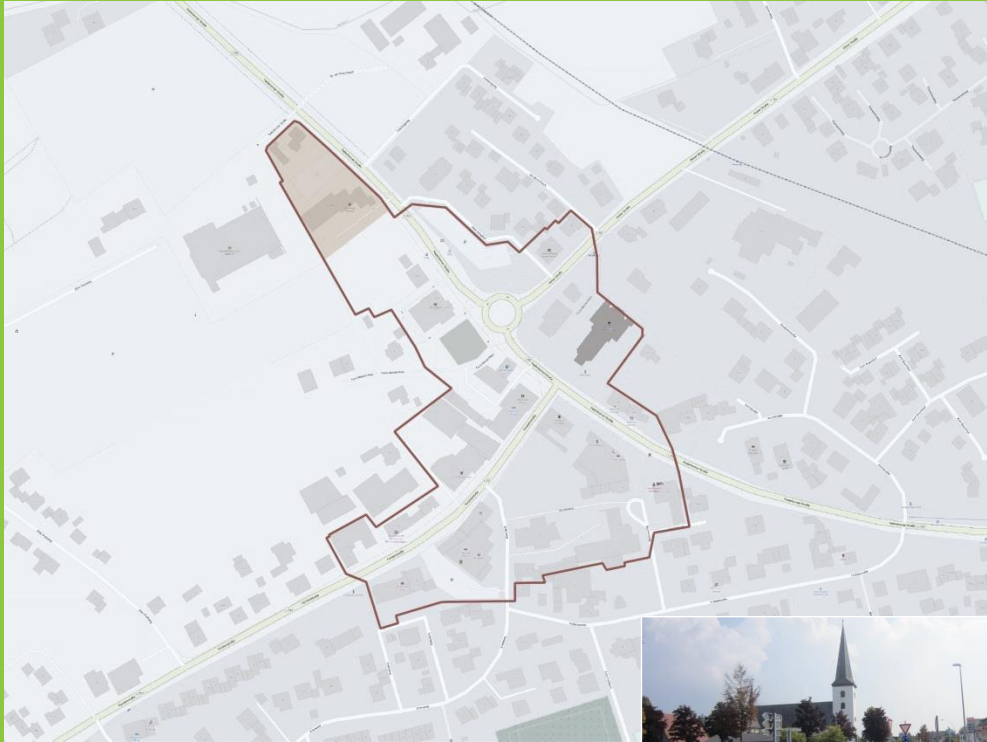




Stadt Verl

Einzelhandelskonzept Teilaktualisierung 2018



**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

August 2018

Stadt Verl

Einzelhandelskonzept - Teilaktualisierung 2018 - Überprüfung des Nahversorgungszentrums Kaunitz

Untersuchung im Auftrag der

Stadt Verl, Fachbereich Bauverwaltung

Bearbeitung

Elisabeth Kopischke

Stefan Kruse



Markt 5 44137 Dortmund

Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50

www.junker-kruse.de; info@junker-kruse.de

August 2018

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Inhalt

1	Ausgangssituation	7
2	Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche	9
3	Städtebaulich-funktionale Analyse	12
3.1	Nutzungssituation	14
3.2	Einordnung Verlagerungsstandort	15
4	Fazit	18

1 Ausgangssituation

Im Jahre 2009 ist das Einzelhandelskonzept für die Stadt Verl als Grundlage für künftige Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Fragestellungen der Stadtentwicklung politisch beschlossen worden. Darüber hinaus wird es als städtebauliches Konzept i.S.v. § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB bei der Umsetzung städtebaulicher Ziele im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt. In Diskussionen, Gesprächen und Verfahren hat sich das Konzept mehrfach bewährt. Dabei stellen sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, aber insbesondere auch für die Steuerung des Einzelhandels – die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt Verl, Nahversorgungszentrum Kaunitz) eine bedeutsame Grundlage – dar.

Nun ist das Einzelhandelskonzept bereits rund neun Jahre alt. Die Bevölkerung und die Einzelhandelslandschaft haben sich weiter entwickelt. Der allgemeine Strukturwandel im Einzelhandel schreitet voran, so dass der örtliche Einzelhandel, nicht zuletzt aufgrund der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels, besonderen Herausforderungen gegenüber steht. Außerdem geben die – seit der letzten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes – aktualisierten, landesplanerischen Zielvorgaben zum großflächigen Einzelhandel ebenso den „überkommunalen Takt“ zur Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels vor wie die einschlägige obergerichtliche Rechtsprechung.

