

# BESCHLUSS

aus der 9. Sitzung  
des Regionalrates  
am Donnerstag, 16. Juni 2016

---

## Öffentliche Sitzung

### Regionalplanung

**TOP 4.b: Zielabweichungsverfahren gemäß § 16 LPIG im Gebiet der Stadt Soest**  
- Einvernehmen des Regionalrates  
Vorlage 13/03/2016

Der Regionalrat fasst **einstimmig** folgenden **Beschluss**:

Der Regionalrat erteilt sein Einvernehmen zu der beantragten Zielabweichung im Gebiet der Stadt Soest.



# Bezirksregierung Arnsberg

## Geschäftsstelle des Regionalrates

E-Mail-Adresse: geschaeftsstelle.regionalrat@bra.nrw.de

Telefon: 02931/82-2341 oder -2324 Fax: 02931/82-46177

Vorlage:		13/03/2016	
Beratungsfolge:	Termin:	TOP:	Berichterstattung:
Planungskommission	02.06.2016	5	AD Aßhoff
Regionalrat	16.06.2016	4.b	AD Aßhoff
Bearbeitung:	RBr Kestermann RBe Knepper		

### Zielabweichungsverfahren gemäß § 16 LPIG im Gebiet der Stadt Soest

- Einvernehmen des Regionalrates

#### Beschlussvorschlag:

Der Regionalrat erteilt sein Einvernehmen zu der beantragten Zielabweichung im Gebiet der Stadt Soest.

## **Sachdarstellung:**

### **Sachverhalt und Verfahrensstand**

#### Planungsabsicht

Die Stadt Soest plant, im Bereich der Straße „Rennekamp“ die Darstellung einer Wohnbaufläche und einer gemischten Baufläche und hat hierfür die 183. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) beschlossen; parallel dazu läuft die 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 108 „Rennekamp“.

#### Anpassungsverfahren nach § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG)

Für diese Planungsabsicht hat die Stadt Soest mit Schreiben vom 17.02.2016 eine Anfrage zur landesplanerischen Anpassung der Bauleitplanung nach § 34 LPIG an die Bezirksregierung Arnsberg gerichtet (vgl. **Anlage 1**).

#### Zielverletzung

Die Prüfung der eingereichten Unterlagen durch die Bezirksregierung ergab, dass der kommunalen Planungsabsicht ein Ziel der Raumordnung entgegensteht: Der gültige Regionalplan – Teilabschnitt (TA) Kreis Soest und Hochsauerlandkreis – weist im fraglichen Plangebiet als zeichnerische Festlegung einen Gewerbe- und Industriebereich (GIB) aus (vgl. **Anlage 3**). Im textlichen Ziel 8 „Nutzung der GIB“ und den zugehörigen Erläuterungen wird die zeichnerische Darstellung konkretisiert; übereinstimmend mit dem Planzeichenverzeichnis der Verordnung zur Durchführung des Landesplanungsgesetzes (LPIG DVO) wird darin festgelegt, dass die GIB vorrangig der Unterbringung von emittierenden und sonstigen nicht wohnverträglichen Gewerbe-, Industrie- und öffentlichen Betrieben dienen. Diese haben den Vorrang vor allen anderen Nutzungen, d. h. entgegenstehende Nutzungen sind auszuschließen; Wohnbauflächen sind aus Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zu entwickeln.

Zwar sind die GIB in der zeichnerischen Darstellung nicht flächenscharf und daher im Zuge der Umsetzung in der Bauleitplanung hinsichtlich der konkreten Größe und Abgrenzung der daraus entwickelten Bauflächen interpretierbar. Da aber nördlich und südlich Gewerbeflächen angrenzen, auf denen sich aktive Gewerbebetriebe befinden, die Bestandsschutz genießen, ist die geplante Wohnbauflächendarstellung nicht auf dem Wege der Interpretation aus der zeichnerischen Festlegung des benachbarten ASB ableitbar.

Eine landesplanerische Anpassung nach § 34 LPIG wäre demnach zu versagen. Im Übrigen ergab die Prüfung, dass die Planungsabsicht der Stadt Soest mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Um eine Vereinbarkeit der beabsichtigten Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung zu erreichen, könnte eine Änderung der zeichnerischen Ziele in einem Regionalplan-Änderungsverfahren (Umplanung in ASB) durchgeführt werden. Im vorliegenden Fall kommt jedoch eine flächendeckende Umplanung von GIB im Planbereich der 183. FNP-Änderung nicht

in Betracht, da sich angrenzend produzierende Gewerbebetriebe befinden, die Bestandsschutz genießen, und ein GIB-Splitter in isolierter Lage nicht darstellbar ist. Darüber hinaus wäre die Umplanung einer kleinen Teilfläche von ca. 3,5 ha des GIB „Soest-Ost“ nicht regionalbedeutsam und ein Regionalplan-Änderungsverfahren unverhältnismäßig aufwändig.

Für derart gelagerte Fälle kann eine Abweichung von Zielen der Raumordnung nach § 16 LPIG i. V. m. § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) zugelassen werden. Dabei muss die Zielabweichung in einem besonderen Verfahren geprüft werden. Dieses Verfahren ermöglicht im Einzelfall die Zulassung einer von den Zielen der Raumordnung abweichenden Planung ohne Durchführung eines Planänderungsverfahrens, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung im Übrigen unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist.

