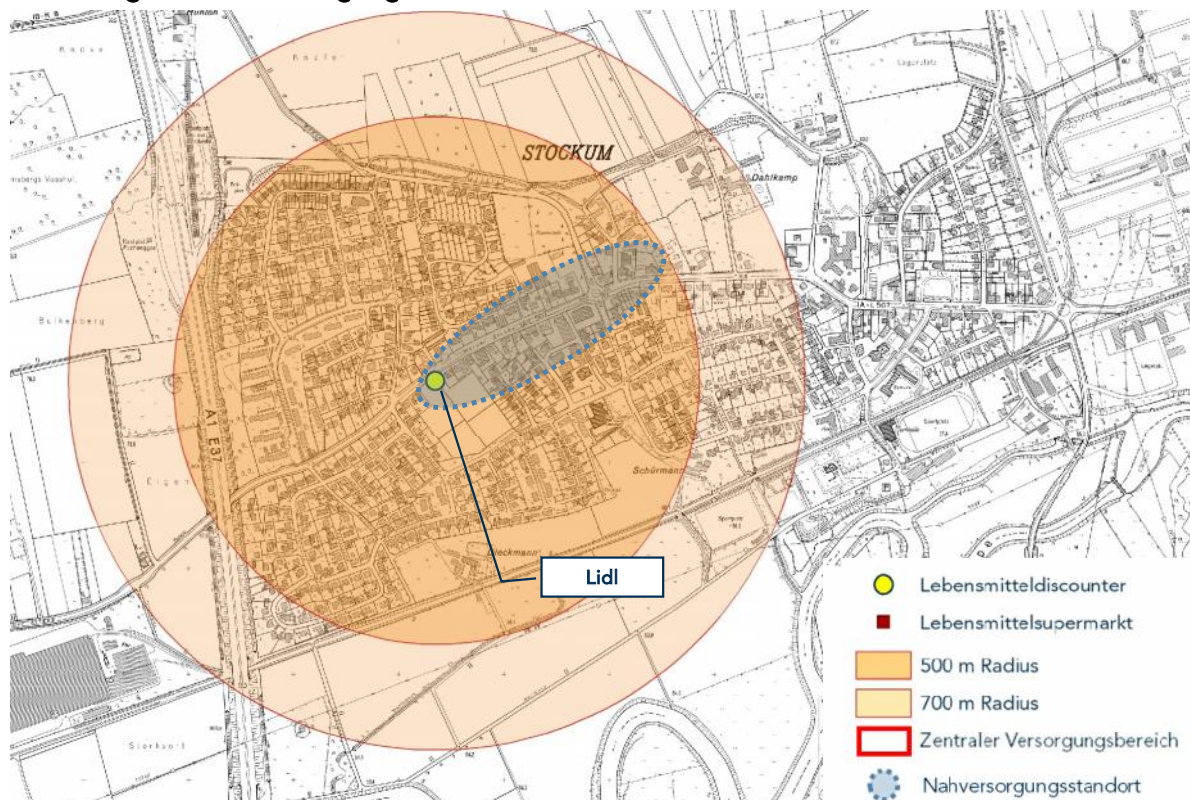


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2014; Kartengrundlage: Stadt Werne 2014.

Der nicht im Hauptsiedlungsbereich der Stadt Werne, sondern im Ortsteil Stockum liegende **Nahversorgungsstandort Stockum** definiert sich über den angesiedelten

Lebensmitteldiscounter Lidl sowie die weiteren kleinteiligen Angebote im gewachsenen Ortskern von Stockum. Damit umfasst der Nahversorgungsstandort Stockum, im Gegensatz zu den übrigen Nahversorgungsstandorten in der Kernstadt von Werne, einen größeren räumlichen Bereich. Die übergeordnete Entwicklungszielstellung zu diesem Nahversorgungsstandort unterscheidet sich jedoch nicht von den übrigen Nahversorgungsstandorten in der Stadt Werne. Zielstellung ist die Gewährleistung der Nahversorgung für den Ortsteil Stockum. Der hier ansässige Lebensmitteldiscounter nimmt aufgrund seiner städtebaulichen Lage eine zentrale Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung im Ortsteil ein. Da der Einzugsbereich des Lebensmitteldiscounters jedoch nicht den gesamten Siedlungsbereich von Stockum abdeckt, sind Versorgungslücken in der fußläufigen Nahversorgung in den östlichen Siedlungsbereichen erkennbar. Die hier ansässige Mantelbevölkerung verfügt allerdings über keine ausreichende Kaufkraft, aus welcher sich das Potenzial für eine marktgängige Neuansiedlung begründet. Aus diesem Grund ergeht für den Nahversorgungsstandort Stockum die Empfehlung, die bestehende Nahversorgungsstruktur hinsichtlich der Erfüllung der Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Stockum zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln.

**Abbildung 39: Nahversorgungsstandort Stockum**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2014; Kartengrundlage: Stadt Werne 2014.

Bei der Entwicklung von neuen Wohngebieten ist entsprechend der oben stehenden Zielvorstellungen zu prüfen inwieweit einer der dargestellten Nahversorgungsstandorte eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung erfahren soll, um eine wohnortnahe Nahversorgung auch für die zusätzliche Wohnbevölkerung gewährleisten zu können. Generell sind alle Erweiterungen und Neuansiedlungen an den Nahversorgungsstandorten im Rahmen einer vorhabenbezogenen Einzelfallprüfung auf die Auswirkungen auf die Innenstadt und die Nahversorgungsstandorte zu prüfen. Des Weiteren ist der Nachweis der bedarfsgerechten Dimensionierung des Angebots an den Nahversorgungsstandorten zu gewährleisten (s. oben).

## **Empfehlungen für die abgesetzten Siedlungsbereiche von Werne**

In den kleineren abgesetzten Siedlungsbereichen der Stadt Werne sind aktuell keine oder stark eingeschränkte Nahversorgungsangebote vorhanden. Grundsätzlich sind kleinflächige Nahversorgungsflächen empfehlenswert, jedoch sind diese wirtschaftlich meist kaum tragfähig. Für dezentral gelegene Siedlungsbereiche stellen daher alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote eine sinnvolle Ergänzung dar und sollten weiter geprüft werden:

- Liefer- und Bestellservice,
- Hofläden mit Schwerpunkt zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente,
- mobiler Handel (Verkaufswagen),
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort → Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“).

Des Weiteren übernimmt die Kernstadt von Werne für die weiteren Ortsteile der Stadt eine wichtige Mitversorgungsfunktion, die durch die Arrondierung des vorhandenen Angebots noch verbessert werden kann.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 10.2); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der Innenstadt als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.



## 8 Konzept für den ergänzenden Standortbereich in Werne

Neben den zentralen Versorgungsbereichen besteht in Werne eine Einzelhandelsagglomeration mit einem deutlichen Standortgewicht. Im folgenden Kapitel wird detailliert analysiert und erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für den Sonderstandort zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

### 8.1 Übergeordnete Zielstellungen zu dem ergänzenden Standortbereich

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Werne (vgl. Kap. 5.1) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der ergänzenden Standortbereiche verbunden.

Ergänzende Standortbereiche sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den *großflächigen* Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen:

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in der Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den ergänzenden Standortbereichen also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von ergänzenden Standortbereichen und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf den vorhandenen Sonderstandort ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im unterzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Für Werne wird mit dem Sonderstandort Hansaring ein Standortbereich empfohlen, der dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend näher beschrieben – übernehmen sollen. Der empfohlene Sonderstandort sollte im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (s. dazu Kap. 10) und dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten genutzt werden.

## 8.2 Sonderstandort Hansaring

### Aktuelle Nutzungsstruktur/Standortrahmenbedingungen

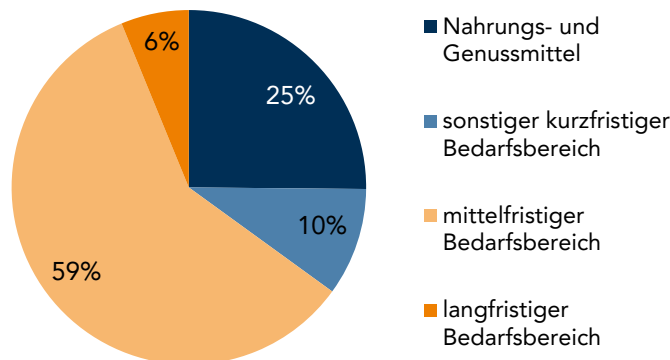
Der Sonderstandort Hansaring weist eine zentrale siedlungsräumliche Lage im Hauptsiedlungsbereich der Stadt Werne auf. Die Entfernung zum westlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt beträgt rd. 600 Meter. Durch die örtliche und überörtliche Verkehrsfunktion der unmittelbar den Sonderstandort kreuzenden Bundesstraße B 233 ist der autokundenorientierte Standortbereich für den MIV verkehrlich gut angebunden.

Der vorhandene Einzelhandelsbesatz konzentriert sich direkt entlang des Hansarings. Im gesamten Bereich sind sieben Einzelhandelsbetriebe ansässig, die eine Verkaufsfläche von rd. 10.140 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Anzahl der erfassten Betriebe ist gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 2006 damit auf vergleichbarem Niveau einzuschätzen. Jedoch wurden bei der aktuellen Bestandserhebung rd. 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mehr erfasst, was u.a. auf Betriebserweiterungen im Bestand zurückzuführen ist.

Der größte Betrieb ist der Hagebau, dessen Warenangebot vorwiegend aus nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Mit Kaufpark und Aldi sind an diesem Standort allerdings auch Anbieter angesiedelt, die in einem nicht unerheblichen Umfang nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente anbieten und damit im Wettbewerb mit den zentralen Versorgungsbereichen stehen.

Die Fristigkeitsstruktur setzt sich überwiegend aus Warenangeboten des mittelfristigen Bedarfsbereiches zusammen. Wie dargestellt, ist aber auch ein gewisser Anteil dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzurechnen, wobei rd. 25 % auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

Abbildung 40: Fristigkeitsstruktur des Sonderstandortes Hansaring



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2014.

### Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Neue Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen künftig nur noch in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt stattfinden. Neue Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen künftig primär ebenfalls in dem zentralen Versorgungsbereich und an den Nahversorgungsstandorten angesiedelt werden (vgl. Ansiedlungsleitsätze).

Somit verbleiben für den Sonderstandort Hansaring folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen:

Er soll ein dauerhaft ergänzender Standort sein:

- für die langfristige Sicherung der Nahversorgung im östlichen Siedlungsbereich der Kernstadt
- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Zudem werden für die Weiterentwicklung des Sonderstandortes Hansaring folgende Empfehlungen ausgesprochen:

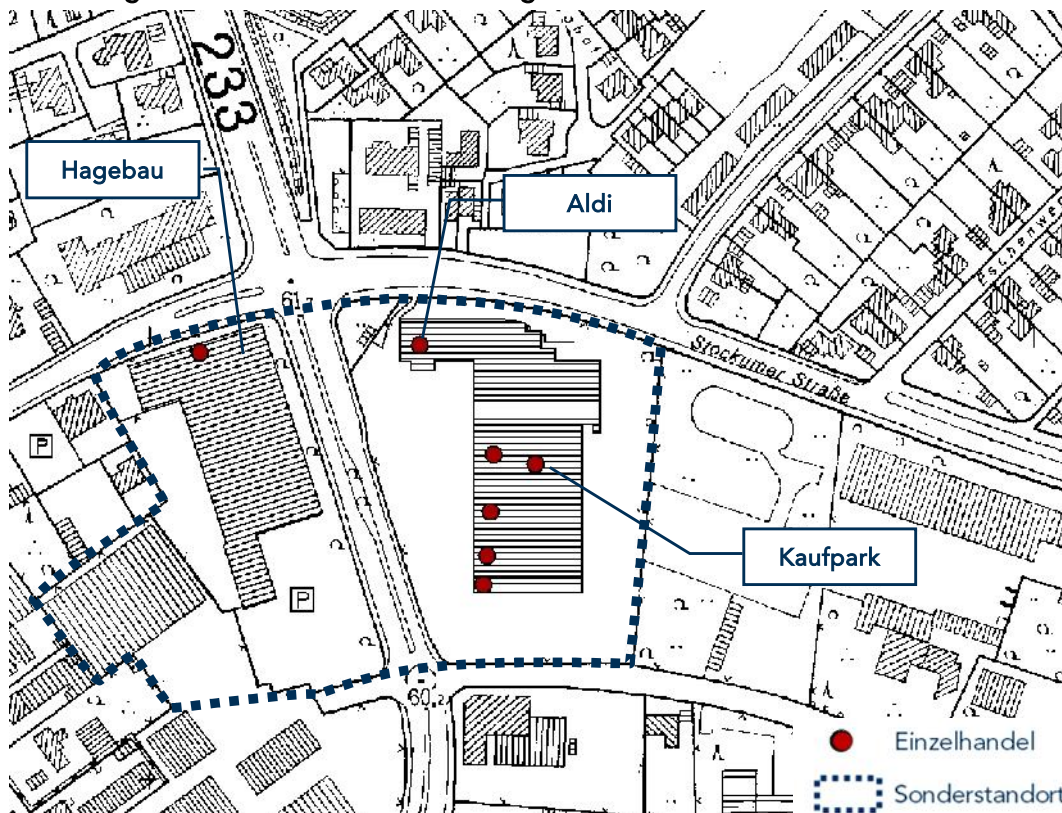
- Positivraum für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten
- Keine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.
- Bedarfsgerechte Erweiterung (im Rahmen des Nahversorgungskonzepts) für Bestandsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Restriktiver Umgang mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten. Die zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Rand-

sortimente sind auf bis zu max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen (vgl. Ansiedlungsleitsatz III, Kapitel 10).

## Empfehlungen zur räumlichen Fassung

Die Ausdehnung der Einzelhandelsnutzungen und die empfohlene sortimentsspezifische Ausrichtung sollen möglichst bauleitplanerisch konkretisiert werden. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht eine solche räumliche Fassung, welche als Grundlage einer Festlegung im Rahmen von Bauleitplänen herangezogen werden kann.

Abbildung 41: Sonderstandort Hansaring



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2014; Kartengrundlage: Stadt Werne.

## 9 Sortimentenliste für die Stadt Werne

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Werne als zentrenrelevant sowie zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentenliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentenliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entsprechen.

### 9.1 Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentenlisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentenlisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentenliste sprechen.<sup>21</sup>

### 9.2 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentenliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentenschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Berücksichtigt werden sollten außerdem die Charakteristika (Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit) der einzelnen Sortimente. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.<sup>22</sup> Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

---

<sup>21</sup> Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster Urteil vom 03.06.2002 - 7A D 92/99.NE, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg Urteil vom 02.05.2005 – AZ 8 S 1848/04.

<sup>22</sup> Vgl. hierzu den BVerwG Beschluss vom 10.11.2004 – AZ 4 BN 33.04 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg Urteil vom 30.01.2006 – AZ 3 S 1259/05.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet. Die nachstehende Tabelle fasst die Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten zusammen.