In Verl-Kaunitz sind derzeit Veränderungen zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung geplant. Der im Nahversorgungszentrum bestehende Lebensmittelsupermarkt Elli soll verlagert, erweitert und damit marktgerecht aufgestellt werden. Dabei liegt der geplante Verlagerungsstandort außerhalb der derzeitigen, im Einzelhandelskonzept definierten Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Kaunitz.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, für den gemäß § 11 (3) BauNVO in einer städtebaulichen Wirkungsanalyse herausgestellt wurde, dass keine mehr als unwesentliche absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur in Verl sowie potenziell betroffene Nachbarkommunen zu erwarten sind. Darüber hinaus war eine Kompatibilität mit den landesplanerischen und kommunalen Zielstellungen (Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Verl, 2009; LEP NRW 2017) zu prüfen. Die Untersuchung von Stadt+Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH¹ kommt zu dem Schluss, dass eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit des Vorhabens unter der Voraussetzung einer Integration des Vorhabenstandortes in den zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum Kaunitz) gegeben wäre.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Verl eine Überprüfung und Teilaktualisierung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes in Auftrag gegeben. Diese soll mit Blick auf eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens und des damit verbundenen Planverfahrens in Form einer Teilfortschreibung zur Einordnung und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Kaunitz und im Vorgriff auf die beabsichtigte gesamtstädtische Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes geschehen.

Unter Berücksichtigung des dargestellten Untersuchungsgegenstandes umfasst die vorliegende Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Verl folgende Untersuchungsschritte:

¹ Stadt+Handel (im Auftrag von Max Lüning GmbH & Co. KG): Verträglichkeitsanalyse für die geplante Verlagerung eines Elli-Marktes in Verl-Kaunitz gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Dortmund 2017/8

- Darstellung der Kriterien zur Einordnung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere Nahversorgungszentren unter besonderer Berücksichtigung des LEP NRW sowie rechtlicher Vorgaben (Kapitel 2)
- Analyse der Nutzungssituation im derzeitigen Nahversorgungszentrum Kaunitz und im direkten Umfeld (insbesondere Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) (Kapitel 3.1)
- städtebauliche und funktionale Einordnung des Nahversorgungszentrums Kaunitz (Kapitel 3.1)
- Erarbeitung eines Abgrenzungsvorschlags für das Nahversorgungszentrum Kaunitz unter Berücksichtigung der geplanten Verlagerung des Supermarktes (Kapitel 3.2)

2 Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswerte Bereiche i.S.v. § 2 Absatz 2 BauGB, § 9 Absatz 2a BauGB, § 34 Absatz 3 BauGB und § 11 Absatz 3 BauNVO sowie LEP NRW. Sie stellen Entwicklungsbereiche für den Einzelhandel insgesamt und insbesondere für den großflächigen nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel in einer Kommune dar.

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein in integrierter Lage² befindlicher, räumlich abgrenzbarer Bereich einer Gemeinde, dem aufgrund von Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt³.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben. Neben Haupt- und Nebenzentren können auch kleine Grund- und Nahversorgungszentren zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten bestehen. Das Vorhandensein von ergänzenden Dienstleistungen (Bank, Lotteriestation, Friseur, etc.) wie auch gastronomischen Angeboten (Imbiss, Café, Eissalon, Restaurant, etc.) ist zwar nicht unabdingbare Voraussetzung für das Vorliegen eines zentralen Versorgungsbereiches; eine entsprechende Nutzungsmischung vermag die Qualifizierung des betreffenden Bereichs als Versorgungsbereich jedoch regelmäßig zu verstärken. Letztlich geht es darum, dass der Bereich für die zu versorgende Bevölkerung – in einem bestimmten Einzugsbereich – die Gelegenheit bietet, diverse Versorgungsbedürfnisse gebündelt, gleichsam auf einem Weg vor Ort decken zu können⁴. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – und sei es auch nur zur Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen⁵.

Nahversorgungszentren stellen eine räumlich konzentrierte Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem vornehmlich auch fußläufigen Einzugsgebiet dar. Sie sind häufig dadurch gekennzeichnet, dass in ihnen ein größerer Frequenzbringer, regelmäßig ein größerer Betrieb des Lebensmitteleinzelhandel (z.B. Lebensmittelsupermarkt oder Lebensmitteldiscounter) vorhanden ist, um den herum sich verschiedene Einzelhandelsbetriebe mit zumeist ergänzendem, teilweise konkurrierendem Angebot gruppieren.

Zentrale Versorgungsbereiche können sich ergeben aus:

- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen,
- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen) sowie
- (sonstigen planungsrechtlich nicht verbindlichen) raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z.B. einem Zentrenkonzept).

² vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 2009 – 4 C 2/08.

³ vgl. u.a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07.

⁴ vgl. dazu Kuschnerus, U., Bishopink, O., Wirth, A.: Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn 2018, Rdnr. 150

⁵ vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 19. Juni 2008 – 7 A 1392/07; OVG NRW, Urteil vom 01. Juli 2009 - 10 A 2350/07.

