

BESCHLUSS

aus der 10. Sitzung
des Regionalrates
am Donnerstag, 29. September 2016

Öffentliche Sitzung

Regionalplanung

**TOP 3.b: 4. Änderung des Regionalplanes Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis;
textliche Änderung des Ziels 14**
- Erneute Entscheidung über die Aufstellung
Vorlage 17/04/2016

Der Regionalrat fasst **bei einer Enthaltung einstimmig** folgenden **Beschluss**:

- a. Der Regionalrat nimmt den Erlass über die Anzeige der 4. Änderung des Regionalplanes Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis zur Kenntnis (**Anlage 5**).
- b. Der Regionalrat nimmt die aufgrund der im Erlass erhobenen Einwendungen erforderlichen Ergänzungen (grau hinterlegt) in der zum Aufstellungsbeschluss (Vorlage 06/01/2016) zugehörigen Begründung zur Kenntnis.
- c. Unter Berücksichtigung der Ergänzungen erneuert der Regionalrat den Aufstellungsbeschluss der 4. Änderung des Regionalplanes, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis im Bereich der Stadt Werl mit folgendem Wortlaut:
 1. Der Regionalrat nimmt den Bericht über das Erarbeitungsverfahren zur 4. Änderung des Regionalplanes, Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis, im Bereich der Stadt Werl zur Kenntnis.
 2. Das Protokoll über die Erörterung mit der Synopse der Anregungen der nach § 19 Abs. 3 LPIG Beteiligten, der Regionalen Einzelhandelskonzepte Kreis Soest / Hochsauerlandkreis und östliches Ruhrgebiet mit den Erörterungsergebnissen, werden zur Kenntnis genommen (**Anlage 1**).
 3. Die Synopse der Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeitbeteiligung mit Anmerkungen der Bezirksregierung werden zur Kenntnis genommen (**Anlage 2**).
 4. Die Synopse der bei der Erörterung nicht ausgeräumten Bedenken wird zur Kenntnis genommen, den hierzu erarbeiteten Beschlussvorschlägen der Bezirksregierung wird zugestimmt (**Anlage 3**).
 5. Der Regionalrat beschließt, die 4. Änderung des Regionalplanes, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis im Bereich der Stadt Werl aufzustellen.

Das Ziel 14 erhält folgenden Wortlaut: „Der Möbelstandort in Werl-Büderich ist innerhalb des dargestellten ASB für zweckgebundene Nutzungen mit der

Zweckbindung Möbelhaus in seinem Bestand zu sichern. Eine Erweiterung ist lediglich für das Kernsortiment Möbel in stadt- und regionalverträglichem Umfang zulässig. Ausnahmsweise ist zur Nahversorgung der westlichen Ortsteile der Stadt Werl ein großflächiger Lebensmittelmarkt zulässig.“

Vorlage:		17/04/2016	
Beratungsfolge:	Termin:	TOP:	Berichterstattung:
Planungskommission	15.09.2016	4	AD Aßhoff
Regionalrat	29.09.2016	3.b	AD Aßhoff
Bearbeitung:	LRBDin Krusat-Barnickel		

4. Änderung des Regionalplanes Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis;

textliche Änderung des Ziels 14

- Erneute Entscheidung über die Aufstellung

Beschlussvorschlag:

- a. Der Regionalrat nimmt den Erlass über die Anzeige der 4. Änderung des Regionalplanes Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis zur Kenntnis (**Anlage 5**).
- b. Der Regionalrat nimmt die aufgrund der im Erlass erhobenen Einwendungen erforderlichen Ergänzungen (grau hinterlegt) in der zum Aufstellungsbeschluss (Vorlage 06/01/2016) zugehörigen Begründung zur Kenntnis.
- c. Unter Berücksichtigung der Ergänzungen erneuert der Regionalrat den Aufstellungsbeschluss der 4. Änderung des Regionalplanes, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis im Bereich der Stadt Werl mit folgendem Wortlaut:
 1. Der Regionalrat nimmt den Bericht über das Erarbeitungsverfahren zur 4. Änderung des Regionalplanes, Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis, im Bereich der Stadt Werl zur Kenntnis.
 2. Das Protokoll über die Erörterung mit der Synopse der Anregungen der nach § 19 Abs. 3 LPIG Beteiligten, der Regionalen Einzelhandelskonzepte Kreis Soest / Hochsauerlandkreis und östliches Ruhrgebiet mit den Erörterungsergebnissen, werden zur Kenntnis genommen (**Anlage 1**).
 3. Die Synopse der Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeitbeteiligung mit Anmerkungen der Bezirksregierung werden zur Kenntnis genommen (**Anlage 2**).
 4. Die Synopse der bei der Erörterung nicht ausgeräumten Bedenken wird zur Kenntnis genommen, den hierzu erarbeiteten Beschlussvorschlägen der Bezirksregierung wird zugestimmt (**Anlage 3**).
 5. Der Regionalrat beschließt, die 4. Änderung des Regionalplanes, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis im Bereich der Stadt Werl aufzustellen.