#### Antrag auf Zielabweichung

In einem Arbeitsgespräch bei der Bezirksregierung am 03.03.2016 wurde dieser Sachverhalt mit Vertretern der Stadt Soest besprochen. Entsprechend empfahl die Bezirksregierung der Stadt Soest, einen Antrag auf Zielabweichung zu stellen. Dieser Antrag liegt mit Schreiben vom 10.03.2016 vor (vgl. **Anlage 2**). Wegen der absehbaren Dauer des Zielabweichungsverfahrens wurde die Verfahrensfrist von zwei Monaten im Anpassungsverfahren nach § 34 Abs. 2 LPIG ausgesetzt.

Zuständig für ein Zielabweichungsverfahren von Zielen des Regionalplans ist die Bezirksregierung als Regionalplanungsbehörde. Sie entscheidet im Benehmen mit den fachlich betroffenen öffentlichen Stellen und im Einvernehmen mit dem Regionalrat. Das ebenfalls erforderliche Einvernehmen der Belegenheitsgemeinde ist mit dem vorliegenden Antrag auf Zielabweichung der Stadt Soest bereits gegeben. Die Entscheidung über eine Zulassung der Zielabweichung liegt im Ermessen der Bezirksregierung als Regionalplanungsbehörde; auf sie besteht – auch bei Vorliegen der formalen und materiellen Voraussetzungen – kein Rechtsanspruch.

Mit Schreiben vom 23.03.2016 wurden gem. § 16 Abs. 4 LPIG die von der beabsichtigten Zielabweichung fachlich betroffenen öffentlichen Stellen beteiligt (mit Frist zum 29.04.2016):

- Architektenkammer NRW
- Eisenbahn-Bundesamt
- Handwerkskammer Dortmund
- Industrie- und Handelskammer Arnsberg, Hellweg-Sauerland
- Landesvereinigung der Arbeitgeberverbände NRW e.V.
- Landesvereinigung der Fachverbände des Handwerks NRW e.V.
- Landrätin des Kreises Soest
- Unternehmensverbände Westfalen-Mitte e.V.
- Verband kommunaler Unternehmen e.V., Landesgruppe NRW

In den eingegangenen Stellungnahmen der Handwerkskammer Dortmund, der Industrie- und Handelskammer Arnsberg und der Landrätin des Kreises Soest werden keine Einwände gegen

die Zielabweichung erhoben. Die Architektenkammer teilt mit, dass sie auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet, da sie das Zielabweichungsverfahren in der vorgegebenen Frist in ihren Gremien nicht besprechen kann. Das Eisenbahn-Bundesamt erhebt keine Einwände, weist aber darauf hin, dass auch nicht mehr genutzte Bahnanlagen bis zur Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken dem Fachplanungsvorbehalt unterliegen. Da die Stadt Soest zwischenzeitlich die Freistellung der Fläche des ehemaligen Anschlusses Soest-Süd beantragt hat, ist in absehbarer Zeit mit der Freistellung der Fläche zu rechnen; die Hinweise des Eisenbahn-Bundesamtes verlieren dann ihre Geltung. Die übrigen Beteiligten haben auch nach Erinnerung (per E-Mail vom 02.05.2016) keine Stellungnahme abgegeben; daher kann davon ausgegangen werden, dass von deren Seite ebenfalls keine Einwände bestehen. Das erforderliche Benehmen mit den fachlich betroffenen öffentlichen Stellen wurde damit hergestellt.

### **Ergebnis**

Die durchgeführte Prüfung der Bezirksregierung kommt zu dem Ergebnis, dass die Zielabweichung im vorliegenden Einzelfall zugelassen werden kann; die formalen und materiellen Voraussetzungen für eine Zielabweichung liegen vor; Einzelheiten sind der **Anlage 4** zu entnehmen. Das Benehmen mit den fachlich betroffenen öffentlichen Stellen wurde hergestellt. Zu dieser Beurteilung ist das Einvernehmen mit dem Regionalrat herzustellen.

### **Weiteres Verfahren**

Liegt das Einvernehmen des Regionalrates vor, übermittelt die Bezirksregierung der Stadt Soest ihre Entscheidung über die Zulässigkeit der Zielabweichung – einschließlich einer Begründung. Auf der Grundlage der Entscheidung zur Zielabweichung wird das ruhend gestellte Anpassungsverfahren nach § 34 Abs. 1 LPlG unverzüglich zum Abschluss gebracht.

Vorsorglich ist auf den Einzelfallbezug der Zielabweichung hinzuweisen. Ihre Zulassung gilt nur für die konkrete, im Antrag genannte Planungsabsicht. Sie kann nicht für eine davon abweichende Planungsabsicht in Anspruch genommen werden, die sich etwa im weiteren Verlauf des Bauleitplan-Verfahrens ergeben mag; in diesem Fall wäre erneut ein Zielabweichungsverfahren zu beantragen.