**Tabelle 15: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten**

**Zentrenrelevant** sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

**Zentren- und Nahversorgungsrelevant** sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

**Nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant** sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen,
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Quelle: Eigene Darstellung.

Zusätzlich basiert die Herleitung der Sortimentsliste auf Inhalten und Aussagen des LEP NRW sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel und der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzepts für das östliche Ruhrgebiet aus dem Jahr 2013. Im Rahmen des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel und den regionalen Einzelhandelskonzept werden die folgenden Sortimente als zentren- und nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant und ggf. nicht zentren und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant definiert und sind unter Berücksichtigung der in Tabelle 15 genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in der Werner Liste definiert worden:

**Tabelle 16: Beurteilung der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente durch den LEP NRW und das Regionale Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet**

Sortiment	Definition nach LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel	Definition nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet (2013)
<b>Nahversorgungs- und zentrenrelevant</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	X	X
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	X	X
Schnittblumen		X
<b>Zentrenrelevant</b>		
Papier/Bürobedarf/Schreibwaren	X	X
Bücher	X	X
Bekleidung, Wäsche	X	X
Schuhe, Lederwaren	X	X
Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel (Hörgeräte und Augenoptik)	X	X
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik	X	X
Spielwaren	X	X
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)	X	X
Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikations-elektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)	X	X
Uhren, Schmuck	X	X
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen		X
Künstler- und Bastelartikel		X
Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren		X
Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien		X

(Fortsetzung Tabelle 16)

Sortiment	Einordnung nach LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel	Einordnung nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept Östliches Ruhgebiet (2013)
<b>Nicht-zentrenrelevant</b>		
Baumarktspezifisches Sortiment		X
Bauelemente, Baustoffe, Holz		X
Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse		X
Gartenhäuser		X
Gartengeräte und Artikel, Gartenmöbel und Polsterauflagen		X
Heizungen/Kamine/Kachelöfen		X
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör		X
Kraftfahrzeuge/Motorräder		X
Möbel		X
Pflanzen und Sämereien, Pflanzgefäße		X
Rollläden und Markisen		X

Quelle: Eigene Darstellung entsprechend Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel NRW – Anlage 1 und Junker und Kruse 2013, S. 45-47.

Die aktuelle städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen stellt sich in Werne wie folgt dar (vgl. nachstehende Tabelle):



**Tabelle 17: Sortimentsspezifische Verkaufsflächenverortung in der Stadt Werne**

Sortimente	zentrale Versorgungsbereiche		städtebaulich integrierte Lage		städtebaulich nicht integrierte Lage		Gesamt*
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	
Augenoptik	400	100 %	-	-	-	-	400
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	< 50	100 %	-	-	-	-	< 50
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	50	100 %	-	-	-	-	50
Telekommunikationsartikel	< 50	100 %	-	-	-	-	< 50
Teppiche (ohne Teppichböden)	< 50	100 %	-	-	-	-	< 50
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	< 50	100 %	-	-	-	-	< 50
Uhren/Schmuck	400	98 %	< 50	1 %	< 50	1 %	400
Schuhe, Lederwaren	1.700	96 %	100	2 %	< 50	2 %	1.750
Unterhaltungselektronik	300	94 %	< 50	3 %	< 50	3 %	300
Fahrräder und Zubehör	250	91 %	-	-	< 50	9 %	300
Haus-/Bett-/Tischwäsche	300	89 %	< 50	1 %	< 50	10 %	300
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	450	88 %	< 50	3 %	50	9 %	550
Glas/Porzellan/Keramik	450	86 %	50	12 %	< 50	2 %	500
Bekleidung (ohne Sportbekleidung, inkl. Kürschnerwaren)	4.550	85 %	300	6 %	500	9 %	5.350
Bücher	200	85 %	50	12 %	< 50	3 %	250
Pharmazeutische Artikel, freiverkäuflich	300	73 %	100	27 %	-	-	400
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	300	73 %	50	15 %	50	15 %	450
Spielwaren	200	69 %	< 50	6 %	100	25 %	300
Elektrokleingeräte	150	68 %	50	28 %	< 50	4 %	250
Hausrat	350	68 %	< 50	4 %	150	29 %	550
Medizinische und orthopädische Geräte	150	67 %	50	33 %	-	-	200
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	1.050	65 %	200	13 %	350	22 %	1.650
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	300	64 %	50	12 %	100	24 %	450
Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	100	62 %	50	38 %	-	-	150
Computer (PC-Hardware und -Software) Computer/-peripherie und -Zubehör	100	59 %	50	41 %	-	-	150
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	100	55 %	50	45 %	-	-	150
(Schnitt-)Blumen	50	52 %	50	43 %	< 50	6 %	100
Elektrogroßgeräte	150	51 %	150	49 %	-	-	250

(Fortsetzung Tabelle 17)

Sortimente	Zentrale Versorgungsbereiche		städtebaulich integrierte Lage		städtebaulich nicht integrierte Lage		Gesamt*
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	
Zeitungen/Zeitschriften	50	32 %	50	33 %	50	34 %	150
Bettwaren	50	29 %	50	22 %	100	49 %	200
Nahrungs- und Genussmittel	3.300	29 %	3.650	32 %	4.550	39 %	11.450
Pflanzen/Samen	50	3 %	350	13 %	2.250	84 %	2.700
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	50	3 %	150	10 %	1.100	87 %	1.300
Baumarktsortiment i. e. S.	< 50	0 %	1.610	26 %	4.650	74 %	6.300
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	< 50	0 %	600	59 %	400	41 %	1.000
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	< 50	0 %	2.300	29 %	5.600	71 %	7.900
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	-	-	50	31 %	100	69 %	100
Kinderwagen	-	-	< 50	100 %	-	-	< 50
Leuchten/Lampen	-	-	< 50	7 %	250	93 %	250
Briefmarken/Münzen	derzeit in Werne nicht vorhanden						
Erotikartikel	derzeit in Werne nicht vorhanden						
Musikinstrumente und Musikalien	derzeit in Werne nicht vorhanden						

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2014; VKF auf 50 m<sup>2</sup> gerundet; \*Differenzen zur absoluten und prozentualen Gesamtsumme rundungsbedingt.

Obwohl in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verortung der Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit) die Voraussetzung zur Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment auf. Diese Sortimente sind – gemäß den in dem vorliegenden Einzelhandelskonzept formulierten Zielstellungen – zur Stärkung und Differenzierung der Bestandsstrukturen in dem zentralen Versorgungsbereich von wesentlicher Bedeutung. Daher werden folgende Sortimente trotz ihrer derzeitigen prozentual höchsten Verortung in den städtebaulichen Lagekategorien städtebaulich integrierte Lage (siL) und städtebaulich nicht integrierte Lage (niL) bzw. diese Sortimente derzeit in Werne nicht vorhanden sind, auch vor dem Hintergrund des bestehenden Einzelhandelskonzepts aus dem Jahre 2006, welches ebenso planerische Zielstellungen ausdrückt, als **zentrenrelevant** definiert:

- Briefmarken/Münzen
- Erotikartikel
- Kinderwagen
- Musikinstrumente und Zubehör

Bezüglich der oben stehenden Sortimente ist festzuhalten, dass diese regelmäßig in (z. T. auch kleinflächigen) Fachgeschäften angeboten werden. Eine Integration in die Bestandsstrukturen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ist möglich. In einzelnen Sortimenten bestehen Verkaufsflächenpotenziale gemäß des dargestellten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens (s. Kap. 5.1), so dass insgesamt eine realistische Zielperspektive für die Ansiedlung der Sortimente in der Innenstadt festgestellt werden kann.

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Werne als sog. „Werner Liste“.

## 9.3 Sortimentsliste für die Stadt Werne („Werner Liste“)

Tabelle 18: Sortimentsliste für die Stadt Werne („Werner Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>23</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Anglerbedarf	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Briefmarken und Münzen	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (NUR: Einzelhandel mit Briefmarken und Münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)

<sup>23</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen) <sup>24</sup>
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
	47.43 47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingartikel, Anglerbedarf und Boote)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Sportgroßgeräte ohne Campingartikel und Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/Jagdbedarf	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)

<sup>24</sup> Die Zuordnung zu Haushaltsgegenständen begründet sich aus der Überleitung des WZ 2003 zum WZ 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	47.78.3  aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (NUR: Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen)  Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)</i>
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>
Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Blumen	aus 47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)</i>
Drogeriewaren	47.75	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Drogeriewaren)</i>
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Parfümerieartikel/Kosmetik	47.75	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Parfümerieartikel/Kosmetik)</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	<i>Apotheken</i>

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Werne als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Baumarktsortiment i. e. S.	47.52  aus 47.53  aus 47.59.9  aus 47.78.9	<i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)</i>
Bettwaren	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)</i>
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Campingartikeln (ohne Sportartikel; Anglerbedarf und Boote)</i>
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9  aus 47.52.1	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)</i>
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32  45.40	<i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradtteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)</i>
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)</i>
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1  47.79.1	<i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen</i>
Pflanzen/Samen	47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)</i>
Reitsportartikel	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Reitsportartikel)</i>
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)</i>

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Tierfutter	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (NUR: Tierfutter)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (ohne Tierfutter)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (NUR: Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren ohne Tierfutter)
Sonstiger Einzelhandel, anderweitig nicht genannt	aus 47.78.9	Einzelhandel mit Non-Food-Waren anderweitig nicht genannt

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2014.

Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 ergeben sich somit folgende Modifizierungen der Sortimentsliste:

- Aufgrund der zum Teil starken Ausdifferenzierung einzelner Sortimentsbereiche in der bestehenden Liste, welche in der wirtschaftlichen Realität kaum voneinander abzugrenzen sind, ist die Zusammenlegung der Sortimente Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer und Zubehör sowie Optik und Fotoartikel in ein Sortiment Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger) erfolgt.
- Aufgrund fehlender Nachvollziehbarkeit/Bestimmtheit wird auf die Ausweisung des Sortiments Geschenkartikel verzichtet und die Artikel werden den jeweiligen Sortimentsgruppen zugeordnet.
- Das Sortiment Musikinstrumente wird als zentrenrelevant eingeordnet.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.<sup>25</sup> Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

<sup>25</sup> Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.



## 10 Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Werne und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

### 10.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

Zwar wurden bisher die Entwicklungsleitlinien, der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen, das Zentren-/Nahversorgungskonzepts und das Konzept für den ergänzenden Standort sowie nicht zuletzt die Sortimentsliste vorgestellt; für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Werner Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Werner Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Somit garantieren sie Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in der Stadt Werne ansässiger Einzelhandelsbetriebe.<sup>26</sup>

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen,
- Verkaufsflächenumfang,

<sup>26</sup> Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Werne, insbesondere des ZVB Innenstadt.

- Haupt- und Randsortimenten.

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird gewährleistet.

## 10.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Werne - ausgehend von der räumlichen Entwicklungszielstellung, die hier schematisch dargestellt ist - empfohlen.

Abbildung 42: Räumliche Entwicklungszielstellung für Werne – schematische Darstellung



Quelle: Einzelhandelserhebung Stadt + Handel, März 2014; Kartengrundlage: Stadt Werne 2014

**Leitsatz I:**

**Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt werden:<sup>27</sup>**

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten (aber nicht nahversorgungsrelevanten) Hauptsortiment sollen grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich zulässig sein. Damit kann der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solch wichtiger Einzelhandelsangebote sowie ein Ungleichgewicht der weiteren Standorte gegenüber dem ZVB Innenstadt verhindert.

Der aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen dient im ZVB Innenstadt nur als Leitlinie (und nicht als Entwicklungsgrenze), deren Überschreiten im stadtentwicklungspolitisch bedeutsamen ZVB Innenstadt im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann.

**Leitsatz II:**

**Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt werden.**

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und somit für die Besucherfrequenz in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt haben sowie mit Blick auf den begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen – im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente – sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt selbst angesiedelt werden.

**Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist zur Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung auch an den Nahversorgungsstandorten zu empfehlen.**

Gemäß Nahversorgungskonzept kann das Nahversorgungsangebot nachrangig an den Nahversorgungsstandorten ausgewogen und funktionsgerecht weiterentwickelt werden. Die Verkaufsflächendimensionierungen sind im Einzelfall unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit unter besonderer Beachtung der Auswirkungen auf die Innenstadt und die bestehenden Nahversorgungsstandorte bzw. unter Beachtung der im Nahversorgungskonzept empfohlenen Prüfung herzuleiten.

---

<sup>27</sup> Unter Berücksichtigung des städtebaulichen und landesplanerischen Nichtbeeinträchtigungsgebots.

## Leitsatz III:

**Sondergebietspflichtiger, großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär an dem ausgewiesenen Sonderstandort Hansaring angesiedelt werden.**

**Eine Ansiedlung ist auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet grundsätzlich möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen.**

Denn Ziel ist es, Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe, entgegenzuwirken. Entwicklungsempfehlungen zu dem Sonderstandort werden in Kapitel 8 formuliert.

**Die gesamte Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente je Vorhaben ist dabei auf bis zu maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 2.500 m<sup>2</sup> je Betrieb zu begrenzen. Eine weitere Begrenzung der zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente ist unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben zu empfehlen.**

Wird durch eine Sondergebietsfestsetzung ein Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit einem nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment zugelassen, sollten die zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente des Einzelhandelsbetriebs begrenzt werden, um einer potenziellen Gefährdung des Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich entgegenzuwirken.

Grundsätzlich sollten Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall<sup>28</sup> vorgenommen werden. Im Rahmen einer stringenten Bauleitplanung kann zur Begrenzung aller zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente für großflächige Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ein Anteil aller Randsortimente von in der Summe max. 10 % an der Gesamtverkaufsfläche als geeigneter Indikator herangezogen werden. Dieser Wert leitet sich aus der in diesem Kontext anhaltenden Fachdiskussion und der Rechtsprechung ab (vgl. u. a. Kuschnerus 2007).

Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in dem

---

<sup>28</sup> Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

zentralen Versorgungsbereich ergibt, sollen Verkaufsflächenobergrenzen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden.

Zudem soll stets eine deutliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert, zudem wird eine unerwünschte Angebotsdiversität jenseits des zentralen Versorgungsbereichs vermieden.

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben *in dem zentralen Versorgungsbereich* sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden.

Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können im Grundsatz an allen Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden, wo dies nach den bauplanungsrechtlichen Vorgaben zulässig ist und städtebauliche Gründe nicht entgegen stehen, wobei zugunsten der oben genannten Faktoren ebenfalls die Ansiedlung zur Standortbündelung primär an dem empfohlenen Sonderstandort nahe zu legen ist.

### 10.3 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

Im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Werne werden in diesem Leistungsbaustein Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch im Einzelfall für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

Das Neue Einzelhandelskonzept enthält übergeordnete Ziele zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung, die nachfolgend, wenn das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von den politischen Gremien der Stadt Werne beschlossen wird, einer bauleitplanerischen Umsetzung bedarf. Nachfolgend sollen in Bezug auf die von der Stadt Werne angestrebte bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung mögliche Gefährdungspotenziale abgeschätzt und mögliche bauleitplanerische Handlungserfordernisse aufgezeigt werden.