Im vorliegenden Fall geht es im Rahmen der **planerischen Festlegung** des Nahversorgungszentrums Kaunitz um die Umsetzung planerische Zielvorstellungen zur Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums bzw. künftiger Entwicklungsperspektiven, als Grundlage für die Bauleitplanung. Als Basis dienen dabei regelmäßig Festlegungen, die in einem sachgerechten kommunalen Einzelhandelskonzept getroffen werden. Mögliche Abweichungen sind daher im gesamtstädtischen Zusammenhang im Rahmen einer (Teil-)Aktualisierung zu prüfen.

Die **Fixierung der räumlichen Ausdehnung zentraler Versorgungsbereiche** ist grundsätzlich unter Berücksichtigung funktionaler und städtebaulicher Kriterien vorzunehmen, die im Folgenden dargestellt werden. Diese finden sich wieder in den Grundlagen zu Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Verl (2009) und berücksichtigen außerdem die einschlägige Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex.

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Erreichbarkeit mit ÖPNV, Pkw, Radfahrer, Fußgänger)
- Multifunktionalität (öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomieanbieter)

Städtebauliche Kriterien

- städtebaulich integrierte Lage
- zentrale Lage im Wohnsiedlungskörper
- städtebauliche Einheit
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Die prägende Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches ist der Einzelhandel. Dieser bildet eine funktionale Einheit mit ergänzenden Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie). Auch Flächen für den Gemeinbedarf bzw. soziale, kulturelle, gesundheitliche oder kirchliche Einrichtungen, wie z.B. Schulen, Kindergärten oder auch Kirchen können zum zentralen Versorgungsbereich hinzugenommen werden, sofern diese zur Funktion beitragen und Grundstücke unmittelbar an die Einzelhandelslagen heranreichen bzw. von diesen umgeben sind. Zu berücksichtigen ist, dass die Multifunktionalität der Nutzungen in Abhängigkeit von der Versorgungsbedeutung bzw. Hierarchiestufe eines zentralen Versorgungsbereiches i.d.R. unterschiedlich ausgeprägt ist. Gleiches gilt auch für die dadurch induzierten Passantenfrequenzen. So umfasst in Haupt- und Nebenzentren das Angebot an Dienstleistungen, Gastronomie, kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen eine deutlich höhere Vielfalt als in Nahversorgungszentren.

Aus städtebaulicher Sicht setzt ein zentraler Versorgungsbereich zwingend eine integrierte Lage voraus. Er ist regelmäßig aufgrund einer konzentrierten räumlichen und funktionalen Struktur von seinem Umfeld abgrenzbar. Seiner Versorgungsbedeutung bzw. Hierarchiestufe angemessen weist er eine städtebauliche und gestalterische Ausprägung auf. Diese zeichnet sich idealtypisch durch einen öffentlichen, städtischen Raum aus Geschäftsstraßen und Plätzen bzw. ein attraktives Gesamtambiente mit Aufenthaltsqualität, Identifikationspunkte sowie neben einer

guten verkehrlichen Erreichbarkeit (IV/ÖV) vor allem auch durch eine Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz aus.

Bei bestehenden zentralen Versorgungsbereichen ist hinsichtlich geplanter Erweiterungen oder Arrondierungen besonders zu prüfen, inwieweit zusätzliche Bereiche im funktionalen und städtebaulichen Zusammenhang zu den übrigen Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich stehen. Dabei können z.B. zu große Entfernungen im Sinne einer übermäßigen Überdehnung der Laufwegen, fehlende Sichtbeziehungen oder städtebauliche Zäsuren (z.B. durch Bahngleise oder Hauptverkehrsachsen) gegen eine Aufnahme in den Zentrumsumgriff sprechen.

3 Städtebaulich-funktionale Analyse

Der Ortsteil Kaunitz befindet sich im südlichen Stadtgebiet Verls, rund 4 km (Luftlinie) südöstlich des Ortskerns. Im Osten grenzt das Gemeindegebiet von Hövelhof und im Norden das von Schloß Holte-Stukenbrock an. Der Hauptsiedlungsbereich in Kaunitz weist eine weitgehend kompakte Struktur auf und ist umgeben von Grün- bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Nahversorgungszentrum Kaunitz befindet sich in zentraler Lage im Hauptsiedlungsbereich. Nördlich abgesetzt vom Ortskern bzw. des heutigen zentralen Versorgungsbereichs befindet sich das Gewerbegebiet Kaunitz.

Die Hapterschließung des Nahversorgungszentrums geschieht über die Paderborner Straße (L 757) bzw. die Fürstenstraße und Holter Straße (L 751), welche im Bereich des Kreisverkehrs am Fürst-Wenzel-Platz aufeinander aufeinandertreffen.