Das Ziel 14 erhält folgenden Wortlaut: „Der Möbelstandort in Werl-Büderich ist innerhalb des dargestellten ASB für zweckgebundene Nutzungen mit der Zweckbindung Möbelhaus in seinem Bestand zu sichern. Eine Erweiterung ist lediglich für das Kernsortiment Möbel in stadt- und regionalverträglichem Umfang zulässig. Ausnahmsweise ist zur Nahversorgung der westlichen Ortsteile der Stadt Werl ein großflächiger Lebensmittelmarkt zulässig.“

Sachdarstellung:

Planbegründung

0 Anzeigeverfahren und erneuter Aufstellungsbeschluss

Der Regionalrat hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 den Aufstellungsbeschluss (Vorlage 06/01/2016) für die 4. Änderung des Regionalplanes Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis gefasst. Daraufhin hat die Regionalplanungsbehörde die Verfahrensunterlagen am 29.04.2016 der Landesplanungsbehörde zur Anzeige vorgelegt. Im Rahmen des Anzeigeverfahrens stellte die Landesplanungsbehörde Nachfragen zum Erarbeitungsverfahren und hat schließlich mit Erlass vom 28.07.2016 Einwendungen gegen die angestrebte Regionalplanänderung erhoben (**Anlage 5**). In Folge ist auch keine Bekanntmachung der 4. Regionalplanänderung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen erfolgt. Die erhobenen Einwendungen wurden aufgenommen.

Bei der Überarbeitung der Begründung zur 4. Regionalplanänderung wurden Ergänzungen in Kapitel 4.1 hinsichtlich Ziel 2 des LEP (EH) und Ziel 11 des Regionalplanes Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis sowie in Kapitel 4.2 zu Grundsatz 9 des LEP (EH) aufgenommen (geänderte Abschnitte sind grau markiert). Da die Ergänzungen das Abwägungsergebnis nicht verändert haben, hält die Bezirksregierung weiterhin an der Empfehlung für den Regionalrat fest, die von der Stadt Werl begehrte Änderung des Ziels 14 des Regionalplanes Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis aufzustellen. Unter Berücksichtigung der überarbeiteten Begründung soll daher der Aufstellungsbeschluss über die 4. Regionalplanänderung erneut gefasst und anschließend der Landesplanungsbehörde erneut vorgelegt werden.

1 Anlass und Gegenstand der Regionalplanänderung

Mit Schreiben vom 09.01.2015 beantragte die Stadt Werl eine textliche Änderung des Ziels 14 des Regionalplanes Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. Die Stadt möchte an einem Standort, der im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich mit Zweckbestimmung „Möbelhaus“ (ASB-Z) und im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Möbelhaus“ dargestellt ist, einen großflächigen Lebensmittelmarkt errichten, der künftig die Nahversorgung für die Ortsteile Büderich (ca. 3.000 EW), Holtum (ca. 1.000 EW) und Budberg (ca. 550 EW) sicherstellen soll.

Zur Realisierung des Vorhabens an dem von der Stadt Werl gewünschten Standort bedarf es einer textlichen Regionalplanänderung, da das textliche Ziel 14 bislang für das dort bestehende Möbelhaus nur eine Bestandssicherung und Erweiterung lediglich für das Kernsortiment Möbel in stadt- und regionalverträglichem Umfang zulässt. Mit der Änderung der Zweckbestimmung soll erreicht werden, dass neben dieser bisherigen Zielsetzung aus-

nahmsweise ein weiterer großflächiger Einzelhandelbetrieb für die Sicherstellung der örtlichen Nahversorgung zulässig ist.

Dem Begehren auf Änderung des Regionalplanes war vorausgegangen ein Antrag der Stadt Werl auf Zielabweichung gem. § 6 ROG und § 16 LPlIG, um auf diesem Wege die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes planungsrechtlich zu ermöglichen. Dieser Antrag wurde von der Bezirksregierung am 19.04.2014 negativ beschieden, da die Abweichung von Ziel 14 des Regionalplanes die Grundzüge der Planung berühren würde. Eine von der Stadt Werl dagegen erhobene Klage beim Verwaltungsgericht Arnsberg ruht zurzeit.