## Empfohlene bauleitplanerische Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels auf Basis des Einzelhandelskonzepts der Stadt Werne besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte“ Standorte<sup>29</sup> bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen. Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben:

- Konsequenter und soweit möglich frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in den Gebieten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung der Ausnahmetatbestände des Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzepts und in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts.
- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar den eigenen zentralen Versorgungsbereich zu schädigen drohen und die gewünschten zusätzlichen Ansiedlungspotenziale in dem zentralen Versorgungsbereich im Rahmen der eigenen mittelfristlichen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Werner Liste zentrenrelevanter Sortimente.
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen.
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen.

## Bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Werne

Das den Kommunen zur Verfügung stehende planungsrechtliche Steuerungsinstrumentarium, insbesondere die Bauleitplanung, ist zur Umsetzung dieser Steuerungsstrategien vollumfänglich heranzuziehen. Aufgrund der Komplexität und langen Dauer von Bauleit-

<sup>29</sup> „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungs-konzepts im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen.

planverfahren ist grundsätzlich ein Prioritäten setzendes Vorgehen zu empfehlen. Das wesentliche Ziel des Einzelhandelskonzepts ist die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Damit dieses Ziel erreicht wird, sollte daher **prioritär** der zentrenrelevante Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs durch konsequente Bauleitplanung ausgeschlossen werden. Vor dem Hintergrund dieser grundsätzlichen Zielstellung des Einzelhandelskonzepts ergibt sich ein Planungserfordernis insbesondere für<sup>30</sup>

- a) Bebauungspläne auf Grundlage älterer BauNVO (vor 1977), die an „unerwünschten Standorten“ (bspw. Gewerbegebieten) die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben derzeit noch ermöglichen.

Auf diesen Rechtsgrundlagen ist eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung schwerlich möglich, so dass grundsätzlich mindestens eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO für alle Bebauungspläne, welche Einzelhandel an Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ermöglichen, zu empfehlen ist.

- b) Gebiete nach § 34 Abs. 1 BauGB, die bereits durch großflächigen Einzelhandel vorgeprägt sind, so dass weitere Einzelhandelsgroßbetriebe (mit zentrenrelevantem Hauptsortiment) in der näheren Umgebung zulässig wären.

Eine zielgerichtete Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung gem. der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzepts ist in derartigen Gebieten schwerlich möglich. Eine Überplanung ist daher angeraten.

- c) sonstige Bebauungspläne, die zentrenrelevanten Einzelhandel an „unerwünschten Standorten“ zulassen (bspw. Kerngebiete, Sondergebiete).

Auch Bebauungspläne die auf BauNVOs fußen, die eine zielgerichtete Einzelhandelssteuerung ermöglichen, bieten durch getroffene Festsetzungen (z.B. Festsetzung eines Kerngebiets) die Möglichkeit, dass sie Einzelhandel an Standorten zulassen, die im Sinne des Einzelhandelskonzepts nicht mehr für sinnvoll erachtet werden. Auch solche Bebauungspläne gilt es prioritär zu überplanen.

**Nachgeordnet** zu dem Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ergibt sich im Sinne der Zielstellung des Einzelhandelskonzepts zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs auch eine Planungserfordernis innerhalb der Innenstadt und zwar derart, dass die im Rahmen des Zentrenkonzepts abgeleiteten Empfehlungen planungsrechtlich umsetzbar sind.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Planungserfordernisse und der vorgeschlagenen Prioritätensetzung bei der bauleitplanerischen Steuerung des Einzelhandels in der Stadt

<sup>30</sup> Bei der konsequenten Umsetzung der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts sind die Anforderungen des sog. Planungsschadensrecht (vgl. §§ 39 – 44 BauGB), hier insbesondere § 42 BauGB zu berücksichtigen, wonach ggf. ein Anspruch auf Entschädigung entsteht, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

Werne, muss das wesentliche Ziel des Einzelhandelskonzepts – die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt – durch die Bauleitplanung unterstützt werden.

## Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je nach Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte jedoch nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit

- dem jeweils individuellen Planerfordernis;
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu dem zentralen Versorgungsbereich (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot, prägenden Sortimenten und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.);
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der ergänzenden Sonderstandorte sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll<sup>31</sup> (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor);
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren- und Standortkonzepts dieses Einzelhandelskonzepts;
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. Entwicklungszielen;
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen.

Die Ansiedlungsleitsätze, die in diesem Einzelhandelskonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

---

<sup>31</sup> So z. B. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) bezogen auf die neuen B-Pläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11).



Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzepts<sup>32</sup> – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere stadtentwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie zu berücksichtigende weitere Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus (besonderen) städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.<sup>33</sup> Die Definition einer aus der sozialen und ökonomischen Realität abgeleiteten Nutzungsart in Werne mit der Festlegung von konkreten Verkaufsflächengrößen, im Sinne eines sog. Werner Ladens, wurde nicht vorgenommen.

Die Werner Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimentte sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.<sup>34</sup>

Sofern Bebauungspläne Standorte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche überplanen, sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dieser entsprechende zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst eignet sich aufgrund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

## Empfohlene Musterfestsetzungen

a) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen zur Art der Nutzung

„Das Baugebiet **Name** wird festgesetzt als **Sondergebiet Zweckbestimmung nach BauNVO**<sup>35</sup>. In diesem Sondergebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb **Betriebstyp**

<sup>32</sup> Das Einzelhandelskonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

<sup>33</sup> Z. B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u. a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., die Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 22.05.1987 - AZ 4 C 77.84 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips“ in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07.

<sup>34</sup> Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

(z.B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmittelmarkt usw.) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von **xy** m<sup>2</sup> und dem Hauptsortiment **xy** (einfügen Benennung gemäß Werner Sortimentsliste).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz III:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Werner Sortimentsliste) (**entweder**) auf insgesamt **xy** % der Gesamtverkaufsfläche (**oder**) maximal **xy** m<sup>2</sup> begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen wie folgt begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe **xy** (einfügen: Benennung gemäß Werner Sortimentsliste): maximal **xy** m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen),
- weitere Sortimente analog.“

Sind innerhalb eines Plangebiets mehrere Einzelhandelsbetriebe geplant, deren Verkaufsflächen jeweils vorhabenbezogen begrenzt werden sollen, muss für jeden einzelnen Betrieb ein eigenes Sondergebiet entsprechend dem vorstehenden Festsetzungsvorschlag festgesetzt werden bzw. im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans i.S.d. § 12 BauGB<sup>36</sup> entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

b) Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten (Haupt-) Sortimenten ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen<sup>37</sup>

„Das Baugebiet **Name** wird festgesetzt als **Gebietstyp nach BauNVO**. In diesem Gebiet sind zulässig **Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe** [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem (Haupt-)Sortiment entsprechend der nachstehenden Werner Sortimentsliste nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mehrere, der in der Werner Liste angeführten zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nebeneinander als (Haupt-)

---

<sup>35</sup> Dieser Gebietstyp sollte ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

<sup>36</sup> Für Angebotsbebauungspläne ist die Anwendung von baugebietsbezogenen Verkaufsflächengrenzen aufgrund des sog. „Windhundrennens“ nicht geeignet (vgl. auch hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

<sup>37</sup> Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings eher marginal. Daher dürfte es im Einzelfall in Betracht kommen, einen Kiosk im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzulassen. Es empfiehlt sich, auf diese Möglichkeit im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans einzugehen (vgl. Kuschnerus 2007: Rdn. 109 ff. und 460).

Sortimente anbieten<sup>38</sup>(\*in der Begründung ist auf die beabsichtigte Stärkung der Zentren sowie deren Erhaltung und Weiterentwicklung i. S. d. des Einzelhandelskonzeptes einzugehen\*) nicht zulässig.“

---

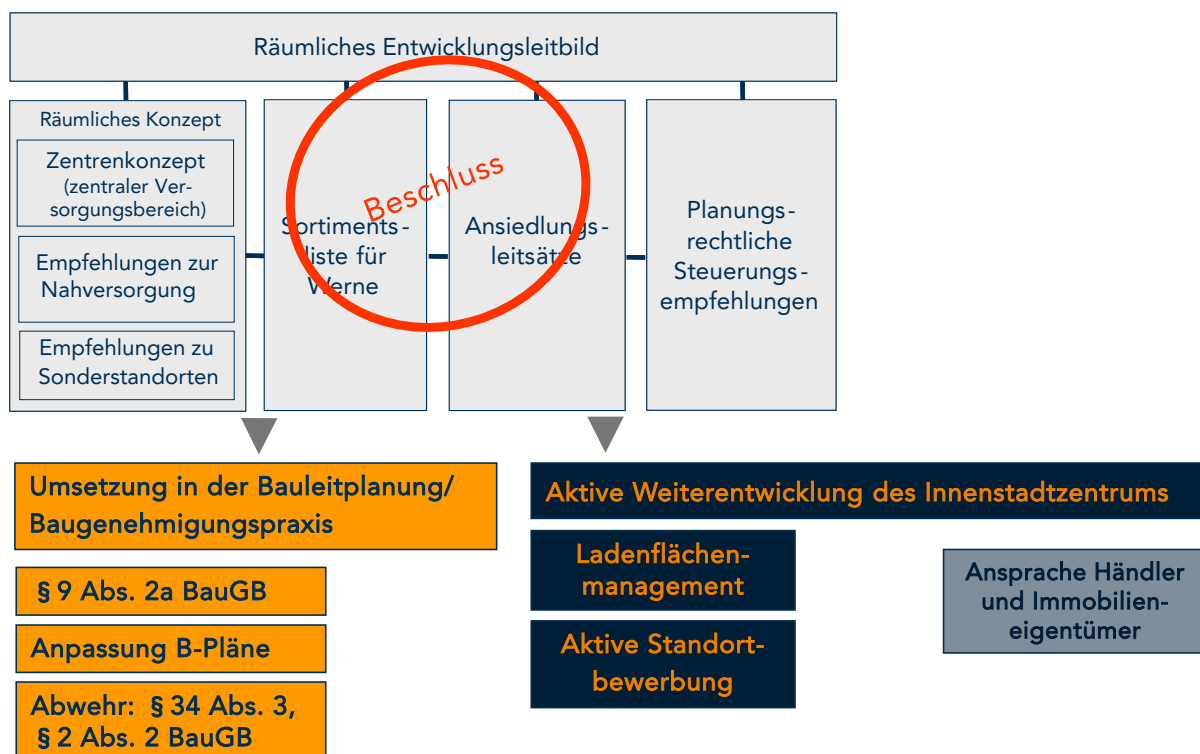
<sup>38</sup> In Form eines (Spezial-)Kauf- oder Warenhauses oder themenbezogene Kauf- oder Warenhäuser .

## 11 Schlusswort

Die Stadt Werne verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine solide Ausgangsbasis, die insbesondere bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt einer Stärkung und Weiterentwicklung der Einzelhandelsfunktion bedarf. Während der Erarbeitung des Neuen Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Facharbeitskreis – Entwicklungsleitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In dem Neuen Einzelhandelskonzept werden die notwendigen Instrumente weiterentwickelt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Neuen Einzelhandelskonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

**Abbildung 43: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik**



Quelle: Eigene Darstellung.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

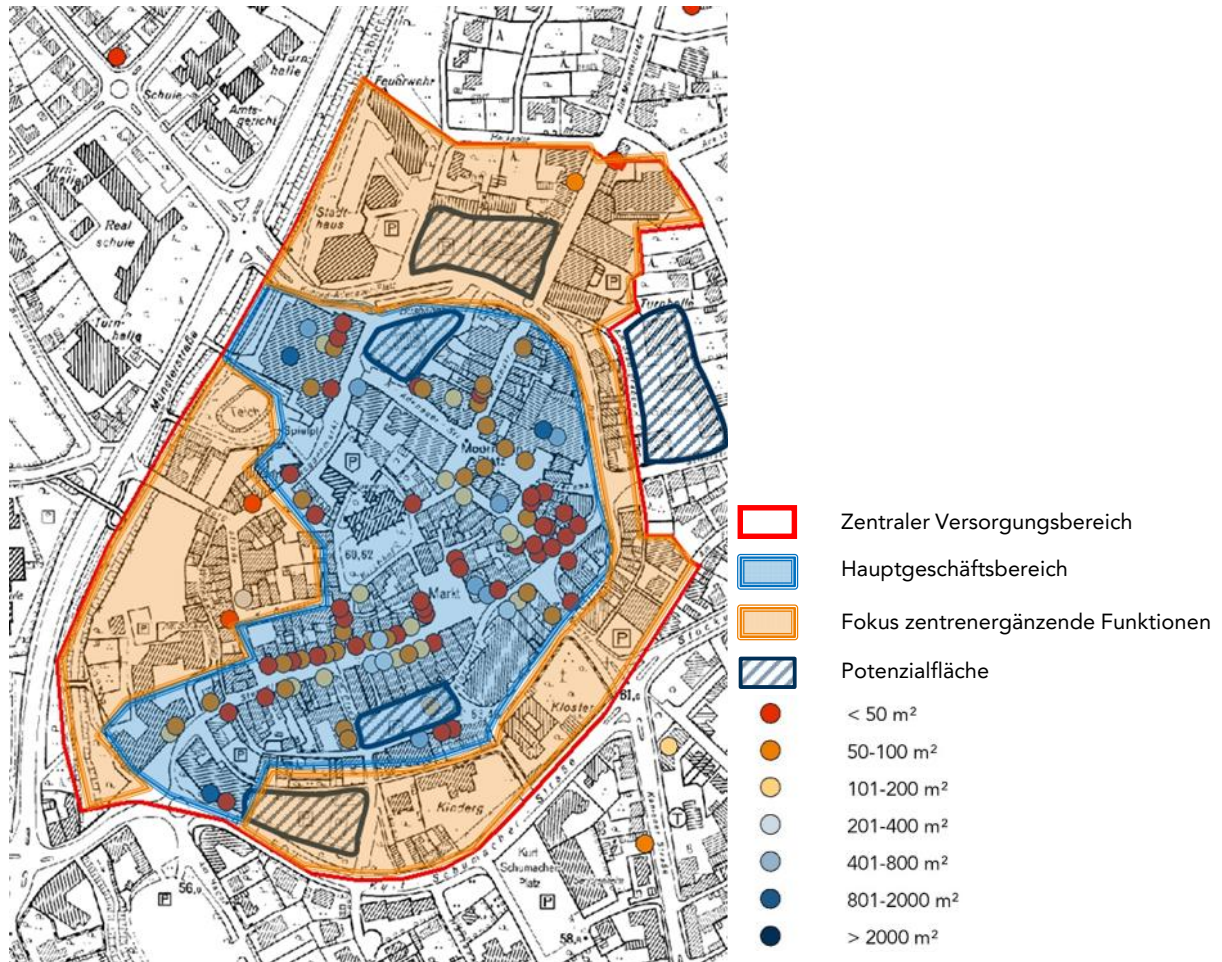
Neben der deutlichen Fokussierung der Analyse und der Beteiligungselemente auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt soll insbesondere aufbauend auf der Erarbeitung und den Beschluss des Neuen Einzelhandelskonzepts der Stadt Werne im Rahmen des Workshopverfahrens „Projektideen zur Weiterentwicklung der Innenstadt“ in intensiver Zusammenarbeit mit den lokalen Akteuren die zukünftige Entwicklung der Werner Innenstadt aktiv unterstützt werden.