### Anlage(n):

1. Anlage 1 Anfrage der Stadt Soest nach § 34 Abs. 1 LPlG vom 17.02.2016 (183. Änderung des FNP)
2. Anlage 2 Antrag der Stadt Soest auf Zielabweichung vom 10.03.2016
3. Anlage 3 Übersichtskarte
4. Anlage 4 Beurteilung der Bezirksregierung zur Zielabweichung

Tischmann Schrooten • Berliner Straße 38 • 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bezirksregierung Arnsberg  
Bezirksplanungsbehörde  
Dezernat 32  
Seibertzstraße 2  
59821 Arnsberg

*über:*

Kreis Soest  
Koordinierungsstelle Regionalentwicklung  
Niederbergheimer Straße 24a  
59494 Soest

17. Februar 2016

### **Stadt Soest**

**183. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 108, 1. Änderung „Rennekamp“ im Parallelverfahren nach § 8(3) BauGB  
Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 LPIG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Veranlassung der Stadt Soest bitten wir auf Grundlage des § 4b BauGB um Mitteilung, ob die o.g. beabsichtigte Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt bzw. ob für die Planungsabsicht ggf. ein Zielabweichungsverfahren nach § 16 LPIG durchzuführen ist.

Das Plangebiet um die Straße Rennekamp ist ein alter, gewachsener Teil des großen Gewerbe- und Industriestandorts im Südosten von Soest. Der gesamte gewerblich-industrielle Standort erstreckt sich vom Bereich nördlich der mittleren Ringstraßen (hier Rigaring) bis zur Autobahn A 44. Er wird von einer ehemaligen Bahntrasse durchzogen. Die Flächen auf der Nordseite der mittleren Ringstraßen zwischen Rigaring, Opmünder Weg und Kurzer Straße werden nur noch in geringem Umfang durch produzierendes Gewerbe genutzt. Der ansässige metallverarbeitende Betrieb wird auf absehbare Zeit noch an dem Standort verbleiben. Der Gesamtbereich besitzt aufgrund seiner innenstadtnahen Lage inmitten des Siedlungszusammenhangs und der damit gegebenen Restriktionen in Bezug auf räumliche Ausdehnung, Emissionen und Erschließung heute aber keine realistischen Entwicklungspotenziale mehr im gewerblich-industriellen Sektor. Dagegen bietet er sich aufgrund seiner zentralen Lage und guten Einbindung sehr zum Wohnen und für gemischte Folgenutzungen entsprechend des multifunktional und zum Wohnen genutzten Umfelds an. Die innerstädtische Lage ist in Bezug auf die Zielsetzung der Stadt Soest „Innen- vor Außenentwicklung“ sehr wertvoll.

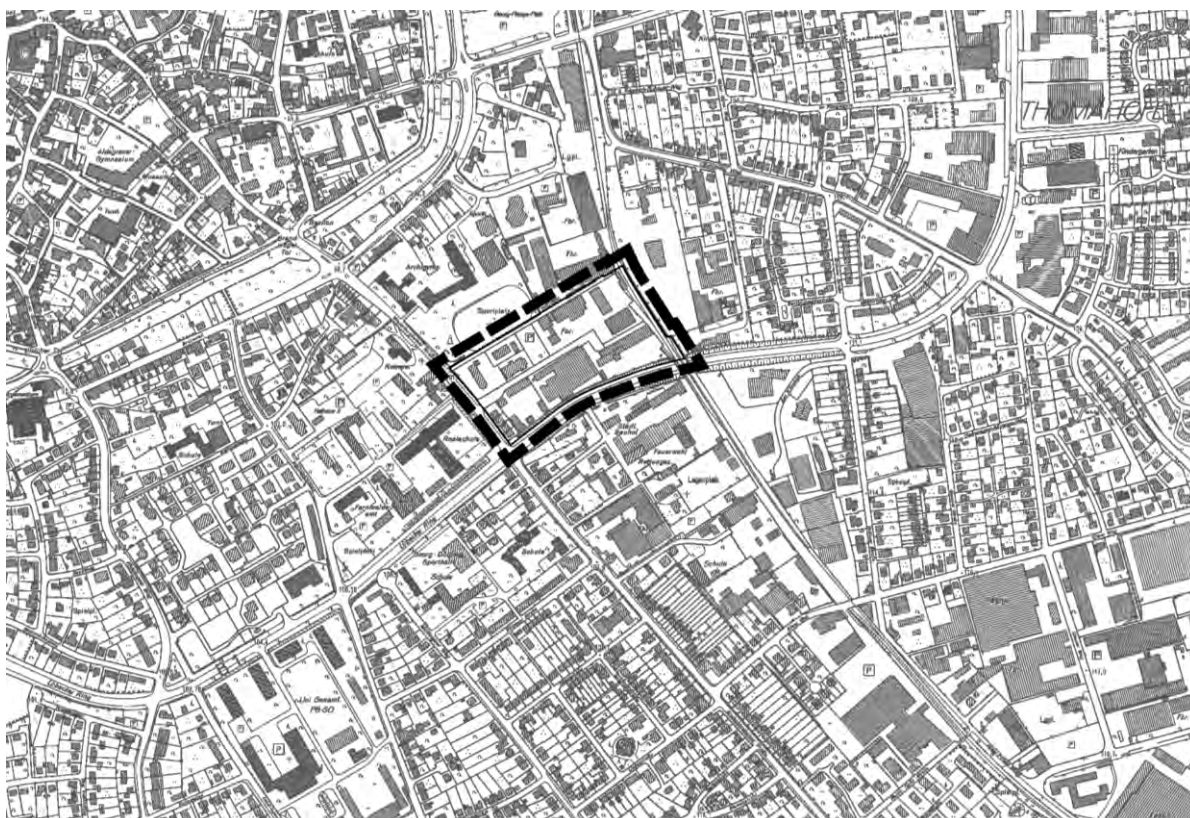
**Büro für Stadtplanung  
und Kommunalberatung**