Abbildung 1: Luftbild Ortskern Kaunitz



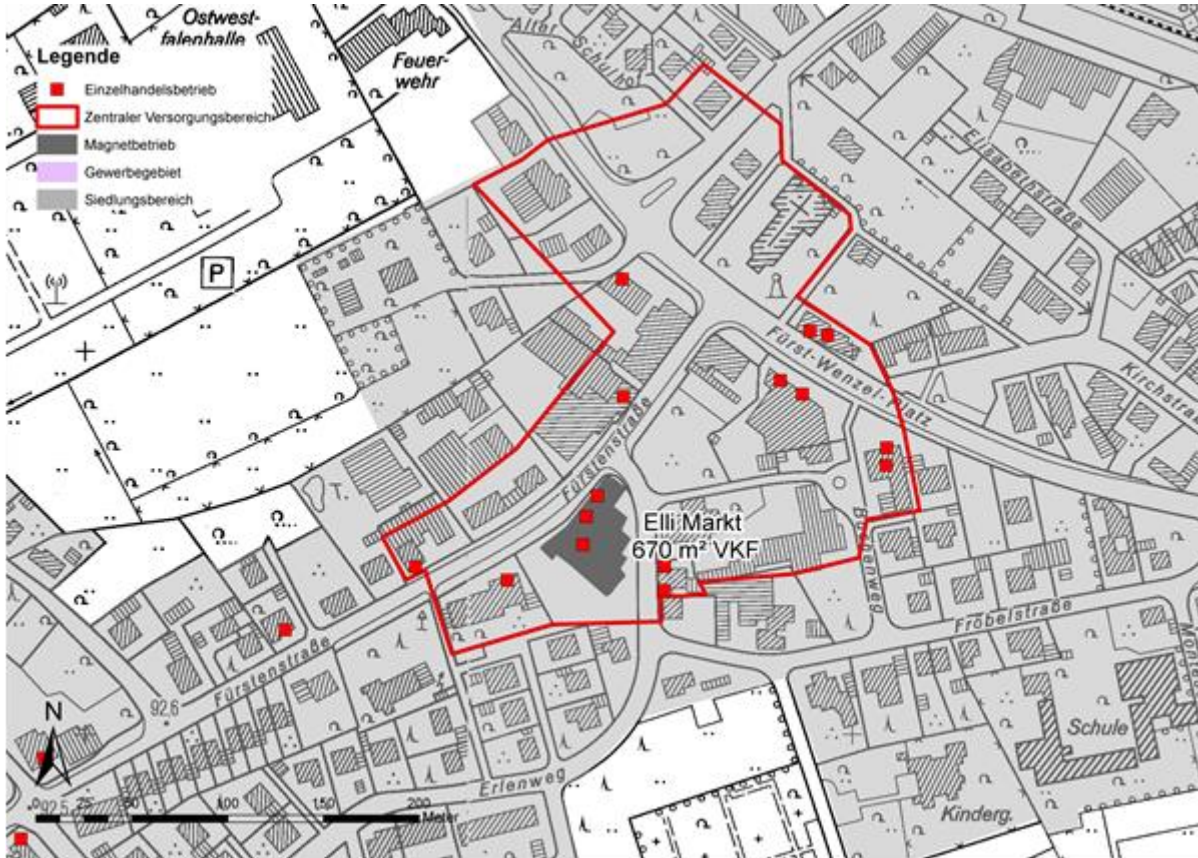
Quelle: GoogleEarth, eigene Bearbeitung

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in Kaunitz gemäß Einzelhandelskonzept 2009⁶ (siehe Karte 1) folgt dem verdichteten Einzelhandelsbestand entlang der Fürstenstraße (bis Höhe Hausnummer 18) und bezieht den die Versorgungsfunktion prägenden Lebensmittelvollsortimenter (Elli Markt) mit ein. Sie reicht entlang der Paderborner Straße Richtung Norden bis zum Kreisverkehr am Fürst-Wenzel-Platz, Richtung Südosten bis zur Apotheke (Paderborner Straße 442) und im Bereich der Holter Straße bis zur Einmündung Alter Schulhof. Einbezogen

⁶ siehe dazu: Junker+Kruse, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Verl, 2009; S. 82

wurden damit auch die hier lokalisierte Volksbank (Paderborner Straße 422-424) bzw. Sparkasse (Alter Schulhof 2).

Karte 1: Nahversorgungszentrum Kaunitz gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Verl 2009



Quelle: Junker+Krusse, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Verl, 2009; S. 82

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes dient das Nahversorgungszentrum mit seinem Besatz an vornehmlich nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten der Grundversorgung im Ortsteil Kaunitz. Städtebauliches Ziel ist es die Nahversorgung in der Stadt Verl flächendeckend und damit auch im Ortsteil Kaunitz zu sichern und zu stärken und entsprechend künftige Entwicklungen insbesondere in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken bzw. im Umkehrschluss schädliche Auswirkungen durch Entwicklungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auszuschließen. Vor diesem Hintergrund ist das Nahversorgungszentrum Kaunitz als Vorrangstandort für die Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente anzusehen. Der Lebensmittelsupermarkt Elli nimmt hier als einziger größerer Lebensmittelmarkt mit einem entsprechenden Vollsortiment einen funktionstragenden Betrieb dar. Er weist mit seiner derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 850 m² (zzgl. 20 m² Bäckerei) hinsichtlich heutiger Marktzutrittsgrößen eine unterdurchschnittliche Größe auf. Aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur sind Veränderungen (im Sinne einer Erweiterung der Verkaufsfläche) am bestehenden Standort an der Fürstenstraße nicht möglich. Darüber hinaus sind innerhalb des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches keine Entwicklungsflächen für einen großflächigen Lebensmittelmarkt ablesbar bzw. verfügbar. Daher ist die Verlagerung und Erweiterung des Elli-Marktes auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² auf den derzeitigen Standort des Feuerwehrgerätehauses an der Paderborner Straße (siehe dazu auch Karte 2) geplant.