## Anhang

### Bewertung potenzieller Entwicklungsflächen in der Werner Innenstadt

Abbildung 44: Potenzialflächen zur Weiterentwicklung der Innenstadt



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

Tabelle 19: Kurzcheck potenzieller Entwicklungsflächen zur Weiterentwicklung der Innenstadt

Potenzielle Entwicklungsflächen	Bewertungskriterien		
	Städtebaulich-funktionaler Beitrag zur Innenstadtentwicklung	Standort-rahmenbedingungen	Sonstige Fachbelange
Hühnerhof	<ul style="list-style-type: none"> <li>Potenzial zur Stärkung des Innenstadtzentrums als Ganzes gegeben</li> <li>Stärkung des nördlichen Pols der Hauptlage des Innenstadtzentrums</li> <li>Unmittelbar am Eingangsbereich zur Einzelhandelslage der Innenstadt gelegen</li> </ul> <p><b>Zur Weiterentwicklung mit Einzelhandel jeglicher Art (Fokus zentrenrelevant) grundsätzlich zu empfehlen. Attraktives städtebaulich-architektonisches Konzept erforderlich (Eingangstor zum Hauptgeschäftsbereich)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage am nördlichen Rand des Innenstadtzentrums, jedoch innerhalb der Einzelhandelslage gelegen</li> <li>Gute verkehrliche Erschließung über MIV und ÖPNV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Derzeitige Nutzung als Parkplatz müsste im Rahmen einer Bebauung anderweitig vorgehalten werden</li> <li>Denkmalschutzsatzung zu beachten</li> <li>Interessen des Eigentümers</li> </ul>
Post	<ul style="list-style-type: none"> <li>Außerhalb der Einzelhandelslage der Innenstadt gelegen → durch Realisierung würde neue Einzelhandelslage geschaffen</li> <li>Städtebaulich-funktionale Anbindung an die Hauptlage zu gewährleisten</li> </ul> <p><b>Aktuell kein Erfordernis zur Entwicklung der Fläche mit Einzelhandel erkennbar</b></p> <p><b>Entwicklung mit anderen innenstadtrelevanten Nutzungen zur Stärkung der Funktionsvielfalt der Innenstadt denkbar</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage am nördlichen Rand des Innenstadtzentrums</li> <li>Erschließung der Fläche nicht über den Hauptgeschäftsbereich sondern über den Konrad-Adenauer-Platz</li> <li>Gute verkehrliche Erschließung über MIV und ÖPNV</li> <li>Fläche zum Teil für Wohnbebauung vorgesehen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Derzeit teilw. als Stellflächen genutzt</li> <li>Eher mittel- bis langfristige Realisierungsmöglichkeit</li> <li>Denkmalschutzsatzung zu beachten</li> </ul>
Wienbredeschule	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beitrag zur städtebaulich funktionalen Weiterentwicklung der Innenstadt fraglich</li> <li>Kein funktionaler Zusammenhang mit anderen Einzelhandelsnutzungen gegeben</li> </ul> <p><b>Keine Entwicklung mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zu empfehlen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs</li> <li>Gute verkehrliche Erschließung über MIV und ÖPNV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Derzeitige Nutzung als Grundschule, daher Flächenverfügbarkeit derzeit fraglich</li> <li>Eher mittel- bis langfristige Realisierungsmöglichkeit</li> </ul>



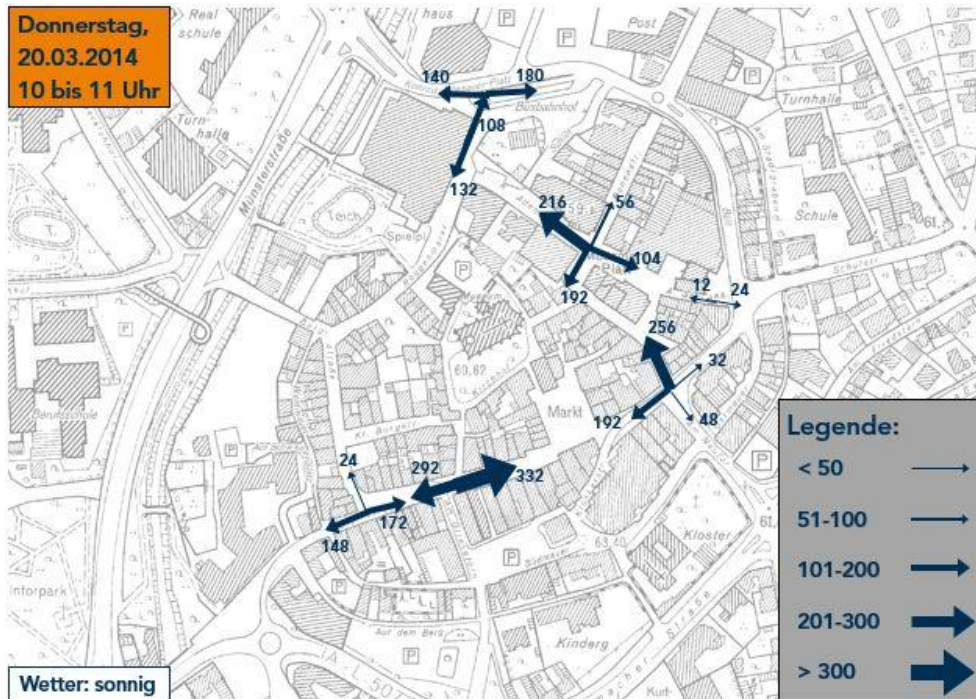
(Fortsetzung Tabelle 19)

<p><b>Domhof</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Potenzial zur Stärkung des Innenstadtzentrums als Ganzes gegeben, jedoch rückwärtig zur Hauptlage entlang der Steinstraße gelegen</li> <li>▪ Städtebaul.-funkt. Anbindung an die Steinstraße gewährleisten</li> <li>▪ Mögliche Ausbildung eines attraktiven Rundlaufs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage in unmittelbarer Nähe zur Hauptlage an der Steinstraße</li> <li>▪ Flächengröße für die Ansiedlung von Fachmärkten zu gering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Derzeitige Nutzung als Parkplatz müsste im Rahmen einer Bebauung anderweitig vorgehalten werden</li> <li>▪ Eher mittel- bis langfristige Realisierungsmöglichkeit</li> <li>▪ Denkmalschutzsatzung zu beachten</li> </ul>
<p><b>Am Griesetorn</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Potenzial zur Stärkung des Innenstadtzentrums als Ganzes</li> <li>▪ Verstärkung des südlichen Pols innerhalb des Innenstadtzentrums</li> <li>▪ Lage außerhalb des Hauptgeschäftsbereichs der Innenstadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage im südlichen Bereich der Innenstadt</li> <li>▪ Durch Umnutzung der Parkfläche erscheint Fläche für Einzelhandelsentwicklung geeignet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Derzeitige Nutzung als Parkplatz müsste im Rahmen einer Bebauung anderweitig vorgehalten werden</li> <li>▪ Eher mittel- bis langfristige Realisierungsmöglichkeit</li> <li>▪ Denkmalschutzsatzung zu beachten</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

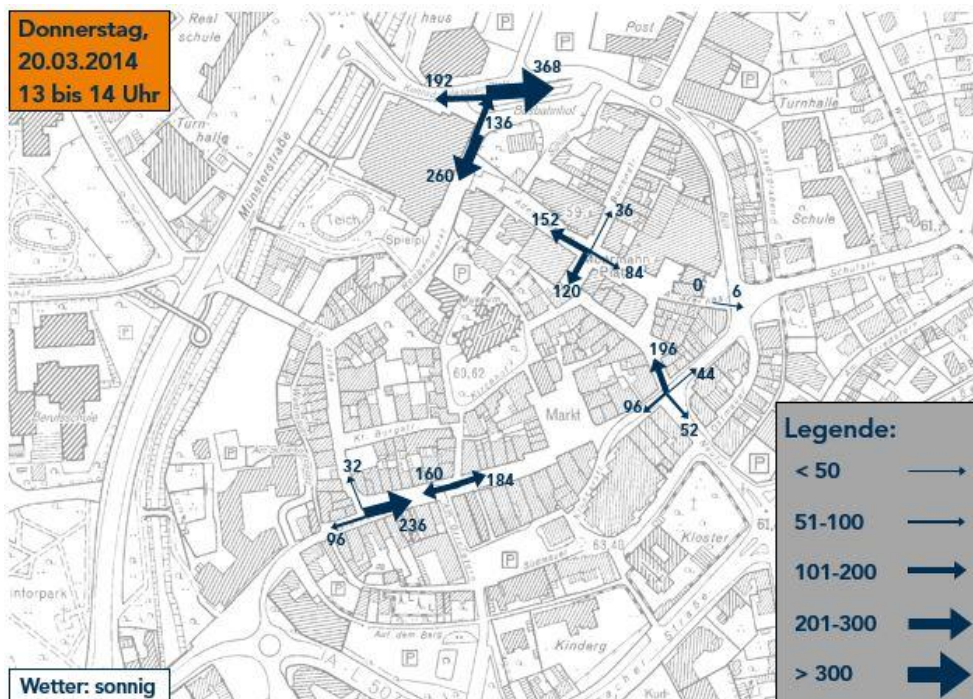
## Ergebnisse der Passantenfrequenzerhebung 2014

Abbildung 45: Passantenfrequenzerhebung Donnerstag, 20.03.2014, 10 bis 11 Uhr



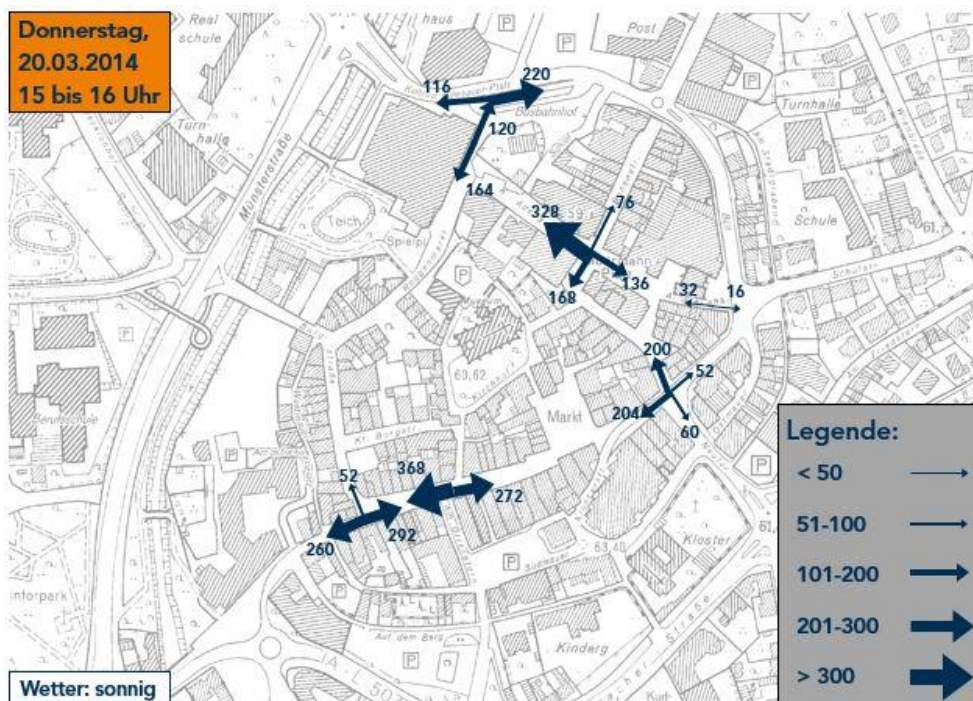
Quelle: Passantenfrequenzerhebung Stadt + Handel, 2014; Kartengrundlage: Stadt Werne.

Abbildung 46: Passantenfrequenzerhebung Donnerstag, 20.03.2014, 13 bis 14 Uhr



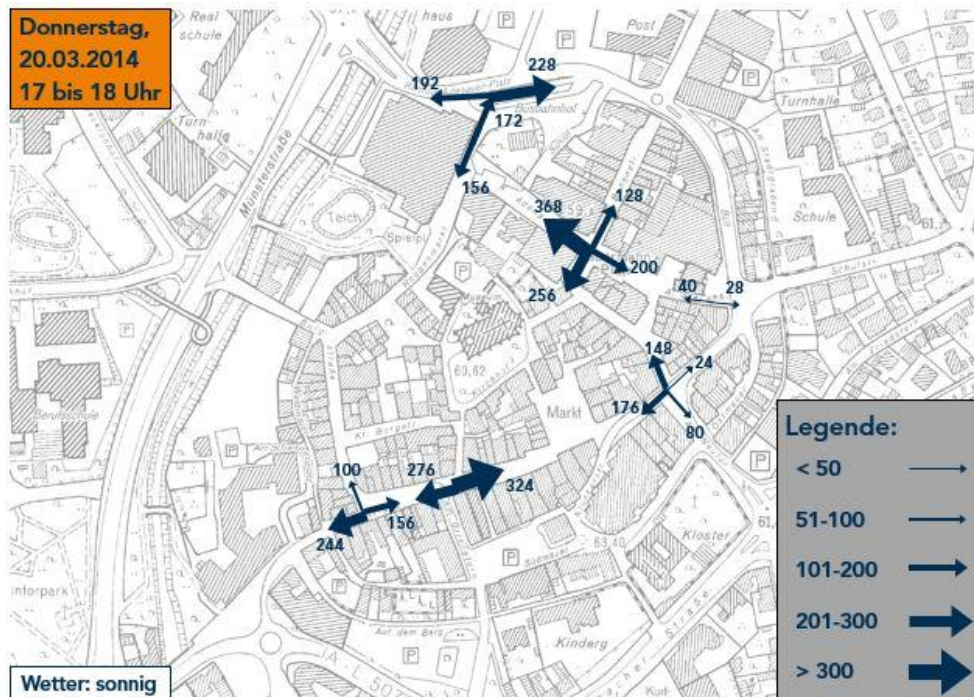
Quelle: Passantenfrequenzerhebung Stadt + Handel, 2014; Kartengrundlage: Stadt Werne.