Dirk Tischmann, Stadtplaner  
Tanja Schrooten, Architektin  
Rolf Nagelmann (2008)  
Architekt/Stadtplaner  
Berliner Straße 38  
33378 Rheda-Wiedenbrück  
fon (0 52 42) 55 09-0  
fax (0 52 42) 55 09-29  
buro@stadtplanung-ts.de  
www.stadtplanung-ts.de

Nur im nordwestlichen Bereich um die Straße Rennekamp haben sich bereits Folgenutzungen im Gesundheits- und Dienstleistungssektor entwickelt, ansonsten liegen die Flächen überwiegend brach bzw. sind mindergenutzt. Die Stadt strebt hier daher bereits seit einigen Jahren eine Konversion zu einem geordneten Misch- und Wohngebiet und damit eine „Stadtreparatur“ an und hat hierzu z.B. auch die Unterstützung von „Flächenpool NRW“ in Anspruch genommen.

Für die Flächen beidseits der alten Bahntrasse ist zwischenzeitlich ein übergreifendes städtebauliches Rahmenkonzept erstellt worden. Dieses berücksichtigt die nördlich verbleibende, gewerbliche Nachbarschaft sowie auch die generelle Planung der Stadt, die ehemalige Bahntrasse als Fuß- und Radweg in einer linearen Grünzone zu entwickeln. Dadurch wird auch eine abschnittsweise Umsetzung der Gesamtkonzeption in mehreren Bauleitplänen begünstigt. Die 183. Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan Nr. 108, 1. Änderung, beziehen sich auf die Flächen westlich der alten Bahntrasse um die Straße Rennekamp.

**Lage der deckungsgleichen Geltungsbereiche der FNP- und Bebauungsplan-Änderung genordet, ohne Maßstab**



Mit der Planung soll der vormals gewerbliche Standort zu einem schwerpunktmäßig zum Wohnen genutzten Teil des belebten Stadtgefüges weiterentwickelt werden. Dabei sollen verschiedene Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen ermöglicht werden. Teilbereiche werden konkret für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf vorgesehen (z.B. Studenten, Senioren etc.). Dazu soll weitgehend eine Wohnbebauung aus verschiedenen Bautypen (Einzel-, Doppel-, Mehrfamilien- und Reihenhäuser) ermöglicht werden, um ein möglichst breites Spektrum zu schaffen und verschiedenen Nachfragegruppen gerecht zu werden.



Die bereits entwickelten Folgenutzungen des Gesundheits- und Dienstleistungssektors im Nordwesten des Gebiets werden in das neu zu ordnende Quartier und die Planung aufgenommen und unter Einbeziehung des zentral in der Planfläche liegenden Denkmals der ehemaligen Merkurfabrik nach Osten ergänzt. Im direkten Anschluss an die inzwischen vorhandenen Ärztehäuser ist eine Ergänzung mit gemischten Nutzungen geplant. Eine Nutzungsmischung im Inneren des denkmalgeschützten Gebäudes ist aufgrund der Strukturen des Altbaus sehr gut umzusetzen und unterstützt eine städtebaulich geordnete Gliederung des Quartiers insgesamt. Grundsätzlich soll sich das Plangebiet an den umgebenden (Wohn-)Siedlungsbereich angliedern und diesen sinnvoll ergänzen.

Immissionsschutzbelange insbesondere in Bezug auf Gewerbe- und Verkehrslärm werden durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt. Im Vordergrund steht dabei die Ausgestaltung des reaktivierten Gebäudes der ehemaligen Merkurfabrik einschließlich seiner östlichen Ergänzung als „Schallriegel“ gegenüber der nördlich verbleibenden Gewerbenutzung. Dabei wird ein angemessener Ausgleich zwischen den Belangen des Denkmalschutzes und des Immissionsschutzes angestrebt.

Die geordnete Nachnutzung der brachgefallenen bzw. mindergenutzten, überkommenen Gewerbeflächen ist das originäre Ziel der o.g. Planung. Realistische Alternativen sind aufgrund der gegebenen Restriktionen für z.B. eine weitere gewerblich-industrielle Siedlungsentwicklung in der zentralen Lage im Siedlungsgefüge nicht gegeben.

Die Planflächen sind im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, zu einem kleineren Teil im Westen als *Allgemeiner Siedlungsbereich* und im Übrigen als *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen* dargestellt. Im Osten verläuft die alte Bahntrasse als *sonstiger regional bedeutsamer Schienenweg*. Der wirksame Flächennutzungsplan weist weitestgehend eine *gewerbliche Baufläche* und im äußersten Osten eine *Fläche für Bahnanlagen* aus. Der geltende Bebauungsplan Nr. 108 setzt i.W. ein gegliedertes *Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen* sowie untergeordnet im Südwesten ein *Mischgebiet* fest.