Grundsätzlich ist die Sicherung und Stärkung des funktionstragenden Lebensmittelmarktes im Nahversorgungszentrum zu befürworten. Bezogen auf das Vorhaben wurde im Rahmen einer städtebaulichen Wirkungsanalyse gemäß § 11 (3) BauNVO zum einen die Tragfähigkeit vor dem Hintergrund der Versorgungsbedeutung des Nahversorgungszentrums nachgewiesen und zum anderen dargelegt, dass keine mehr als unwesentlichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur in Verl sowie potenziell betroffene Nachbarkommunen zu erwarten sind. Nachfolgend wird nunmehr hinsichtlich einer Kompatibilität mit den landesplanerischen und kommunalen Zielstellungen (Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Verl, 2009; LEP NRW 2017) geprüft, ob eine Integration des Vorhabenstandortes in den zentralen Versorgungsbereich unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu vertreten ist.

3.1 Nutzungssituation

Mit Blick auf den Untersuchungsgegenstand wurde zunächst die Nutzungssituation im bestehenden Nahversorgungszentrum und dessen Umfeld, unter besonderer Berücksichtigung des geplanten Verlagerungsstandortes für den Lebensmittelmarkt (Paderborner Straße 414) analysiert.

Karte 2: Erdgeschossnutzungen im Bereich des Nahversorgungszentrums Kaunitz



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Land NRW 2018 Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), eigene Erhebung August 2018

Karte 2 zeigt die Erdgeschossnutzungen im Untersuchungsraum. Diese umfassen sowohl Einzelhandels- wie auch Wohn- und gewerbliche Nutzungen. Das Einzelhandelsangebot wird geprägt durch den Lebensmittelsupermarkt Elli an der Fürstenstraße, welcher als funktionstragender Be-

trieb des Nahversorgungszentrums auch den wesentlichen Frequenzbringer darstellt. Daneben gibt es u.a. Fachgeschäfte für Computer, Elektronik, Braut-, Fest- und Abendmoden, einen Blumenladen, eine Apotheke und Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Fleischerei). Zur Zeit der Erhebung bestand kein Leerstand. Daneben runden vor allem Geldinstitute, Angebote aus dem Bereich des Gesundheitssektors (Ärzte, Physiotherapeut, Heilpraktiker) und gastronomische Angebote den auf die Grundversorgung ausgerichteten Nutzungsmix ab.

Westlich, südlich und östlich schließt sich Wohnbebauung an das Nahversorgungszentrum an. Städtebaulich ist es durch eine überwiegend kleinteilige Bebauung geprägt. Die bauliche Substanz ist durchweg in einem guten Erhaltungszustand und weist keine nennenswerten, im Stadtbild auffallenden Mängel auf. Der Bereich um die Kirche St. Maria Immaculata (Fürst-Wenzel-Platz) stellt einen Identifikationspunkt und die städtebauliche Mitte innerhalb des Zentrums dar. Der nördliche Bereich des zentralen Versorgungsbereiches mündet in den Siedlungsrand des Ortsteils Kaunitz, was mit einer Veränderung der Nutzungsstruktur verbunden ist. Während auf der östlichen Seite der Paderborner Straße über die derzeitige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs hinaus Wohnnutzungen bis zum Fröhlingweg reichen, befinden sich auf der westlichen Seite nördlich der Volksbank, welche noch innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches liegt, zunächst zwei kleine Wohngebäude sowie eine Freifläche (Länge rd. 30 m entlang der Paderborner Straße). Danach schließen sich der Verlagerungsstandort (derzeitige Nutzung: das Feuerwehrgerätehaus Kaunitz) und in zweiter Reihe die Ostwestfalahalle an.

