



Stadt Verl Einzelhandelskonzept Teilfortschreibung 2023



Stadt Verl

Einzelhandelskonzept – Teilfortschreibung 2023 – Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt im Bereich Ölbachcenter

Untersuchung im Auftrag der

Stadt Verl, Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt

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

Januar 2023

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich alle Geschlechter 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	8
3	Städtebaulich-funktionale Analyse	11
4	Fazit	15

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 dreizehn Jahre alt. Die Bevölkerung und die Einzelhandelslandschaft haben sich weiterentwickelt. Der allgemeine Strukturwandel im Einzelhandel schreitet voran, so dass der örtliche Einzelhandel, nicht zuletzt aufgrund der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels, besonderen Herausforderungen gegenübersteht. 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 der Innenstadt Verl (Hauptzentrum) am Standort des Ölbachcenters Österwieher Straße / Westfalenweg sind derzeit Veränderungen zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung geplant. Der Standort der ansässigen Einzelhandelsbetriebe (Supermarkt Edeka, Lebensmitteldiscounter Aldi und Getränkemarkt) soll in diesem Zuge unter Berücksichtigung des Nachbargrundstücks (ehemaliger Bauhof) erweitert werden. Während der Standort der bestehenden Betriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Verl gemäß Einzelhandelskonzept 2009 liegt, befindet sich die Erweiterungsfläche bzw. der ehemalige Bauhof außerhalb dieser Abgrenzung.

Im Zuge der Modernisierung der einzelnen Anbieter ist eine Erweiterung um insgesamt 970 m² Verkaufsfläche auf dann 4.220 m² beabsichtigt: Der Supermarkt Edeka soll von 1.850 m² auf 1.950 m² Verkaufsfläche, Aldi von 850 m² auf 1.270 m² Verkaufsfläche sowie der Getränkemarkt von 550 m² auf 1.000 m² Verkaufsfläche wachsen.

Im Flächennutzungsplan ist für den Standort ein Kerngebiet ausgewiesen. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Damit ist das Vorhaben gemäß § 34 BauGB zu bewerten.

Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens wurde eine städtebauliche Wirkungsanalyse durchgeführt. Diese wurde von der BBE Handelsberatung GmbH, Köln (nachfolgend BBE gezeichnet) im Auftrag des Bauherrn CJC-Immobilien KG, Verl durchgeführt und im September 2021 vorgelegt. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass „die angestrebten Modernisierungsvorhaben als Bestandssicherungen zu bewerten sind, ohne das vom Vorhaben schädliche Auswirkungen gemäß § 34 (3) BauGB auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Verl oder in Nachbarkommunen ausgelöst werden.“ Weiter wird festgestellt: „Aufgrund der geplanten Gebäudeanordnung, der gemeinsamen Stellplatzanlage sowie des hiermit einhergehenden funktionalen Zusammenhangs wird das ehemalige Bauhofareal mit Realisierung des kleinräumig zu verlagernden Getränkemarktes allerdings faktische dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sein.“

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

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

- Darstellung der Kriterien zur Einordnung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche unter besonderer Berücksichtigung des LEP NRW sowie rechtlicher Vorgaben
- Analyse der Nutzungssituation in der Innenstadt Verl und im direkten Umfeld (insbesondere Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie)
- städtebauliche und funktionale Einordnung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt
- Erarbeitung eines Abgrenzungsvorschlags für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Verl unter Berücksichtigung des Vorhabens zur Erweiterung des Ölbachcenters

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 Lage¹ befindlicher, räumlich abgrenzbarer Bereich einer Gemeinde, dem aufgrund von Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt².

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, Lotteriestand, 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 können³. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen

¹ vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 2009 – 4 C 2/08.

² vgl. u.a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07.

³ vgl. dazu Kuschnerus, U., Bishopink, O., Wirth, A.: Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn 2018, Rdnr. 150

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 erfüllen⁴.