Zur Umsetzung der geänderten Entwicklungsabsichten ist die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan und die Festsetzung eines gegliederten Allgemeinen Wohngebiets und eines Mischgebiets auf Ebene des Bebauungsplanes erforderlich. Für den geplanten „Bahn-Rad-Weg“ im Osten wird keine gesonderte Grünflächendarstellung vorgenommen, dieser wird als dienendes Element aus den Siedlungsflächendarstellungen entwickelt.

Wir hoffen, Ihnen mit den Ausführungen behilflich zu sein. Bitte wenden Sie sich bei Rückfragen an Frau Reuter bei der Stadt Soest (Tel: 02921/103-3102, Email: [v.reuter@soest.de](mailto:v.reuter@soest.de)) oder an die Unterzeichnerin (Tel: 05242/5509-25, Email: [t.schrooten@stadtplanung-ts.de](mailto:t.schrooten@stadtplanung-ts.de)).

Mit freundlichen Grüßen

gez. Tanja Schrooten



**Abt. Stadtentwicklung u. Bauordnung****AG Stadtplanung**

Rathaus II, Windmühlenweg 21  
 Bushaltestelle: Hansa-Realschule

Stadt Soest • Postfach 2252 • 59491 Soest

Bezirksregierung Arnsberg  
 Dez. 32 - Regionalentwicklung  
 Seibertzstr. 2  
 59821 Arnsberg

Verena Reuter Ihr Ansprechpartner  
 v.reuter@soest.de E-Mail  
 02921/103-3102 Durchwahl Telefon  
 02921/103-3199 Durchwahl Telefax  
 Zimmer-Nummer  
 Bitte immer angeben:  
 Aktenz./Kassenzeichen  
 10.03.2016 Datum

### **Antrag auf Zielabweichungsverfahren gem. § 16 LPG NRW Stadtgebiet Soest 183. Änderung des Flächennutzungsplans**

Sehr geehrter Damen und Herren,

mit der 183. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Rennekamp“ beabsichtigt die Stadt Soest eine innerstädtische brachliegende ehemals gewerblich genutzten Fläche weitgehend zu einer Wohnbaufläche und in Teilbereichen zu einer gemischten Baufläche zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Soest ist die Fläche zwischen der ehemaligen WLE-Trasse, Rigaring, Niederbergheimer Straße und dem Sportplatz des Archigymnasiums als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Im Regionalplan ist die Fläche größtenteils ebenfalls als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen ausgewiesen. Lediglich im westlichen Teilbereich der Fläche sieht der Regionalplan einen allgemeinen Siedlungsbereich vor. Mit der beabsichtigten Wohnbauflächenentwicklung verfolgt die Stadt Soest weiterhin das Ziel Innen- vor Außenentwicklung planerisch umzusetzen und reduziert somit auch den Bedarf an neu versiegelten Flächen. Darüber hinaus ist für die Flächen östlich der ehemaligen WLE-Trasse (Rössler) zwischen Opmünder Weg, auf der Galgenstatt und Rigaring in naher Zukunft ebenfalls eine Entwicklung der Flächen zu Wohnbauland vorgesehen.

Aufgrund der Gebietsausweisung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und insbesondere der GIB Ausweisung im Regionalplan beantragt die Stadt Soest gemäß § 16 Landesplanungsgesetz NRW ein Zielabweichungsverfahren einzuleiten, da die beabsichtigte zukünftige Nutzung als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche im Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt wird und dieser nicht aus einem GIB entwickelt werden kann. Die Anfrage zur landesplanerischen Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde seitens der Stadt Soest bereits mit dem Schreiben vom 17.02.2016 gestellt.

Telefon: 02921/103-0  
 Telefax: 02921/103-9999  
 post@soest.de  
 www.soest.de

Postbank Dortmund  
 BLZ 440 100 46  
 Konto 2127 464  
 IBAN: DE17 4401 0046 0002 1274 64  
 BIC-Code: PBNKDEFF

Volksbank Hellweg eG  
 BLZ 414 601 16  
 Konto 393 000  
 IBAN: DE28 4146 0116 0000 3930 00  
 BIC-Code: GENODEM1SOE

Sparkasse Soest  
 BLZ 414 500 75  
 Konto 3 000 015  
 IBAN: DE27 4145 0075 0003 0000 15  
 BIC-Code: WELADED1SOS

Öffnungszeiten:  
 Mo-Fr 08.30-12.30 h  
 Mo-Mi 14.00-16.00 h  
 Do 14.00-17.30 h

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Fläche derzeit zu großen Teilen brach liegt. Nur im nordwestlichen Bereich um die Straße Rennekamp haben sich bereits Folgenutzungen im Gesundheits- und Dienstleistungssektor entwickelt. Aufgrund der umliegenden Wohn- und Dienstleistungsnutzungen ist eine Reaktivierung der Brachflächen für eine gewerbliche Nutzung mit immittierenden Betrieben aus immissionsschutzrechtlichen und auch aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Daher strebt die Stadt hier bereits seit einigen Jahren eine Konversion zu einem geordneten Misch- und Wohngebiet und damit eine „Stadtreparatur“ an und hat hierzu z.B. auch die Unterstützung von „Flächenpool NRW“ in Anspruch genommen. Da die im Regionalplan und im Flächennutzungsplan dargestellte ehemalige Bahntrasse der WLE bereits in Teilen endwidmet ist, stellen die dargestellten Flächen für Bahnanlagen keinen Konflikt zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dar.