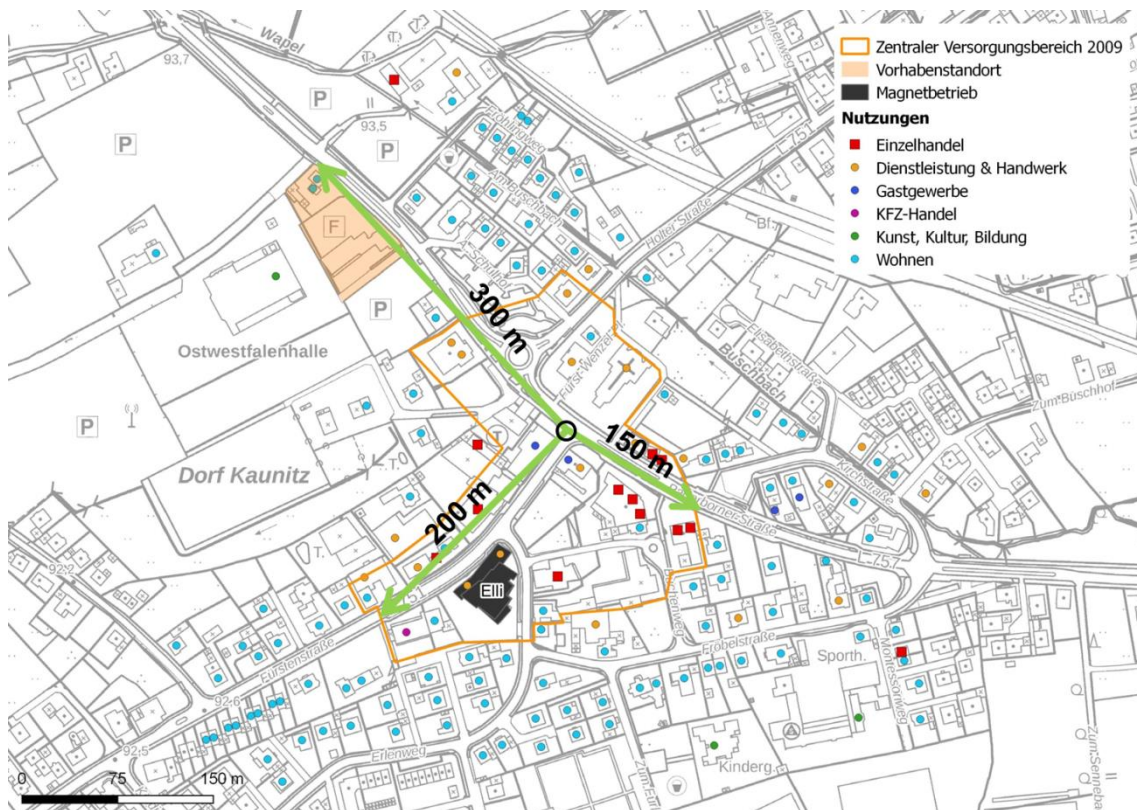
3.2 Einordnung Verlagerungsstandort

Folgende – hinsichtlich einer Integration in den zentralen Versorgungsbereich relevante Merkmale – kennzeichnen den Vorhabenstandort:

- Der Standort weist eine Randlage im Norden des Siedlungskerns in Kaunitz auf. In nördlicher Richtung befinden sich in 500-800 m Entfernung ein weiterer Wohnsiedlungsbereich und das Gewerbegebiet Kaunitz. Aufgrund der südlich des Vorhabenstandortes gelegenen Freifläche ist er zwar etwas abgesetzt von dem derzeit abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich, es lässt sich aber dennoch ein siedlungsräumlicher Zusammenhang zum Kernort bzw. den hier gelegenen Wohnsiedlungsbereichen ablesen. Darüber hinaus wird künftig durch den geplanten Neubau des Feuerwehrgerätehauses auf der östlichen Seite der Paderborner Straße auf gleicher Höhe des Vorhabenstandortes (auf der westlichen Seite der Paderborner Straße) der Ortseingang markiert.
- Die künftige Erschließung des Standortes wird (weiterhin) über die Paderborner Straße geschehen.
- Zum Mittelpunkt des Nahversorgungszentrums (im Bereich der Einmündung Fürstenstraße / Paderborner Straße) beträgt die Entfernung vom Vorhabenstandort (nördlicher Rand) rd. 300 m (vgl. Karte 3). Die Ausdehnung des Nahversorgungszentrums ausgehend vom Mittelpunkt entlang der Fürstenstraße beträgt rd. 200 m. In südöstlicher Richtung weist die Ausdehnung des Nahversorgungszentrums ausgehend vom Mittelpunkt rd. 150 m auf. Es ist davon auszugehen, dass die Ausdehnungen entlang der Fürstenstraße bzw. der Paderborner Straße in südöstlicher Richtung faktisch aufgrund der bestehenden zentrenrelevanten Nutzungen auch nach Verlagerung des Elli-Marktes weiterhin Bestand haben werden. Mit Ver-

lagerung des Lebensmittelmarktes werden sich die Laufwege innerhalb des Zentrums zwar etwas verlängern, sie bewegen sich aber weiterhin in einem i.d.R. akzeptierten Rahmen.