Abbildung 47: Passantenfrequenzerhebung Donnerstag, 20.03.2014, 15 bis 16 Uhr



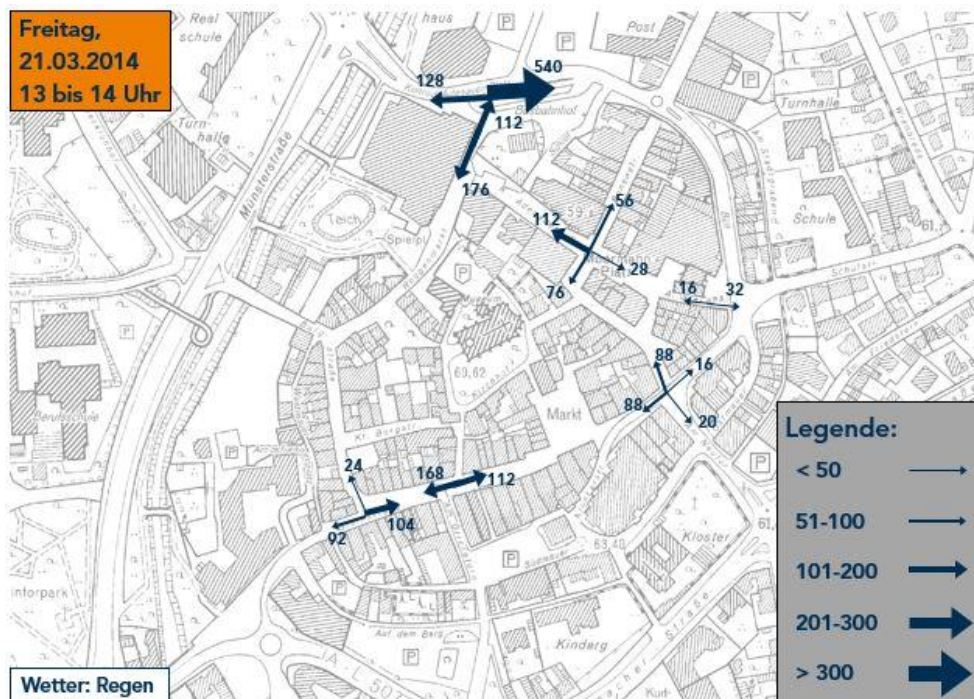
Quelle: Passantenfrequenzerhebung Stadt + Handel, 2014; Kartengrundlage: Stadt Werne.

Abbildung 48: Passantenfrequenzerhebung Donnerstag, 20.03.2014, 17 bis 18 Uhr



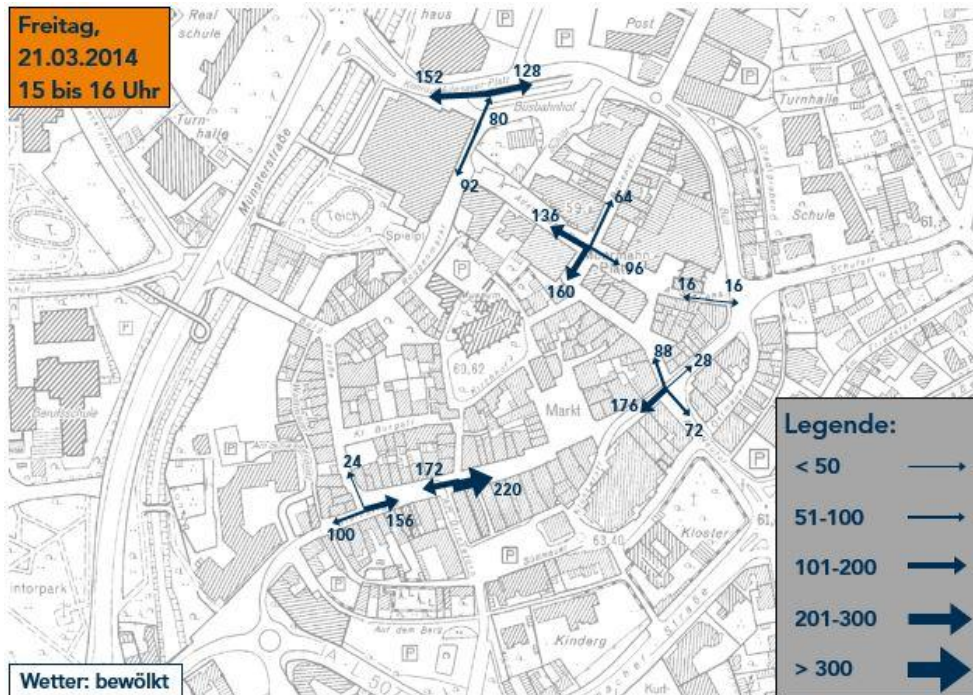
Quelle: Passantenfrequenzerhebung Stadt + Handel, 2014; Kartengrundlage: Stadt Werne.

Abbildung 49: Passantenfrequenzerhebung Freitag, 21.03.2014, 13 bis 14 Uhr



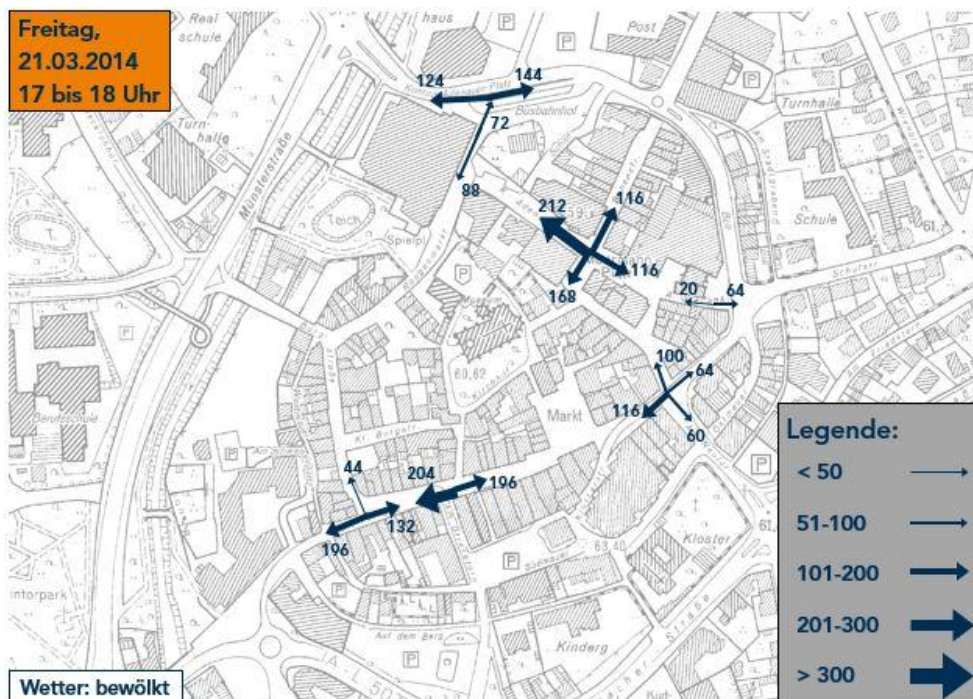
Quelle: Passantenfrequenzerhebung Stadt + Handel, 2014; Kartengrundlage: Stadt Werne.

Abbildung 50: Passantenfrequenzerhebung Freitag, 21.03.2014, 15 bis 16 Uhr



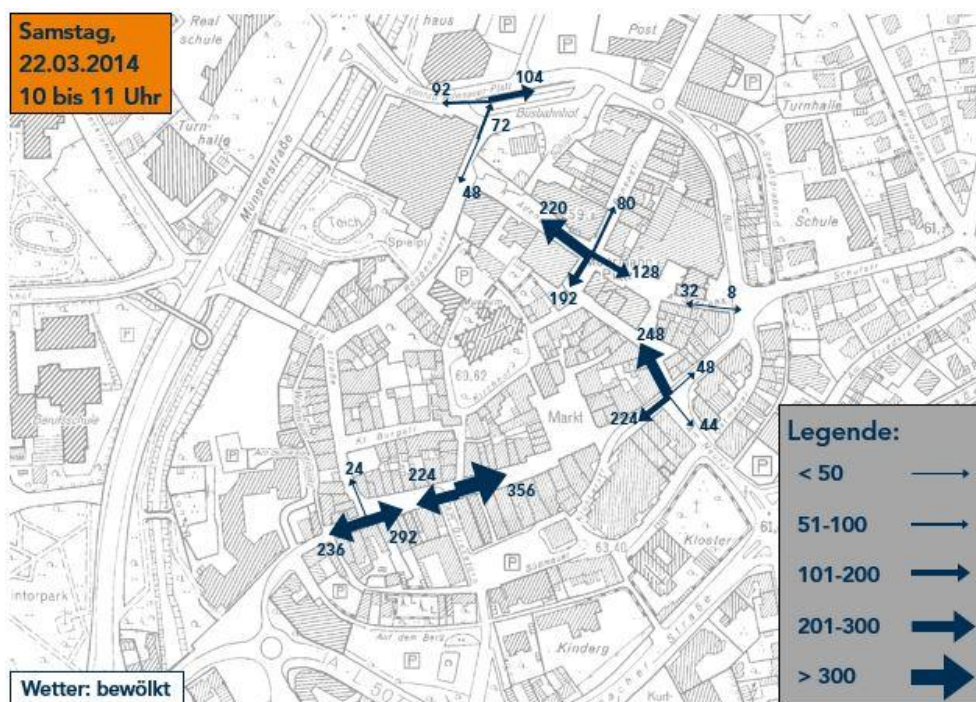
Quelle: Passantenfrequenzerhebung Stadt + Handel, 2014; Kartengrundlage: Stadt Werne.

Abbildung 51: Passantenfrequenzerhebung Freitag, 21.03.2014, 17 bis 18 Uhr



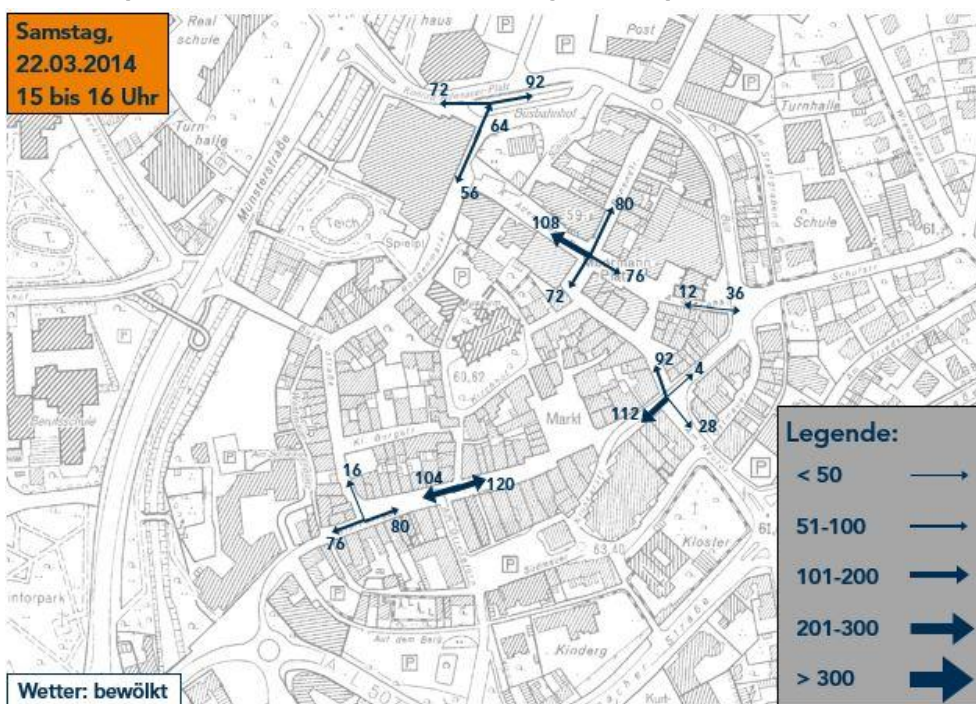
Quelle: Passantenfrequenzerhebung Stadt + Handel, 2014; Kartengrundlage: Stadt Werne.

Abbildung 52: Passantenfrequenzerhebung Samstag, 22.03.2014, 10 bis 11 Uhr



Quelle: Passantenfrequenzerhebung Stadt + Handel, 2014; Kartengrundlage: Stadt Werne.

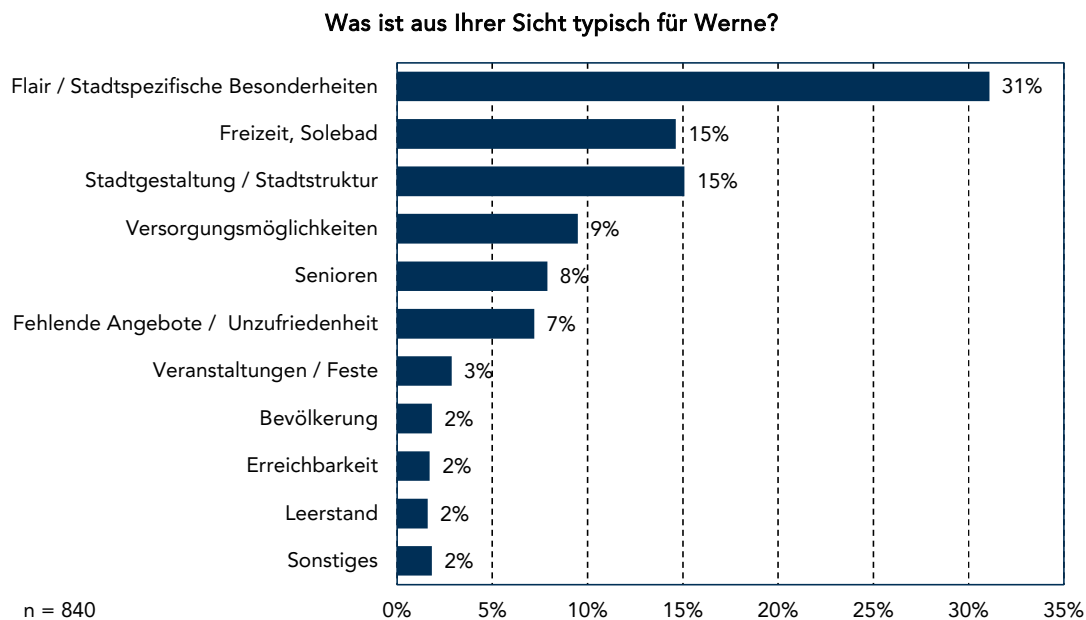
Abbildung 53: Passantenfrequenzerhebung Samstag, 22.03.2014, 15 bis 16 Uhr



Quelle: Passantenfrequenzerhebung Stadt + Handel, 2014; Kartengrundlage: Stadt Werne.