Die Stadt Soest kann gewerbliche Flächenpotenziale mit den Flächenreserven im nordwestlichen Stadtgebiet („Kuchenmeister“) aufweisen. Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt Soest die Entwicklung der ehemaligen van-Wessem-Kaserne vorzubereiten. Derzeitige planerische Überlegungen sehen eine Entwicklung der südlichen Teilflächen zu Gewerbeflächen vor. Für die ehemaligen unter Denkmalschutz stehenden Stallungsgebäude sind Kleingewerbe und Lagerflächen vorstellbar. Weiter im Süden ist die Nutzung als Gewerbe- oder Industriegebiet denkbar. Diese Flächen sind im Regionalplan bereits als GIB ausgewiesen. Die Stadt Soest ist bezüglich der südlichen gewerblichen Entwicklungspotenziale bereits mit dem Flächenpool NRW im Gespräch. Daher besteht aus Sicht der Stadt Soest kein regionalbedeutsamer Konflikt in Bezug auf einen Mangel an gewerblichen Flächenpotenzialen. Die Stadt Soest beabsichtigt zudem in den kommenden Jahren ein Gewerbeflächenkonzept anzugehen.

Darüber hinaus bildet das Handlungskonzept Wohnen, derzeit noch nicht vom Rat beschlossen, die Handlungsmaxime für die weitere Entwicklung der Stadt Soest. Planerisch hat sich die Stadt Soest das Ziel gesetzt möglichst innerstädtische Flächenpotenziale zu nutzen. Diese Flächenpotenziale sind mit dem Handlungskonzept Wohnen definiert worden. Viele der ausgemachten Flächen sind bereits entwickelt und bebaut worden oder die Stadt Soest führt derzeit Bauleitplanverfahren durch. Dazu gehört ebenfalls die Flächenentwicklung der „Rennekamp-“ und „Rösslerflächen“ an der Niederbergheimer Straße. Für die übrigen großen Flächenreserven Strabag im Soester Norden, Adam-Kaserne im Soester Westen und van-Wessem-Kaserne im Soester Süden werden bereits planerische Überlegungen angestellt, so dass die Flächen in näherer Zukunft ebenfalls entwickelt werden können.

Schlussendlich stellt die Stadt Soest somit den Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren des Regionalplans gemäß § 16 LPG NRW zur Entwicklung der oben beschriebenen Flächen „Rennekamp“ zu einem allgemeinen Siedlungsbereich. Mit dem Schreiben vom 17.02.2016 sind Ihnen bereits die Entwürfe der 183. Änderung des Flächennutzungsplans und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108 „Rennekamp“ einschließlich der Begründungen zugegangen. Sollten Sie darüber hinaus weitere Unterlagen für die Einleitung und Durchführung des Verfahrens benötigen, stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

*gez.*

*Steinbicker*

(Steinbicker)

Anlagen

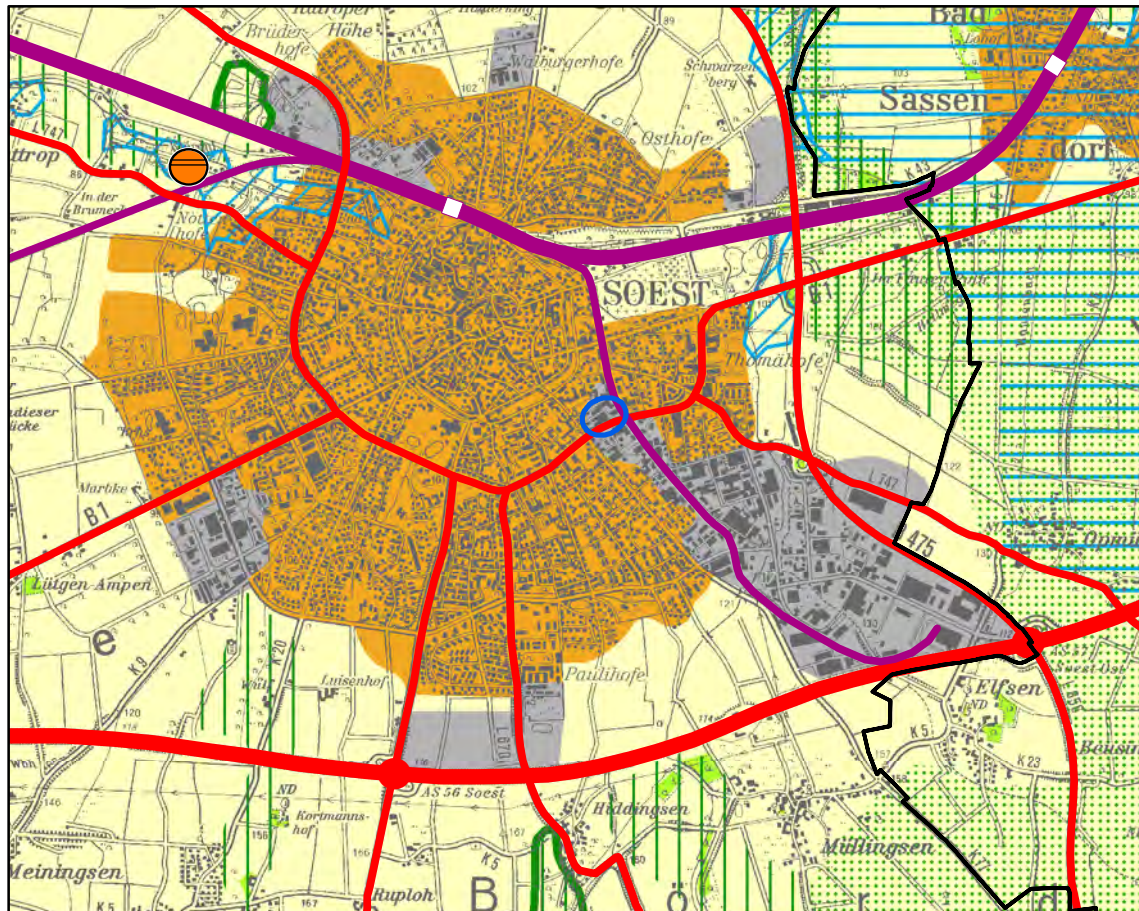
1. Rahmenkonzept Flächenentwicklung Rennekamp und Rössler