Karte 3: Entfernungen im Nahversorgungszentrum



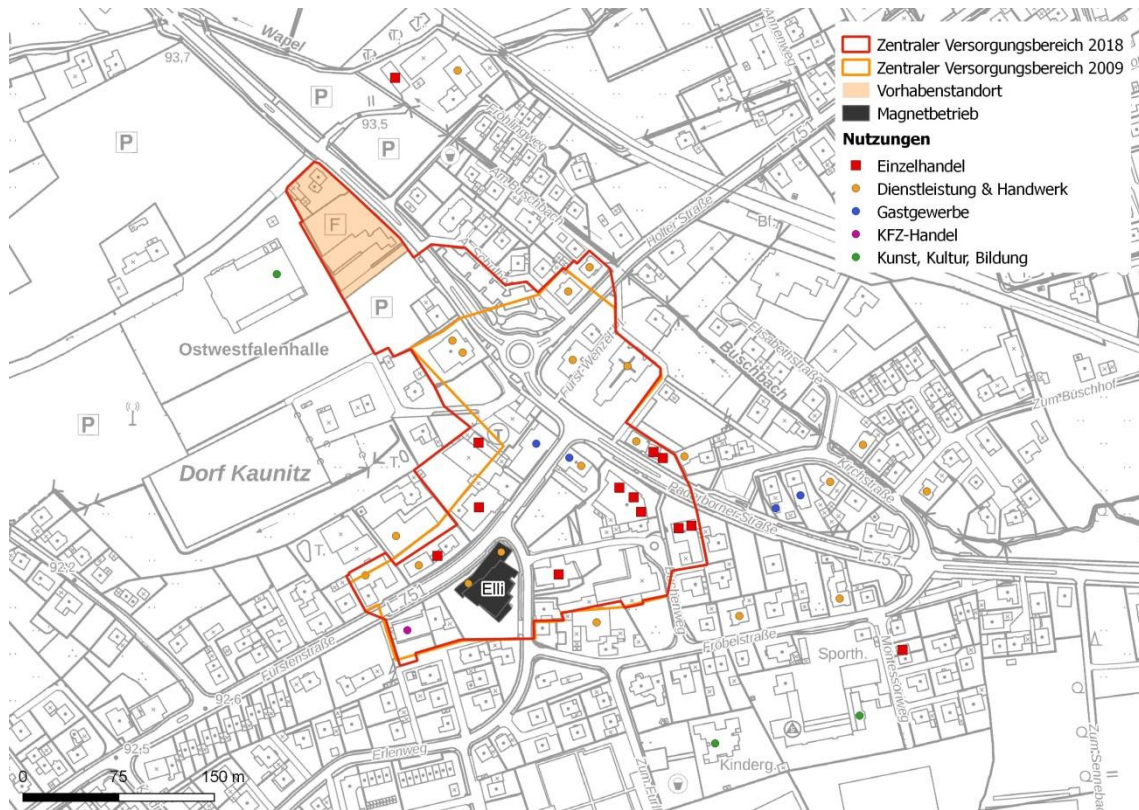
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Land NRW 2018 Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), eigene Erhebung August 2018

- Die Erreichbarkeit des Standortes ist, ebenso wie die des Nahversorgungszentrums Kaunitz insgesamt, sowohl mit dem Pkw, dem öffentlichen Verkehr (Bushaltestelle Post, zwischen Vorhabenstandort und Volksbank-Gebäude gelegen), mit dem Fahrrad sowie zu Fuß (fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandorte aus dem Hauptsiedlungsbereich Kaunitz innerhalb von bis zu 10 Minuten) gut gegeben.
- Am Vorhabenstandort wird ein größeres Parkplatzangebot als am Altstandort des Elli-Marktes entstehen. Dies ist als Verbesserung der verkehrlichen Anbindung einzustufen, da die Versorgungsbedeutung des Nahversorgungszentrum auf der einen Seite zwar auf die Nahversorgung und fußläufige Erreichbarkeit ausgerichtet ist, auf der anderen Seite die Versorgungsbedeutung aufgrund der siedlungsstrukturellen Situation in einem ländlich geprägten Raum aber regelmäßig auch über den rein fußläufigen Einzugsbereich hinausgeht.

Der Vorhabenstandort kann unter Berücksichtigung der städtebaulichen und funktionalen Situation aus gutachterlicher Sicht in das Nahversorgungszentrum Kaunitz integriert werden. Insbesondere aufgrund der räumlichen Situation sowie bestehender Nutzungen im bestehenden Zentrum sind Synergien zwischen dem Vorhabenstandort und den übrigen Nutzungen weiterhin zu erwarten. Der nachfolgende Abgrenzungsvorschlag zeigt eine modifizierte, gleichsam parzellenscharfe Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Kaunitz. Abweichungen zur bisherigen Abgrenzung (Einzelhandelskonzept 2009) ergeben sich aufgrund der Berücksichtigung des Entwicklungsbereiches für die Verlagerung des Lebensmittelsupermarktes sowie im Rahmen kleine-

rer Arrondierungen hinsichtlich einer Berücksichtigung der Bestandssituation (Holter Straße) oder einer parzellenscharfen Abgrenzung (z.B. Fürstenstraße).