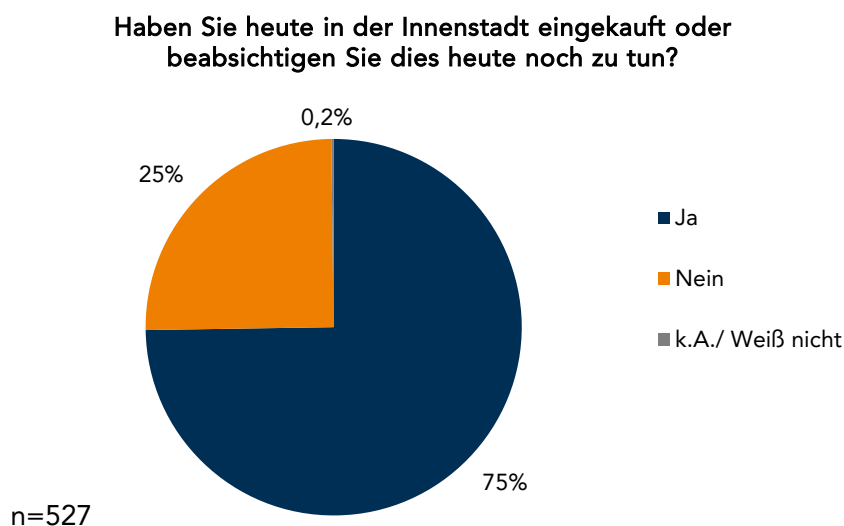
## Ergebnisse der Passantenbefragung

Abbildung 54: Typisch Werne



Quelle: Passantenbefragung i. A. Stadt + Handel 03/2014, Frage 1: „Was ist aus Ihrer Sicht typisch für Werne?“; n=840.

Abbildung 55: Einkaufsabsicht in der Innenstadt



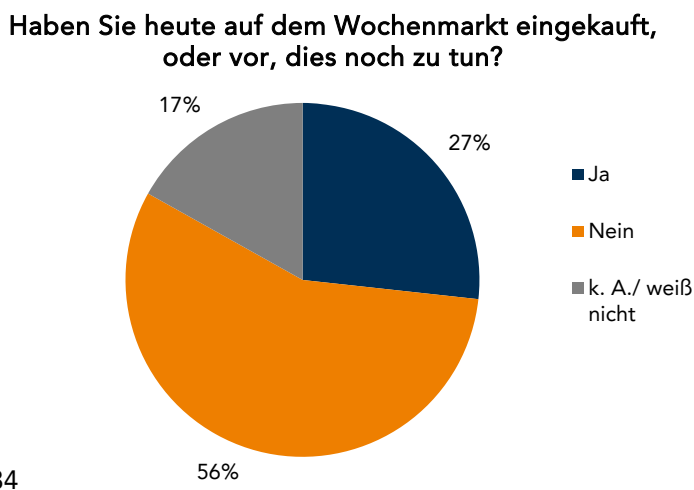
Quelle: Passantenbefragung i. A. Stadt + Handel 03/2014, Frage 2: „Haben Sie heute in der Innenstadt eingekauft oder beabsichtigen Sie dies heute noch zu tun?“; n=527.

Abbildung 56: Einkaufsorientierung



Quelle: Passantenbefragung i. A. Stadt + Handel 03/2014, Frage 3: „Was haben Sie heute gekauft oder beabsichtigen es noch zu tun?“; n=519.

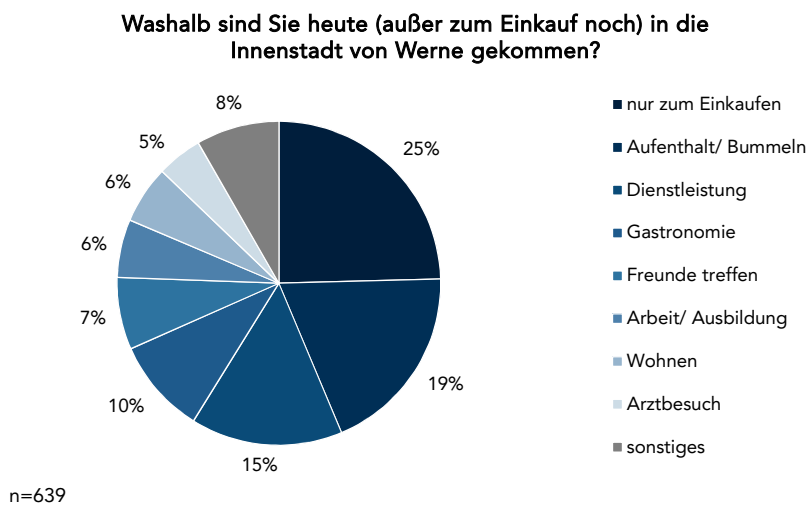
Abbildung 57: Einkauf Wochenmarkt



Quelle: Passantenbefragung i. A. Stadt + Handel 03/2014, Frage 4: „Haben Sie heute auf dem Wochenmarkt eingekauft, oder vor, dies noch zu tun?“; n=234.

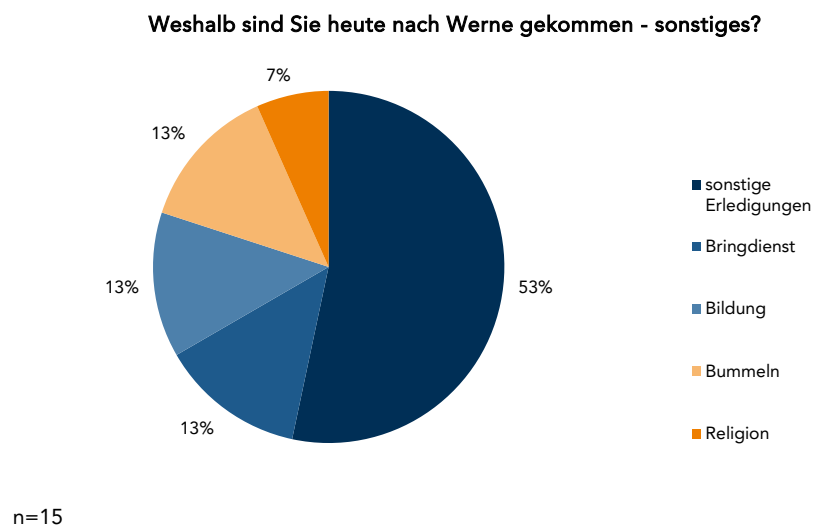


**Abbildung 58: Aktivität in der Innenstadt von Werne**



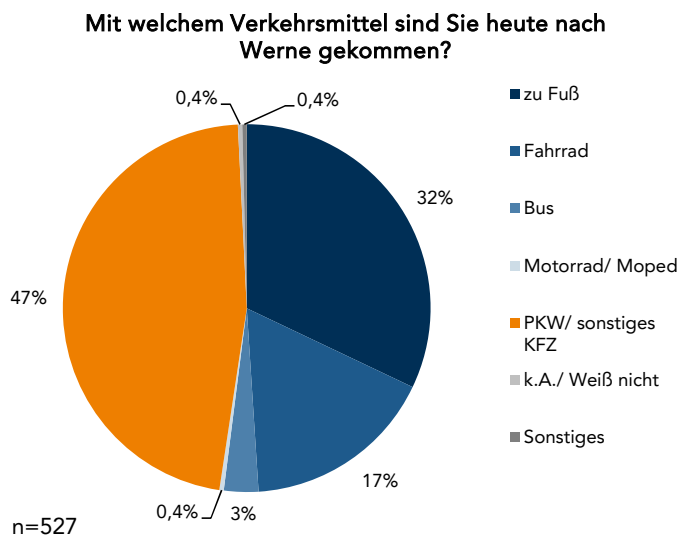
Quelle: Passantenbefragung i. A. Stadt + Handel 03/2014, Frage 5: „Weshalb sind Sie heute (außer zum Einkauf noch) in die Innenstadt von Werne gekommen?“; n=639.

**Abbildung 59: Sonstige Aktivität in der Innenstadt von Werne**



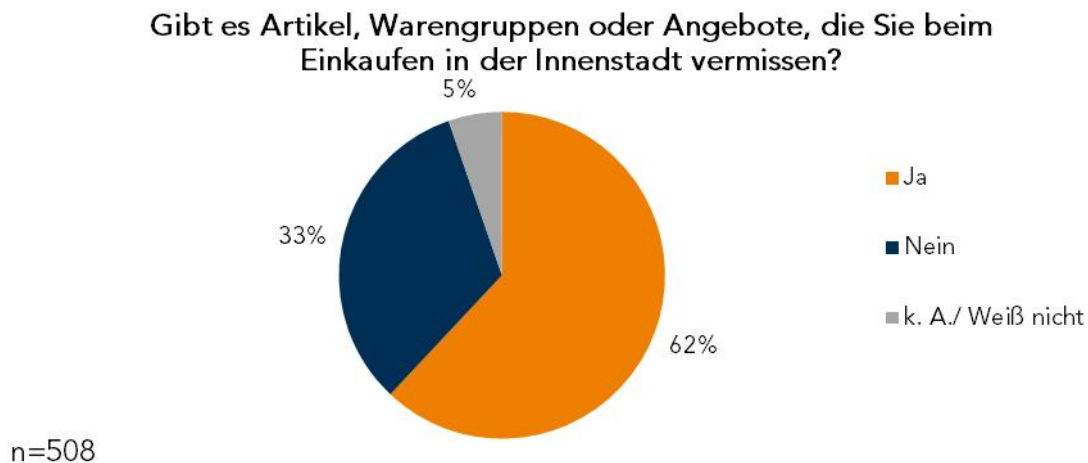
Quelle: Passantenbefragung i. A. Stadt + Handel 03/2014, Frage 5: „Weshalb sind Sie heute (außer zum Einkauf noch) in die Innenstadt von Werne gekommen?“; n=15.

Abbildung 60: Sonstige Aktivität in der Innenstadt von Werne



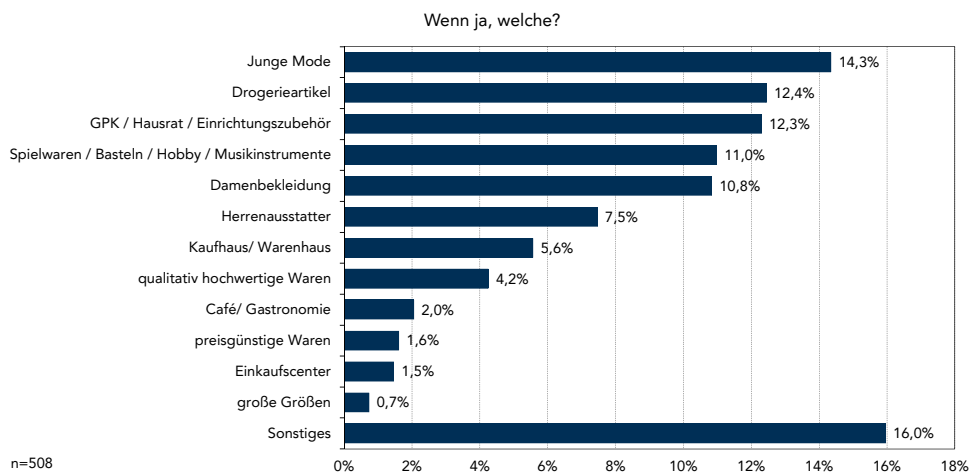
Quelle: Passantenbefragung i. A. Stadt + Handel 03/2014, Frage 6: „Weshalb sind Sie heute (außer zum Einkauf noch) in die Innenstadt von Werne gekommen?“; n=527.

Abbildung 61: Vermisste Artikel, Warengruppen oder Angebote



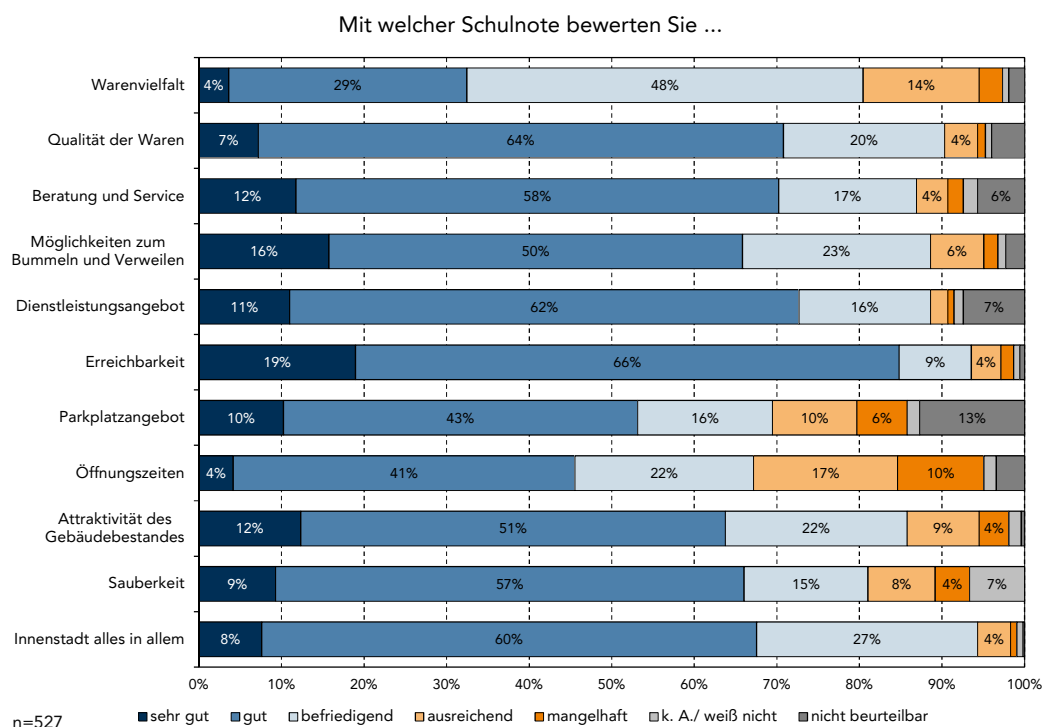
Quelle: Passantenbefragung i. A. Stadt + Handel 03/2014, Frage 7: „Wenn Sie an die Innenstadt von Werne denken: Gibt es Artikel, Warengruppen oder Angebote, die Sie beim Einkauf in der Innenstadt vermissen?“; n=508.

**Abbildung 62: Nennung der vermissten Artikel, Warengruppen oder Angebote**



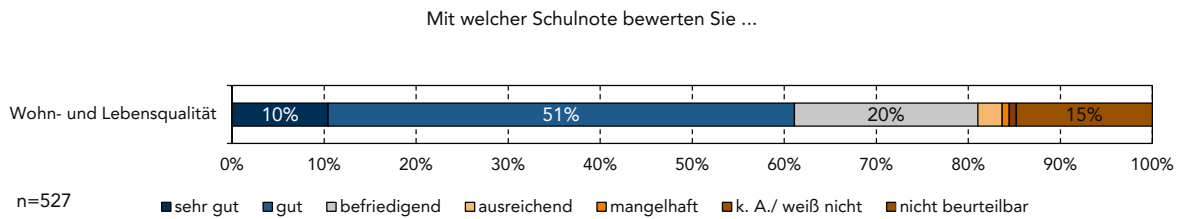
Quelle: Passantenbefragung i. A. Stadt + Handel 03/2014, Frage 7: „Wenn Sie an die Innenstadt von Werne denken: Gibt es Artikel, Warengruppen oder Angebote, die Sie beim Einkauf in der Innenstadt vermissen?“; n=508.