# REGIONALPLAN ARNSBERG

## TEILABSCHNITT KREIS SOEST UND HOCHSAUERLANDKREIS

### -Auszug-

Zielabweichungsverfahren nach § 16 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG)  
in einem "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen" (GIB) in der Stadt Soest  
(GIB Gewerbegebiet Süd-Ost)



Legende siehe zeichnerischen Teil des Regionalplanes

Maßstab 1:50000

Vervielfältigt durch die Bezirksregierung Arnsberg  
Kartengrundlage Topographische Karte 1:50000 des Landes Nordrhein-Westfalen, © Geobasisdaten: Land NRW, Bonn

 Bereich der Zielabweichung

### Ziel 8

**GIB haben vorrangig der Unterbringung von emittierenden und sonstigen nicht wohnverträglichen Gewerbe-, Industrie- und öffentlichen Betrieben zu dienen. Die für die wirtschaftliche Entwicklung benötigten neuen gewerblichen und industriellen Bauflächen sind in räumlich konzentrierter Form aus den GIB zu entwickeln. Die Bauleitplanung hat dafür zu sorgen, dass in den Gewerbeflächen die Nutzungen ausgeschlossen werden, die der spezifischen Eignung eines Gebiets nicht entsprechen.**

## Beurteilung der Bezirksregierung zur Zielabweichung

### 1. Formelle Voraussetzungen

- Es liegt eine Zielverletzung vor, die einer Anpassung der Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung entgegensteht. Nach Ziel 8 des Regionalplans ist die Entwicklung von Wohnbauflächen aus GIB nicht möglich.
- Es liegt ein Antrag auf Zielabweichung vor.
- Der Antrag wurde von der Stadt Soest gestellt, diese ist antragsberechtigt. Sie ist als öffentliche Stelle nach § 3 Abs. 1 ROG an das raumordnerische Ziel, von dem abgewichen werden soll, gem. § 4 ROG gebunden.
- Es liegt ein konkreter Einzelfall vor (183. Änderung des FNP), der mit der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 LPIG vorgelegt wurde.

### 2. Materielle Voraussetzungen

#### 2.1 Grundzüge der Planung

Nach § 16 Abs. 1 LPIG ist als erste materielle Voraussetzung für die Zielabweichung zu prüfen, ob durch die Abweichung die Grundzüge der Planung berührt sind. Die Grundzüge des hier relevanten Regionalplans – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis – folgen der in § 2 ROG vorgegebenen Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Diese wird in den Festlegungen in den Kapiteln C.1 Übergreifende Planungsziele (Raumstruktur), C.2 Siedlungsstruktur, C.3 Natürliche Lebensgrundlagen und C.4 Infrastruktur gemäß den Grundsätzen des § 2 Abs. 2 ROG konkretisiert.

#### Siedlungsraum

Erster Kernbereich einer Steuerung der nachhaltigen Raumentwicklung ist der Siedlungsraum. Bezogen auf die vorliegende Planungsabsicht der Stadt Soest und die damit verbundene Zielabweichung sind für den Siedlungsraum die folgenden Ziele den Grundzügen des Regionalplans zuzuordnen:

- Bedarfsgerechte und freiraumschonende Flächenvorsorge für Wohn- und Gewerbenutzungen sowie für Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Ziel 1, Ziel 2, Ziel 5, Ziel 7),
- Konzentration der Siedlungsentwicklung und ihre Ausrichtung auf die angestrebte Raumstruktur, insbesondere auf das System der Zentralen Orte (Ziel 2 (1), Ziel 6, Ziel 8),
- Vorrang der Innenentwicklung [Ziel 2 (4)]

Diesen Grundzügen zum Siedlungsraum wird die vorliegende Planungsabsicht der Stadt Soest ebenso wie die damit verbundene Zielabweichung gerecht. Für die vorgesehene neue

## **Anlage 4**

Wohnbaufläche besteht ein Bedarf. Das Plangebiet ist bereits Teil des Siedlungsraums; es schließt unmittelbar an einen bestehenden ASB an und stärkt die Kernstadt. Dem Vorrang der Innenentwicklung wird die Revitalisierung der Industriebranche gerecht. Eine Inanspruchnahme von zusätzlichem Freiraum ist damit nicht verbunden. Außerdem befinden sich im Nordwesten bereits Ärztehäuser und darüber hinaus finden schon weitere gesundheits- und dienstleistungsbezogene Nutzungen statt; im Südwesten stehen einige Wohnhäuser. Dem Entwicklungspotenzial für eine Wohn- und Mischnutzung hat auch der Regionalplan in der Fortschreibung bereits Rechnung getragen, indem die Flächen östlich der Straße „Rennekamp“ als ASB dargestellt wurden. Wäre in diesem Verfahren bereits eine Aufgabe der Industrienutzung und die Chance einer Revitalisierung erkennbar gewesen, wären vermutlich auch die jetzt überplanten Flächen von GIB in ASB umgeplant worden.