Hauptzentrum – Es besitzt in Abgrenzung zu Stadtteil- und Nahversorgungszentren eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und teilweise darüber hinaus. Das Einzelhandelsangebot ist in der Regel umfassend und erstreckt sich mit einem differenzierten Branchen- und Betriebstypenmix über die gesamte Palette von Waren zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Im Hauptzentrum können grundsätzlich alle groß- und kleinflächigen Vertriebsformen des Einzelhandels vertreten sein. Dazu gehören Einkaufszentren, Warenhäuser, Kaufhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Fachmärkte und Facheinzelhandel (betreibergeführt sowie filialbetrieben). Das Angebotsniveau ist differenziert und auf unterschiedliche Zielgruppen ausgerichtet. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch öffentliche Einrichtungen (z. B. Rathaus), kulturelle Angebote (u. a. Museum, Theater, Bibliothek) sowie ein differenziertes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot.

Das Einzelhandelsangebot des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Verl, der den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich der Stadt Verl darstellt, nimmt einen prägenden Stellenwert in der Stadt ein. Vor allem die Angebote der Sortimente des kurz- und mittelfristigen Bedarfs weisen relevante Bindungsquoten für die Gesamtstadt und darüber hinaus auf. Das Einzelhandelsangebot des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Verl umfasst sämtliche nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente, teils in großer Sortimentsbreite und -tiefe. Ebenso ist die Anzahl und Vielfalt der ergänzenden Nutzungen aus den Bereichen öffentliche und private Dienstleistungen (z. B. Rathaus), Kultur / Bildung (z. B. Bibliothek) und Gastronomie im Stadtgebiet im Vergleich zu den anderen Standortbereichen prägend, so dass der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Verl dem Zentrentyp Hauptzentrum zugeordnet werden kann.

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).

Im vorliegenden Fall geht es im Rahmen der **planerischen Festlegung** des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Verl um die Umsetzung planerische Zielvorstellungen zur Sicherung und Stärkung des Hauptzentrums bzw. künftiger Entwicklungsperspektiven. 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

⁴ 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.

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 Auflagen, fehlende Sichtbeziehungen oder städtebauliche Zäsuren (z. B. durch Bahngleise oder Hauptverkehrsachsen) gegen eine Aufnahme in den Zentrumsumgriff sprechen.

3 Städtebaulich-funktionale Analyse

Die Verler Innenstadt liegt zentral im Stadtkern der Stadt Verl. Dieser weist eine kompakte Struktur auf und ist mit mehr als 16.700 Einwohnern der Bevölkerungsschwerpunkt der Stadt.

Die Haupteerschließung des zentralen Versorgungsbereiches geschieht in West-Ost-Richtung über die Gütersloher und Paderborner Straße (L 757) bzw. Richtung Norden über die Hauptstraße (Teilbereich Dorfkern / Hauptstraße / Wilhelmstraße) und Richtung Süden über die Österwieher Straße in den Teilbereich Bahnhofstraße und Österwieher Straße.