**Abbildung 63: Schulnoten zu bestimmten Aspekten**



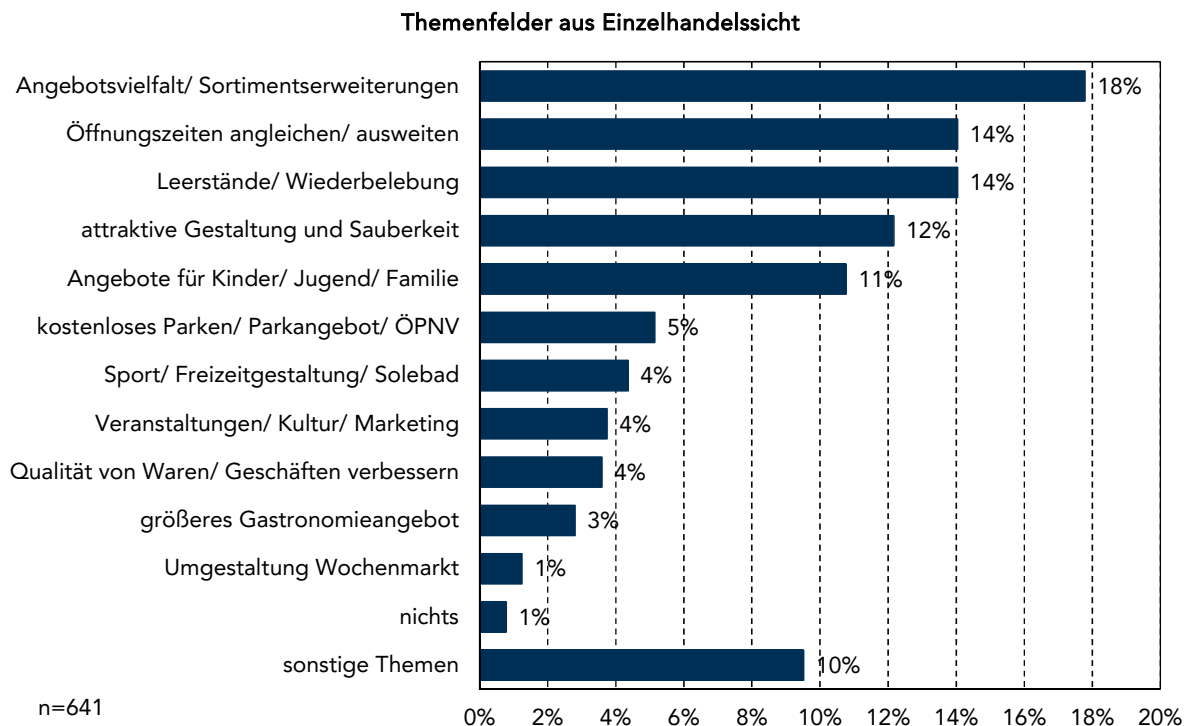
Quelle: Passantenbefragung i. A. Stadt + Handel 03/2014, Frage 8: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zu Werne: Bitte geben Sie an, welche Schulnote von 1 (sehr gut) bis 5 (mangelhaft) Sie hier vergeben würden“; n=527.

Abbildung 64: Wohn- und Lebensqualität



Quelle: Passantenbefragung i. A. Stadt + Handel 03/2014, Frage 9: „Wie stufen Sie die Wohn- und Lebensqualität in Werne ein? Bitte beurteilen Sie diese auf einer Skale von 1 bis 5 (Schulnotensystem).“; n=527.

Abbildung 65: Themenfelder aus Einzelhandelssicht



Quelle: Passantenbefragung i. A. Stadt + Handel 03/2014, Frage 10: „Stellen Sie sich bitte kurz vor, Sie wären für einen Tag Bürgermeister der Stadt Werne! Welche drei Themenfelder würden Sie aus Einzelhandelssicht als Erstes anpacken?“; n=641.

## Ergebnisse der Händlerbefragung

Abbildung 66: Veränderungen im Einzelhandelsbetrieb in den letzten drei Jahren



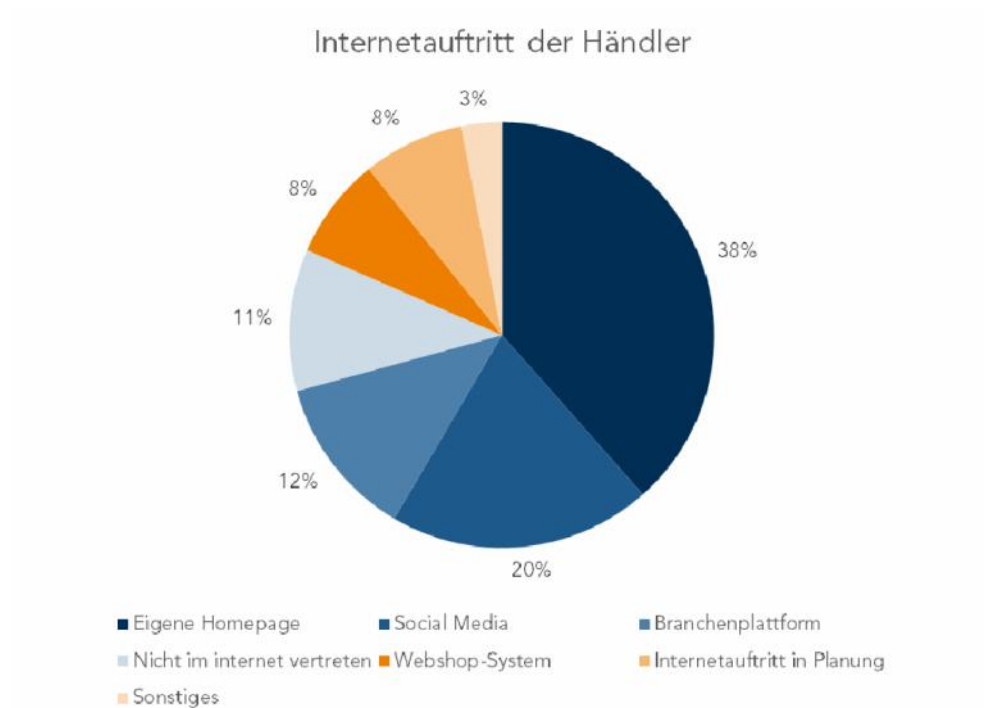
Quelle: Händlerbefragung i. A. Stadt + Handel 03/2014, Frage 4: „Haben Sie in den letzten drei Jahren eine oder mehrere der folgenden Veränderungen in Ihrem Einzelhandelsbetrieb durchgeführt?(Mehrfachnennungen möglich)“; n=37.

Abbildung 67: Veränderungen im Einzelhandelsbetrieb in den nächsten drei Jahren



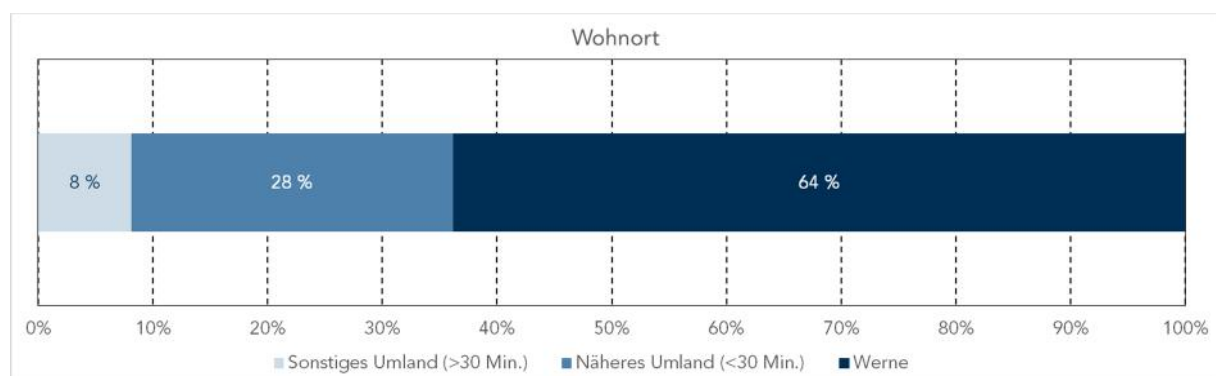
Quelle: Händlerbefragung i. A. Stadt + Handel 03/2014, Frage 5: „Möchten Sie in den nächsten drei Jahren eine oder mehrere der folgenden Veränderungen in Ihrem Einzelhandelsbetrieb durchführen? (Mehrfachnennungen möglich)“; n=37.

Abbildung 68: Internetauftritt



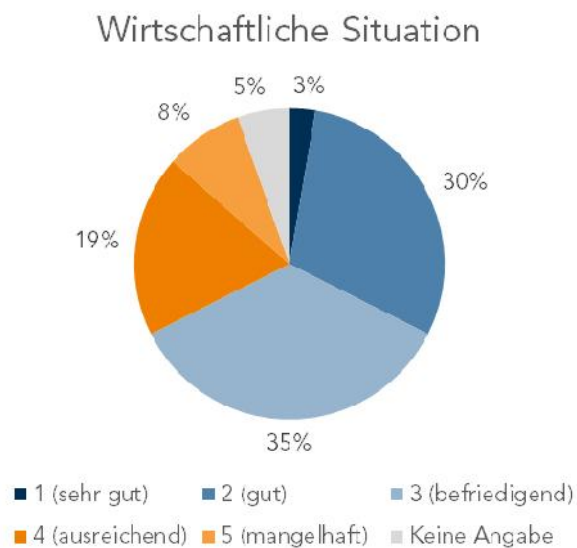
Quelle: Händlerbefragung i. A. Stadt + Handel 03/2014, Frage 6: „In welcher Form sind Sie mit ihrem Angebot derzeit im Internet vertreten? (Mehrfachnennungen möglich)“; n=37.

Abbildung 69: Kundenherkunft



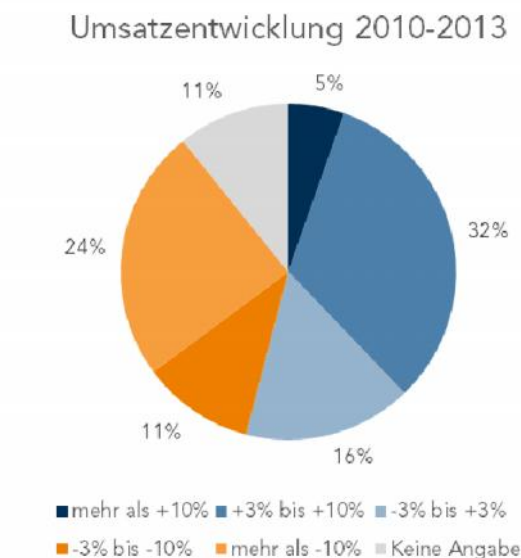
Quelle: Händlerbefragung i. A. Stadt + Handel 03/2014, Frage 7: „Woher stammen ihre Kunden? Bitte schätzen Sie jeweils die ungefähre Prozentzahl bezogen auf die Gesamtzahl ihrer Kunden. (z.B. Stadt Werne 65 % der Kunden, Näheres Umland 30 %, Sonstiges Umland 5 %)“; n=37.

Abbildung 70: Wirtschaftliche Situation der Händler



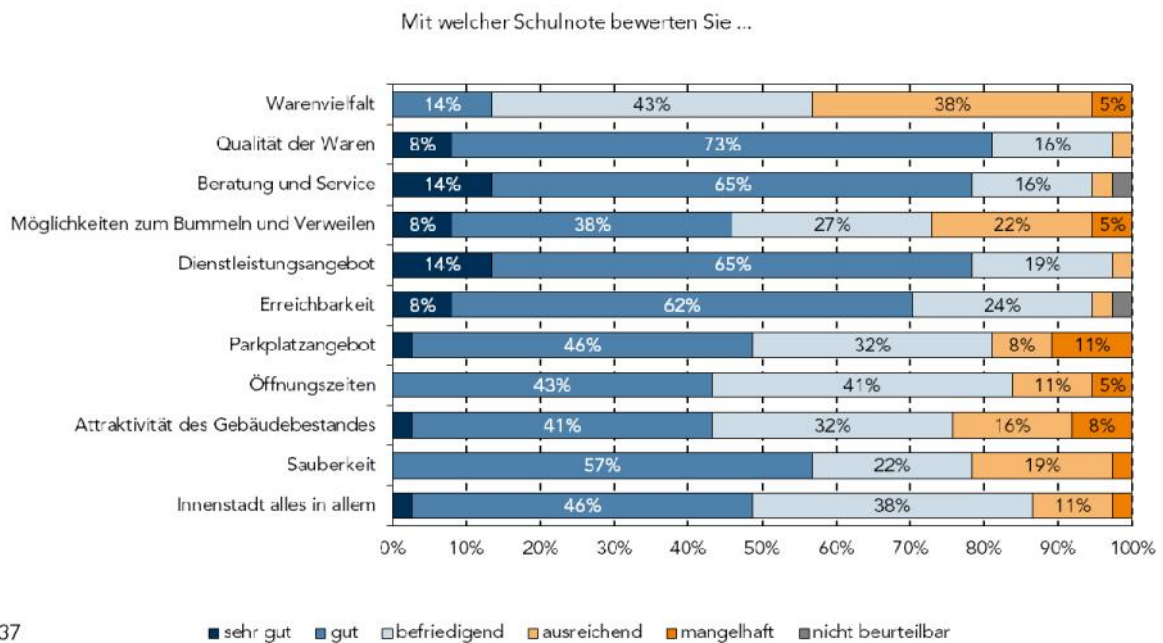
Quelle: Händlerbefragung i. A. Stadt + Handel 03/2014, Frage 8: „Wie beurteilen Sie die gegenwärtige wirtschaftliche Situation Ihres Betriebes? Bitte bewerten Sie diese nach Schulnoten von 1 „sehr gut“ bis 5 „mangelhaft“; n=37.

Abbildung 71: Umsätze in den letzten drei Jahren



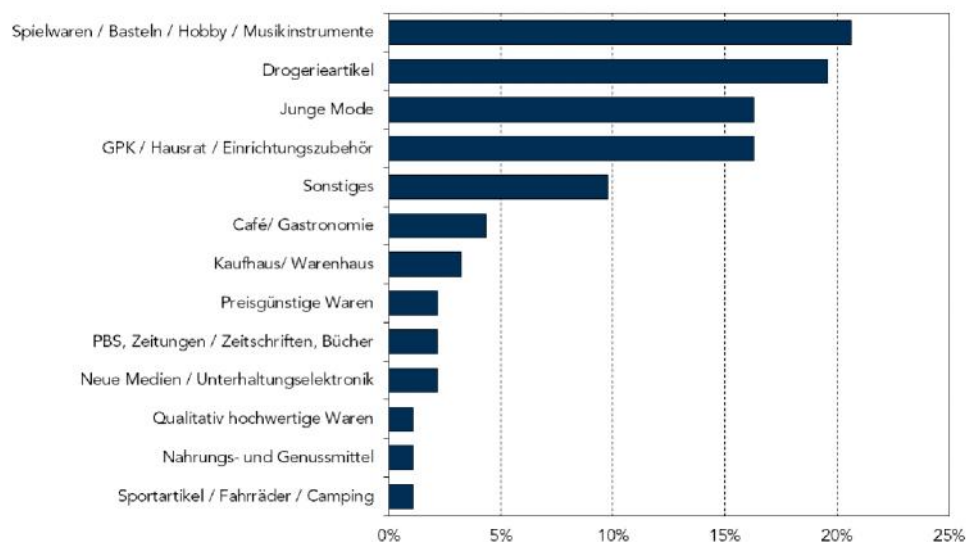
Quelle: Händlerbefragung i. A. Stadt + Handel 03/2014, Frage 9: „Wenn Sie einmal die Umsätze in den letzten drei Jahren betrachten, also von 2010 bis 2013, wie würden Sie Ihre Umsatzentwicklung einstufen?“; n=37.