Karte 4: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Kaunitz 2009 und 2018



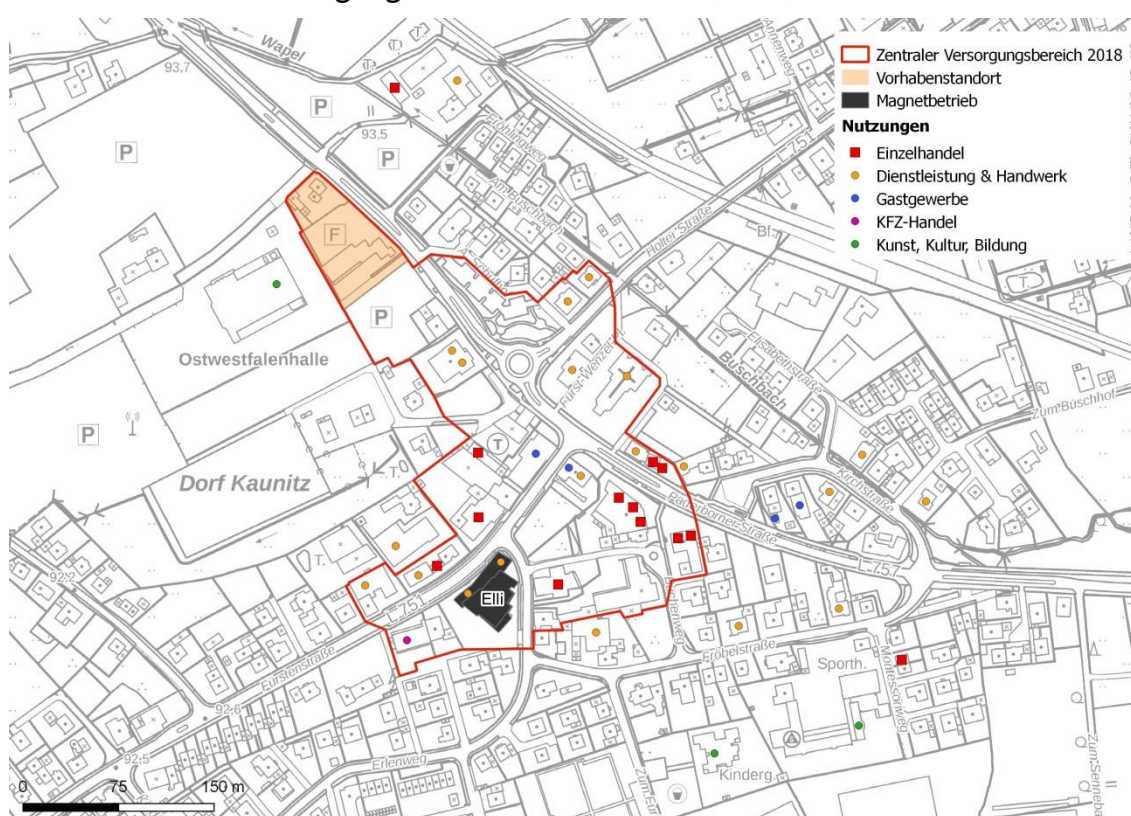
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Land NRW 2018 Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), eigene Erhebung August 2018

4 Fazit

Die Analyse hat gezeigt, dass das Nahversorgungszentrum Kaunitz aufgrund der städtebaulichen Situation und seiner funktionalen Ausstattung (Nutzungsmischung Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen) weiterhin den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich entspricht. Die Sicherung und Stärkung eines funktionstragenden Lebensmittelmarktes ist ein unabdingbares Ziel zum Fortbestand des zentralen Versorgungsbereiches.

Der Abgrenzungsvorschlag des Nahversorgungszentrums Kaunitz mit der Integration des Verlagerungsstandortes für den Lebensmittelmarkt Elli berücksichtigt die städtebaulichen und funktionalen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich (Karte 5). Nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit⁷ des Vorhabens zur Verlagerung und Erweiterung des Elli-Marktes wird eine Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Verl bzw. des Nahversorgungszentrums Kaunitz erreicht, welche im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes sowie des LEP NRW stehen.

Karte 5: Nahversorgungszentrum Verl-Kaunitz (2018)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Land NRW 2018 Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), eigene Erhebung August 2018

Es wird empfohlen, als Grundlage für die künftige bauleitplanerische Umsetzung, die modifizierte Abgrenzung im Rahmen der vorliegenden Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Verl, durch den Rat beschließen zu lassen.

⁷ vgl. dazu: Stadt+Handel (im Auftrag von Max Lünig GmbH & Co. KG): Verträglichkeitsanalyse für die geplante Verlagerung eines Elli-Marktes in Verl-Kaunitz gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Dortmund 2017/8