Karte 1: Luftbild Vorhabenstandort



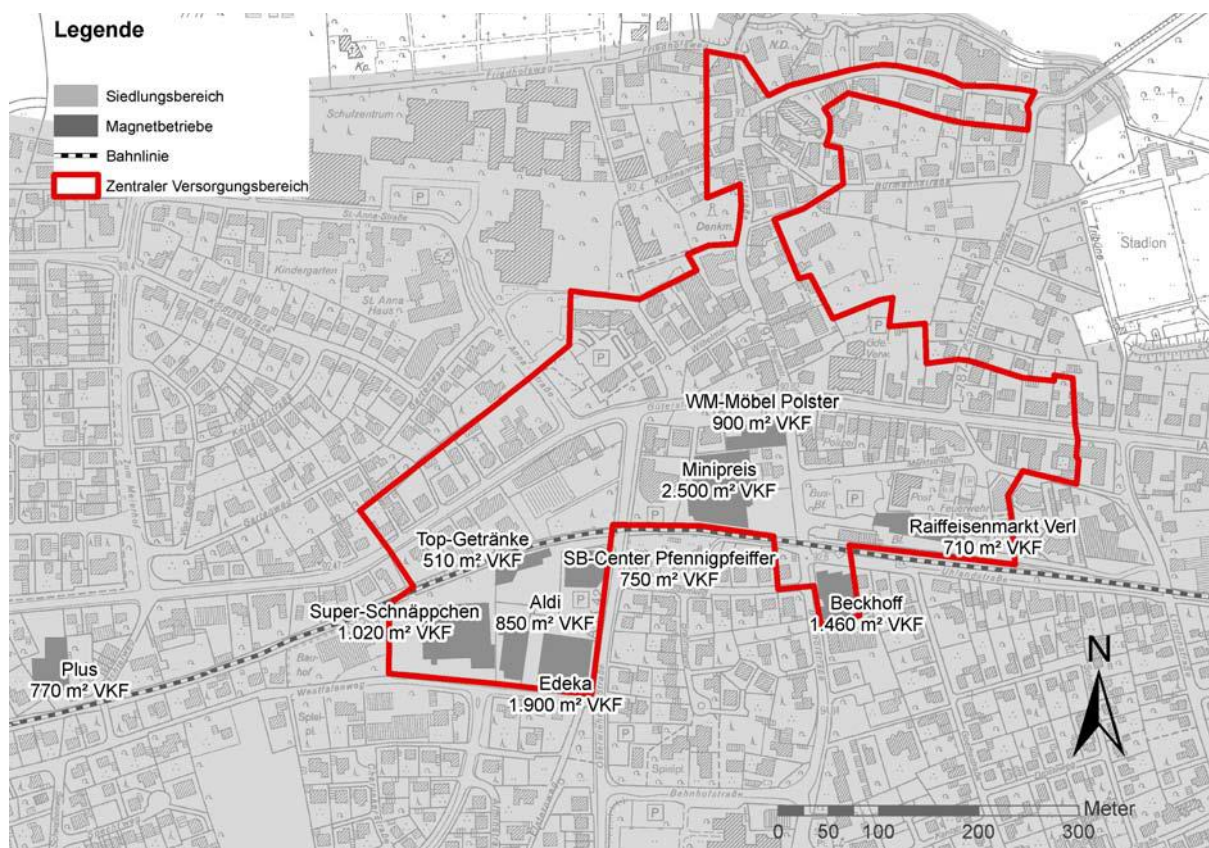
Quelle: GoogleEarth, eigene Bearbeitung

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Verl gemäß Einzelhandelskonzept 2009⁵ (siehe Karte 2) folgt dem verdichteten Einzelhandelsbestand entlang der Gütersloher Straße (bis Höhe Hausnummer 40) und der Paderborner Straße (bis Höhe Hausnummer 23) sowie im Norden entlang der Hauptstraße (bis Friedhofsweg) einschließlich der Wilhelmstraße. Im Süden werden die großformatigen Einzelhandelsnutzungen südlich der Gütersloher bzw. Paderborner Straße mit wichtigen Frequenzerzeugern und Magnetbetrieben in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

Die Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich sind der Größe der Stadt Verl angemessen und vielfältig. Mit den integrierten Magnetbetrieben und Frequenzerzeugern ist das Zentrum attraktiv und lebendig. Der Altstadtbereich weist eine besondere städtebauliche Qualität und Aufenthaltsqualität auf. Die sich zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2009 abzeichnenden Strukturen haben weiterhin Bestand. Leerstände sind nahezu nicht vorhanden.