Eine Verdrängung oder Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten von Gewerbeflächen liegt zwar auf den ersten Blick vor. Allerdings besteht im gewerblich-industriellen Sektor im Planbereich der 183. FNP-Änderung aufgrund der innenstadtnahen Lage und des multifunktionalen und zum Wohnen genutzten Umfeldes bereits jetzt schon kein realistisches Entwicklungspotential für eine GIB-konforme vorrangige Nutzung für emittierende Gewerbebetriebe mehr. Die vorhandenen, benachbarten Gewerbebetriebe genießen Bestandschutz; im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Regelungen getroffen.

Ferner liegen auf Soester Stadtgebiet andere Gewerbeflächen in städtebaulich und regionalplanerisch besseren Lagen, die für die Unterbringung von emittierenden und sonstigen nicht wohnverträglichen Gewerbebetrieben besser geeignet erscheinen. Die geringfügige Inanspruchnahme des GIB und die Konversion der ehemaligen Industriefläche führt in gesamtstädtischer Betrachtung nicht zu einem Gewerbeflächen-Defizit.

### **Freiraum**

Zweiter Kernbereich einer nachhaltigen Raumentwicklung ist der Freiraum. Komplementär zu den Regelungen zum Siedlungsraum gehören die Sicherung des Freiraums, einschließlich der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, und die Entwicklung der Freiraumfunktionen zu den Grundzügen des Regionalplans (Kap. 3.1).

Für die geplante Wohnbaufläche wird kein Freiraum in Anspruch genommen; aus der Zielabweichung von dem festgelegten GIB ergibt sich auch indirekt keine weitere Inanspruchnahme von Freiraum; im Gegenteil trägt die Revitalisierung einer Industriebranche im Siedlungsraum dazu bei, die Neuinanspruchnahme von Freiraum zu begrenzen. Auch das innerstädtische Freiraumsystem wird nicht berührt. Auswirkungen auf regional bedeutsame Freiraumfunktionen sind als Folge dieser Maßnahme der Innenentwicklung ebenso nicht erkennbar. Die freiraumbezogenen Grundzüge des Regionalplans sind weder für die Schutzfunktionen noch für die Nutzungsfunktionen des Freiraums berührt.

### **Infrastruktur**

Das Gleiche gilt für den dritten Kernbereich der Steuerung der nachhaltigen Raumentwicklung im Regionalplan, die Infrastruktur. Hier gehören zu den Grundzügen des Regionalplans die Ziele zur bedarfsgerechten und auf die angestrebte Raumstruktur ausgerichteten Infrastruktur (Kap. C.4). Die regional bedeutsame Verkehrsinfrastruktur wird ebenso wie die übrige Infrastruktur der Ver- und Entsorgung durch die geplante Wohnbaufläche und die damit verbundene Zielabweichung nicht berührt.

### **Zwischenergebnis**

Durch die vorliegende Planungsabsicht der Stadt Soest und die damit verbundene Zielabweichung werden Grundzüge des Regionalplans nicht berührt.

### **2.2 Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten**

Als zweite materielle Voraussetzung für eine Zielabweichung ist nach § 16 Abs. 1 LPIG zu prüfen, ob die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist. Dies ist der Fall, wenn durch die Abweichung nicht neue Nutzungskonflikte entstehen, die mit den Erfordernissen der Raumordnung nicht vereinbar sind.

Dazu hat die Prüfung der Bezirksregierung ergeben, dass durch die Zielabweichung im Einzelfall weder direkt noch indirekt eine Verletzung von weiteren Zielen der Raumordnung erfolgt.

Dies gilt auch für die Überplanung der ehemaligen WLE-Bahntrasse; die Darstellung im Regionalplan als „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“ ist aufgrund der Aufgabe und teilweise bereits durchgeführten Entwidmung obsolet geworden. Durch die geplante durchgehende Grünverbindung mit Fuß- und Radweg unter teilweiser Nutzung der inzwischen rückgebauten Bahntrasse wird Ziel 34 – Trassensicherung ehemaliger Schienenstrecken – entsprochen.

Auch andere für die Ermessensentscheidung über die Zulassung der Zielabweichung relevante Erfordernisse der Raumordnung sind nicht berührt.

### **Zwischenergebnis**

Die Zielabweichung ist auch unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar.

### **3. Prüfergebnis**

Die Bezirksregierung kommt daher zu dem Ergebnis, dass die formellen und materiellen Voraussetzungen des § 16 LPIG vorliegen und die beantragte Zielabweichung im vorliegenden Einzelfall zugelassen werden kann.