Abbildung 72: Schulnoten der Händler zu bestimmten Aspekten



Quelle: Händlerbefragung i. A. Stadt + Handel 03/2014, Frage 11: „Bitte geben Sie an, welche Schulnote von 1 (sehr gut) bis 5 (mangelhaft) Sie für die folgenden Aspekte in der Innenstadt von Werne vergeben würden.“; n=37.

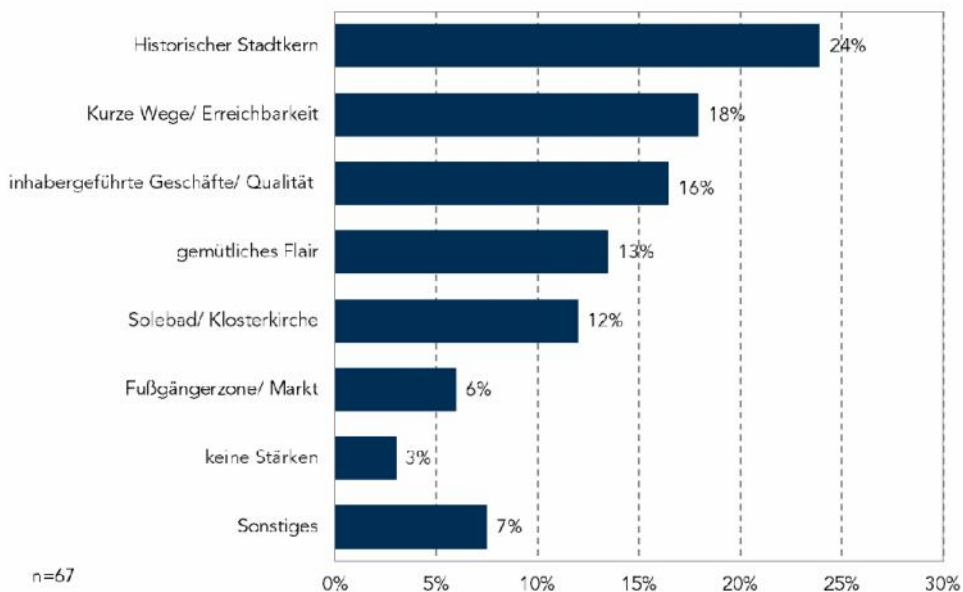
Abbildung 73: Fehlende Artikel, Warengruppen und Angebote aus Händlersicht



Quelle: Händlerbefragung i. A. Stadt + Handel 03/2014, Frage 12: „Wenn Sie einmal an Werne denken: Gibt es Artikel, Warengruppen oder Angebote, die Sie in Werne insgesamt vermissen?“; n=37.

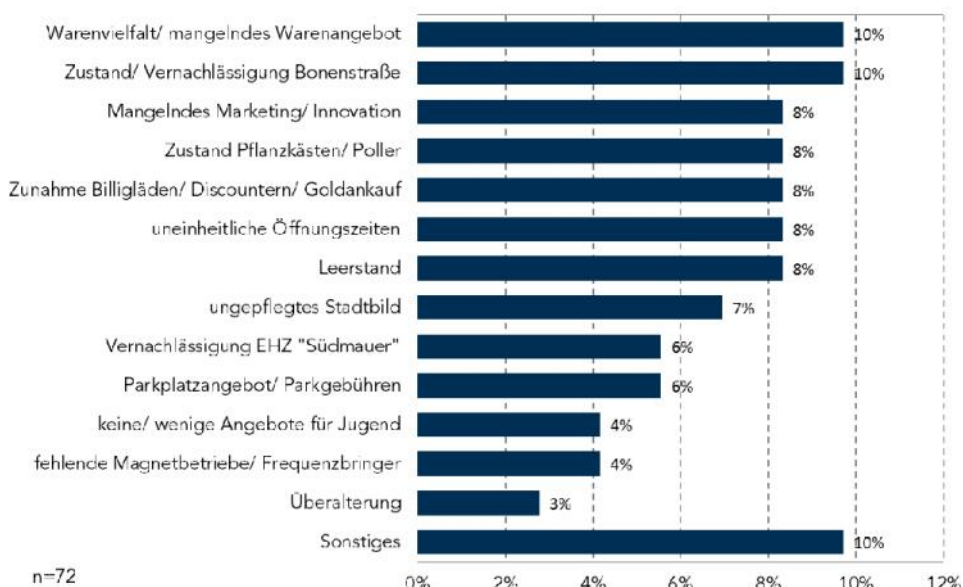


**Abbildung 74: Stärken von Werne aus Händlersicht**



Quelle: Händlerbefragung i. A. Stadt + Handel 03/2014, Frage 13: „Wo liegen Ihrer Meinung nach die Stärken des Zentrums in Werne?“; n=37.

**Abbildung 75: Schwächen von Werne aus Händlersicht**



Quelle: Händlerbefragung i. A. Stadt + Handel 03/2014, Frage 14: „Welches sind nach ihrer Meinung Schwächen des Zentrums in Werne?“; n=37.

## Literatur- und Quellenverzeichnis

### Literatur und Handelsfachdaten

IFH (2014): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2014. Köln

Junker und Kruse (2006): Einzelhandelskonzept für die Stadt Werne. Dortmund

Junker und Kruse (2013): Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche. Dortmund

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Stadt Werne: Einwohnerdaten Stadt Werne (Stand der Daten: 31.12.2013 und 31.12.2014)

Statistisches Bundesamt (WZ 2003) (2003): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2003.

Statistisches Bundesamt (WZ 2008) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2007. Berlin

### Sonstige Quellen

Website Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

Website Handelsdaten: [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

Website HDE: [www.einzelhandel.de](http://www.einzelhandel.de)

Website IT.NRW: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bausteine des Einzelhandelskonzepts _____	14
Abbildung 2:	Lage Wernes in der Region _____	19
Abbildung 3:	Siedlungsstruktur Stadt Werne _____	20
Abbildung 4:	Verkaufsflächenbestand (in m <sup>2</sup> ) nach Warengruppen im Vergleich __ (2006 und 2014) _____	22
Abbildung 5:	Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen ____ (in m <sup>2</sup> ) _____	25
Abbildung 6:	Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in ____ Werne (in Euro p.P.) _____	26
Abbildung 7:	Kundenherkunft nach Händler- und Passantenbefragung _____	27
Abbildung 8:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen ____ Entwicklungsrahmens _____	35
Abbildung 9:	Umsätze im Online-Handel (in Mrd. Euro) in Deutschland von ____ 1999 bis 2013 und Prognose für 2014 _____	36
Abbildung 10:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Werne _____	37
Abbildung 11:	Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil ____ und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft _____	38
Abbildung 12:	Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2010 __	39
Abbildung 13:	Zentralitäten nach Warengruppen _____	42
Abbildung 14:	Ergebnisse des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	43
Abbildung 15:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Werne _____	46
Abbildung 16:	Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen ____ aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren __	48
Abbildung 17:	Bestehende Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ____ gemäß Einzelhandelskonzepts der Stadt Werne aus dem Jahr 2006	49
Abbildung 18:	Zentren- und Standortstruktur in Werne (empfohlenes Zielkonzept)_	50
Abbildung 19:	ZVB Innenstadt Werne – Bestandsstruktur _____	52
Abbildung 20:	Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im ZVB Innenstadt ____ (in m <sup>2</sup> ) _____	54
Abbildung 21:	Branchenstruktur im ZVB Innenstadt _____	56
Abbildung 22:	Betriebsgrößenstruktur im ZVB Innenstadt _____	57

Abbildung 23:	Standorte der Passantenfrequenzzählung _____	59
Abbildung 24:	Schwächste absolute Passantenfrequenz _____	60
Abbildung 25:	Stärkste absolute Passantenfrequenz _____	61
Abbildung 26:	Bewertung der Innenstadt aus Kundensicht _____	67
Abbildung 27:	Bewertung der Innenstadt – Passanten und Händler im Vergleich __	69
Abbildung 28:	Besuchsgrund der Passanten _____	70
Abbildung 29:	Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen ____	73
Abbildung 30:	Funktionsbereiche in der Innenstadt Werne _____	75
Abbildung 31:	Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs _____ Innenstadt (Zielkonzept) _____	76
Abbildung 32:	Die Nahversorgungsstruktur in Werne im Überblick _____	80
Abbildung 33:	Gesamtstädtische Entwicklungsziele der Nahversorgung _____	82
Abbildung 34:	Nahversorgungsstandorte in Werne _____	84
Abbildung 35:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt _____	85
Abbildung 36:	Nahversorgungsstandort Nord _____	86
Abbildung 37:	Nahversorgungsstandort Süd _____	87
Abbildung 38:	Nahversorgungsstandort Ost und Sonderstandort Hansaring ____	88
Abbildung 39:	Nahversorgungsstandort Stockum _____	89
Abbildung 40:	Fristigkeitsstruktur des Sonderstandortes Hansaring _____	93
Abbildung 41:	Sonderstandort Hansaring _____	94
Abbildung 42:	Räumliche Entwicklungszielstellung für Werne – schematische ____ Darstellung _____	108
Abbildung 43:	Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive _____ Stadtentwicklungspolitik _____	118
Abbildung 44:	Potenzialflächen zur Weiterentwicklung der Innenstadt _____	I
Abbildung 45:	Passantenfrequenzerhebung Donnerstag, 20.03.2014, 10 bis 11 Uhr	IV
Abbildung 46:	Passantenfrequenzerhebung Donnerstag, 20.03.2014, 13 bis 14 Uhr	V
Abbildung 47:	Passantenfrequenzerhebung Donnerstag, 20.03.2014, 15 bis 16 Uhr	V
Abbildung 48:	Passantenfrequenzerhebung Donnerstag, 20.03.2014, 17 bis 18 Uhr	VI
Abbildung 49:	Passantenfrequenzerhebung Freitag, 21.03.2014, 13 bis 14 Uhr ____	VI
Abbildung 50:	Passantenfrequenzerhebung Freitag, 21.03.2014, 15 bis 16 Uhr ____	VII

Abbildung 51:	Passantenfrequenzerhebung Freitag, 21.03.2014, 17 bis 18 Uhr	VII
Abbildung 52:	Passantenfrequenzerhebung Samstag, 22.03.2014, 10 bis 11 Uhr	VIII
Abbildung 53:	Passantenfrequenzerhebung Samstag, 22.03.2014, 15 bis 16 Uhr	VIII
Abbildung 54:	Typisch Werne	IX
Abbildung 55:	Einkaufsabsicht in der Innenstadt	IX
Abbildung 56:	Einkausorientierung	X
Abbildung 57:	Einkauf Wochenmarkt	X
Abbildung 58:	Aktivität in der Innenstadt von Werne	XI
Abbildung 59:	Sonstige Aktivität in der Innenstadt von Werne	XI
Abbildung 60:	Sonstige Aktivität in der Innenstadt von Werne	XII
Abbildung 61:	Vermisste Artikel, Warengruppen oder Angebote	XII
Abbildung 62:	Nennung der vermissten Artikel, Warengruppen oder Angebote	XIII
Abbildung 63:	Schulnoten zu bestimmten Aspekten	XIII
Abbildung 64:	Wohn- und Lebensqualität	XIV
Abbildung 65:	Themenfelder aus Einzelhandelssicht	XIV
Abbildung 66:	Veränderungen im Einzelhandelsbetrieb in den letzten drei Jahren	XV
Abbildung 67:	Veränderungen im Einzelhandelsbetrieb in den nächsten drei Jahren	XV
Abbildung 68:	Internetauftritt	XVI
Abbildung 69:	Kundenherkunft	XVI
Abbildung 70:	Wirtschaftliche Situation der Händler	XVII
Abbildung 71:	Umsätze in den letzten drei Jahren	XVII
Abbildung 72:	Schulnoten der Händler zu bestimmten Aspekten	XVIII
Abbildung 73:	Fehlende Artikel, Warengruppen und Angebote aus Händlersicht	XVIII
Abbildung 74:	Stärken von Werne aus Händlersicht	XIX
Abbildung 75:	Schwächen von Werne aus Händlersicht	XIX

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	6
Tabelle 2:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	7
Tabelle 3:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine _	15
Tabelle 4:	Die Bevölkerungsverteilung in Werne _____	19
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Werne _____	21
Tabelle 6:	Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen _____	24
Tabelle 7:	Zentralitätswerte Werne im Vergleich _____	30
Tabelle 8:	Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Werne	31
Tabelle 9:	Stadt Werne im Vergleich _____	32
Tabelle 10:	Eingangsparameter zur Ermittlung des _____ absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	40
Tabelle 11:	Innenstadtcheck in der Übersicht _____	62
Tabelle 12:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für den _____ zentralen Versorgungsbereich Innenstadt _____	71
Tabelle 13:	Herausforderungen und Konfliktfelder für den _____ zentralen Versorgungsbereich Innenstadt _____	71
Tabelle 14:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Werne	79
Tabelle 15:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten _____	96
Tabelle 16:	Beurteilung der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente durch den _ LEP NRW und das Regionale Einzelhandelskonzept östliches _____ Ruhrgebiet _____	97
Tabelle 17:	Sortimentspezifische Verkaufsflächenverortung in der Stadt Werne	99
Tabelle 18:	Sortimentsliste für die Stadt Werne („Werner Liste“) _____	102
Tabelle 19:	Kurzcheck potenzieller Entwicklungsflächen zur _____ Weiterentwicklung der Innenstadt _____	II

## Glossar

### Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

### Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

### Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

### Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

### Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, i. d. R. mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

### Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

## Fachgeschäft

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m<sup>2</sup>. Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

## Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

## Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

## Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

## Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m<sup>2</sup>

## Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

## Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremddregionen einem Marktgebiet zufließen.

## Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im



Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

## Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 250 – 800 m<sup>2</sup>, in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

## Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

## SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

## Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsortiment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsortiment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt

proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

## Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

## Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

## Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m<sup>2</sup>, wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

## Trading-Down-Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „Trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „Trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebots, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

## Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standorts innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

**Verbrauchermarkt**

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (rd. 1.500 - 5.000 m<sup>2</sup>), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.

**Verkaufsfläche**

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

**Warenhaus**

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m<sup>2</sup>, der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

**Zentraler Versorgungsbereich**

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Ortsteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

**Zentralitätskennziffer**

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.