⁵ siehe dazu: Junker+Krusse, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Verl, 2009; S. 82

Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Verl gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Verl 2009



Quelle: Junker+Kruse, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Verl, 2009; S. 79

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes hat der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Verl eine Versorgungsbedeutung für das gesamte Stadtgebiet und teilweise darüber hin, dies insbesondere im Hinblick auf die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Im Einzelhandelskonzept 2009 heißt es diesbezüglich auch: „Die Innenstadt von Verl nimmt als Knotenpunkt wirtschaftlicher und sozialer Beziehungen eine zentrale Rolle ein. Insbesondere der dort ansässige Einzelhandel stellt einen wichtigen Baustein dar, da er vor allem für eine ausreichende Besucherfrequenz sorgt. Eine dauerhafte und hohe Frequenz wiederum erzeugt erst die gewünschte Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität eines Zentrums. Aus diesem Grund ist es für den Verler Hauptgeschäftsbereich von besonders großer Bedeutung, die Struktur der Haupt- und Nebenlagen und die städtebauliche und architektonische Attraktivität des historisch gewachsenen Hauptgeschäftsbereiches zu sichern bzw. auszubauen.“

Vor diesem Hintergrund ist der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Verl als Vorrangstandort für die Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente anzusehen. Das Ölbachcenter nimmt dabei mit seinen Einzelhandelsbausteinen eine wichtige Funktion ein. Die geplanten Veränderungen tragen zu einer städtebaulichen Neuordnung am Standort und auch zu einer Anpassung der Verkaufsflächen der Betriebe an marktgängige Größenstrukturen bei.

Grundsätzlich ist die Sicherung und Stärkung der funktionstragenden Betriebe im Bereich des Ölbachcenters somit zu befürworten.

Einordnung Erweiterungsbereich

Folgende Merkmale kennzeichnen den Vorhabenstandort bzw. den potenziellen Erweiterungsbereich (ehemaliger Bauhof) hinsichtlich einer Integration in den zentralen Versorgungsbereich. Grundlage der Bewertung stellt u. a. Konzeptentwürfe vom 19.08.2021, aktualisiert am 30.08.2022 (Wischke Send + Partner, Architekten Ingenieure) dar.

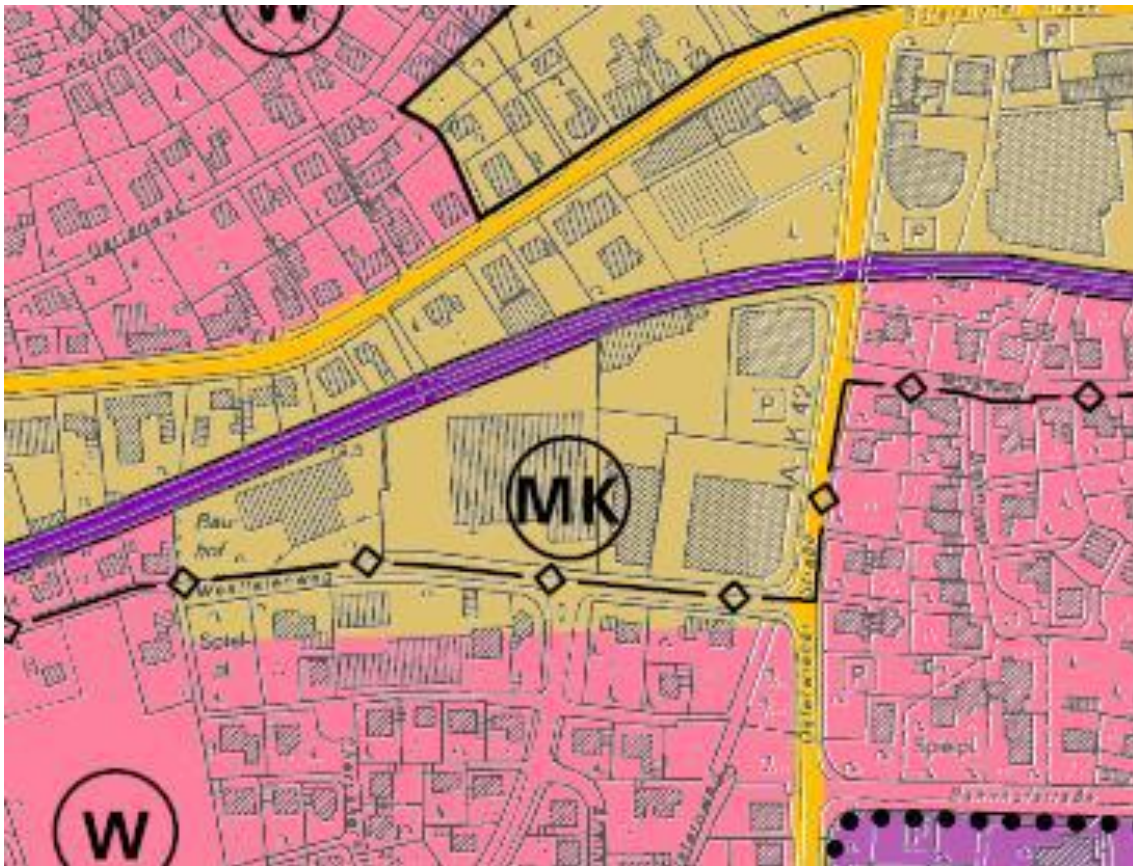
Karte 3: Projektskizze Ölbachcenter



Quelle: Wischke Send + Partner, Architekten Ingenieure, Stand: 30.08.2022 (Junker+Krusse: Ergänzung Einzelhandelsnutzungen)

- Der Erweiterungsbereich (ehemaliger Bauhof) ist derzeit mindergenutzt und grenzt unmittelbar an den Standort des Ölbachcenter bzw. den im Einzelhandelskonzept 2009 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich an.

Karte 4: Flächennutzungsplan der Stadt Verl (Ausschnitt)



Quelle: Stadt Verl

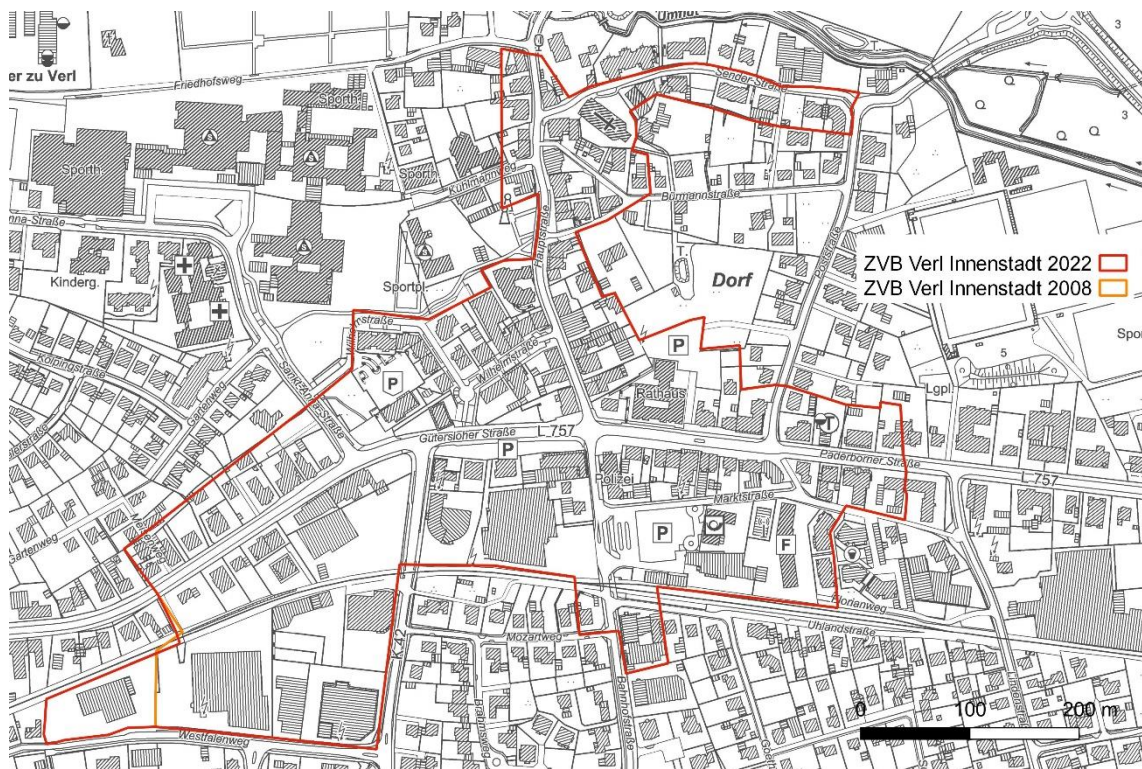
- In dem im Jahre 2016 fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Stadt Verl ist der gesamte Vorhabenstandort (Standortbereich Ölbachcenters, Areal des ehemaligen Bauhofs) als MK (Kerngebiet) dargestellt ist. Kerngebiete dienen gemäß BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.
- Das Vorhaben umfasst die Neuaufstellung der am Ölbachcenter seit vielen Jahren ansässigen Anbieter Edeka Niederschulte, Aldi-Nord und des Getränkemarkt. Die darüber hinaus am Standort vorhandenen Nutzungen (u. a. Kaufhaus sb Lüning, Rossmann, Schnäppchenmarkt, Tier-/ Gartenfachmarkt) bleiben von dem Vorhaben unberührt. In die geplante Modernisierung wird die unmittelbar westlich gelegene Fläche des ehemaligen Bauhofes einbezogen. Dort soll in einem Neubau im Erdgeschoss der Getränkemarkt untergebracht werden. Die Räumlichkeiten im Obergeschoss sollen für ein Gründer- und Netzwerkzentrum, das MINT-Technikum (außerschulische Bildungseinrichtung) sowie das Ausbildungszentrum BANG genutzt werden. Anschließend sollen die Bestandsgebäude von Getränkemarkt und Lebensmitteldiscounter abgerissen und letzterer an gleicher Stelle mit vergrößerter Verkaufsfläche neu errichtet werden. Es folgt die Erweiterung des benachbart gelegenen Vollsortimenters. Gleichzeitig wird die gesamte Stellplatzanlage neugestaltet.
- Die künftige Erschließung geschieht weiterhin über die Österwieher Straße bzw. den Westfalenweg. Die Orientierung am Standort selbst wird verbessert. Es wird eine durchgehend befahrbare Fläche geschaffen, die von insgesamt sechs Zu- und Abfahrten erschlossen wird. Drei an der Österwieher Straße, eine zwischen Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt

zum Westfalenweg, eine am Schnäppchenmarkt und eine im Bereich des neuen Getränke-marktes, ebenfalls zum Westfalenweg.

Abgrenzungsvorschlag

Der Vorhabenstandort ist künftig faktisch dem bestehenden zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen. Es findet vor allem eine Neuordnung und eine Optimierung des Einzelhandelsbestandes statt. Der Bereich des ehemaligen Bauhofs kann unter Berücksichtigung der städtebaulichen und funktionalen Situation aus gutachterlicher Sicht in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Verl 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 zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Verl. Abweichungen zur bisherigen Abgrenzung (Einzelhandelskonzept 2009) ergeben sich aufgrund der Berücksichtigung des Entwicklungsbereiches für die Neuordnung des Ölbachcenters.

Karte 5: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Verl 2008 und 2022



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

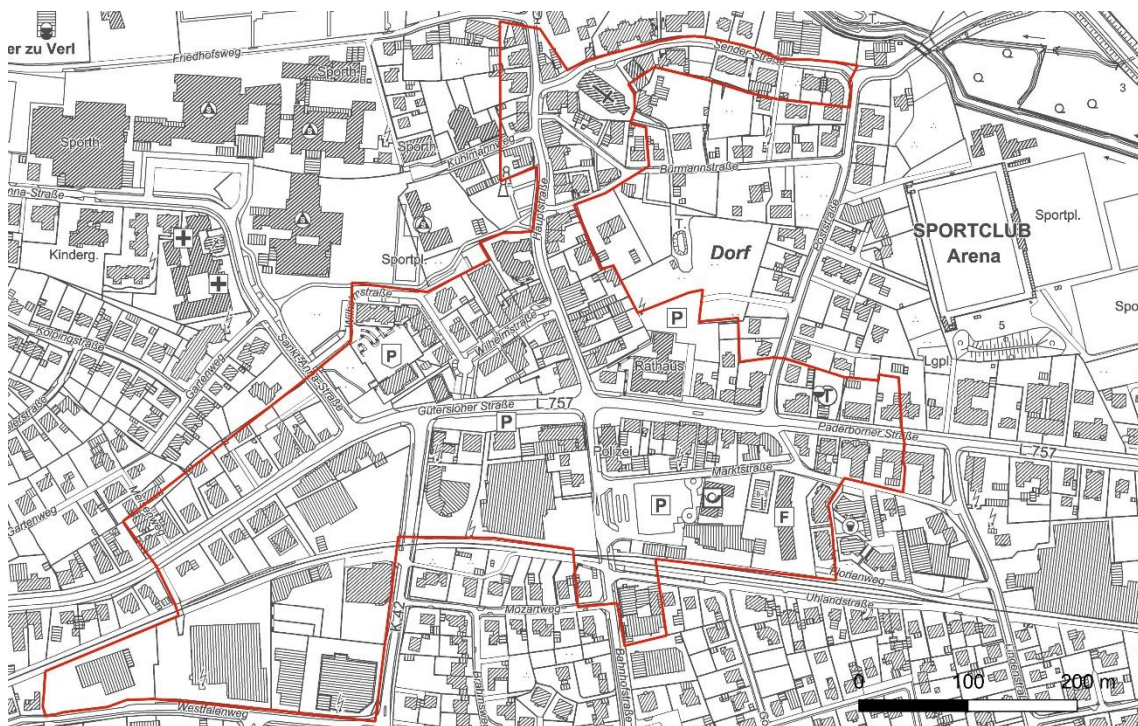
4 Fazit

Die Analyse hat gezeigt, dass der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Verl aufgrund der städtebaulichen Situation und seiner funktionalen Ausstattung (Nutzungsmischung Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen) weiterhin den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich entspricht. Die Neuordnung des Bereiches Ölbachcenters bringt auf der einen Seite betriebliche Verbesserungen, wie die Anpassung an marktgängige Betriebsgrößen (insbesondere durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters und den Getränkemarkt) mit sich.

Außerdem ist eine funktionale Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches durch die Etablierung eines Gründer- und Netzwerkzentrums bzw. Ausbildungszentrums vorgesehen. Auf der anderen Seite tragen die geplanten Veränderungen auch zu einer städtebaulichen Aufwertung des Bereiches durch die Beseitigung einer Mindernutzung (ehemaliger Bauhof) und die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung des Standortes bei. Insgesamt wird damit eine Sicherung und Stärkung des Ölbachcenters bzw. des Teilbereichs Bahnhofstraße und Österwieher Straße und damit nicht zuletzt auch des gesamten zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Verl erreicht.

Der Abgrenzungsvorschlag des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Verl mit der Integration der westlichen Erweiterung des ehemaligen Bauhofs berücksichtigt die städtebaulichen und funktionalen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich (Karte 6). Es findet eine Arrondierung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Verl statt, die die Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Getränkemarktes sowie in diesem Zuge die marktgängige Anpassung der Betriebsgrößen der bestehenden Lebensmittelmärkte (Supermarkt Edeka und Lebensmitteldiscounter Aldi) ermöglicht. Nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit⁶ des Vorhabens wird eine Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Verl bzw. des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Verl erreicht, welche im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes sowie des LEP NRW stehen.

Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Verl (2022)



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, die modifizierte Abgrenzung im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Verl, durch den Rat beschließen zu lassen.

⁶ vgl. dazu: BBE Handelsberatung GmbH Köln im Auftrag von CJC Immobilien KG, Verl, Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuaufstellung von Supermarkt, Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt am Ölbachcenter in der Stadt Verl, Köln, September 2021