Gem. § 19 Abs. 2 LPlIG hat der Vorhabenträger in einem vorhabenbezogenen Regionalplanverfahren die erforderlichen Unterlagen zu liefern. Dazu wurde eine Raumverträglichkeitsstudie (RVS) des Büros für Kommunal- und Regionalplanung Essen vorgelegt. Diese Studie gründet auf bereits früher für das beantragte Zielabweichungsverfahren vorgelegte Untersuchungen. Die RVS dokumentiert und bewertet die untersuchten Standortalternativen; im Ergebnis untermauert sie die von der Stadt getroffene Entscheidung für den Standort neben dem Möbelhaus „Turflon“, da dieser raumverträglich und hinreichend siedlungsräumlich integriert sei. Dieser Standort eignet sich aus Sicht der Stadt Werl besonders wegen seiner Mittelpunktlage zwischen den drei zu versorgenden Ortteilen.

Das geänderte Ziel 14 soll nach dem Antrag der Stadt Werl folgenden Wortlaut erhalten:

"Der Möbelstandort in Werl-Büderich ist innerhalb des dargestellten ASB für zweckgebundene Nutzungen mit der Zweckbindung Möbelhaus in seinem Bestand zu sichern. Eine Erweiterung ist lediglich für das Kernsortiment Möbel in stadt- und regionalverträglichem Umfang zulässig. Ausnahmsweise ist zur Nahversorgung der westlichen Ortsteile der Stadt Werl ein großflächiger Lebensmittelmarkt zulässig."

Die im Regionalplan enthaltene Erläuterung des Ziels 14 soll in einem zweiten Absatz die folgende Ergänzung erhalten:

"Die Schließung des Lebensmittelmarktes "nah & gut Franz Poggel" in Werl-Büderich führte zu einer Unterversorgung des Nahversorgungsschwerpunktes Büderich und der westlichen Ortsteile Werls. Auf Grundlage des gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachtens der BBE Handelsberatung GmbH 2005, das 2012 durch einen Vergleich von vier Nahversorgungsstandorten im Raum Büderich ergänzt wurde, sowie eines Standortvergleichs von sieben Flächen im gleichen Raum, wurde der Standort an der Budberger Straße / K18n neben dem Möbelhaus „Turflon“ als Standort zur Ansiedlung

eines großflächigen Lebensmittelmarktes favorisiert. Es ist sicherzustellen, dass weder eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde noch in benachbarten Gemeinden erfolgt."

Nach Inkrafttreten der beantragten Regionalplanänderung beabsichtigt die Stadt Werl zur Gewährleistung der Nahversorgungsfunktion des Ortsteils Büderich eine entsprechende Bauleitplanung durchzuführen, bei der im Flächennutzungsplan die Lage des Sondergebiets, dessen Zweckbestimmung sowie die maximale Verkaufsflächengröße näher bestimmt werden. Im Parallelverfahren soll der Bebauungsplan Nr. 107 der Stadt Werl „Sondergebiet Budberger Straße" geändert werden.

Ein Entwurf des voraussichtlichen späteren Investors und Betreibers, der Möbel „Turflon“ GmbH & Co KG, sieht einen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m² (Bruttogeschossfläche ca. 1.900 m²) östlich angrenzend an das bestehende Möbelhaus vor. Eine Stellplatzanlage mit ca. 110 Stellplätzen ist direkt östlich angrenzend an die weitläufige vorhandene Stellplatzanlage des Möbelhauses vorgesehen.

Der geplante Markt ist über drei Zufahrten für die Bewohner von Büderich, Budberg und Holtum erreichbar. Für Fußgänger und Radfahrer befindet sich einseitig an der Budberger Straße ein Rad- und Gehweg. Die nächste Bushaltstelle, die in 200 m Entfernung vom geplanten Markt entfernt liegt, wird einmal täglich angefahren. In den Schulferien verkehrt kein Bus. Der nördliche Ortsrand von Büderich ist 450 m, die Ortsmitte (Ehrenmal) ist ca. 850 m entfernt. Die Entfernung vom geplanten Markt zum Ortsteil Budberg beträgt ca. 1.200 m und zum Ortsteil Holtum ca. 1.000 m. Nach den Ausführungen der Raumverträglichkeitsstudie ist damit das Kriterium einer wohnungsnahen Versorgung „auch in diesem ländlich geprägten Einzugsbereich im Wesentlichen“ erfüllt (s. RVS, Seite 53).

2 Verfahrensablauf

2.1 Erarbeitungsbeschluss

Der Regionalrat hat gemäß § 19 LPIG in seiner Sitzung am 25.03.2015 beschlossen, das Verfahren zur 4. Änderung des Regionalplanes, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, entsprechend der beantragten Ergänzung des Ziels 14 und der zugehörigen Erläuterung einzuleiten.

2.2 Verzicht auf eine Umweltprüfung

In der Planbegründung zum Erarbeitungsbeschluss (Regionalrats-Vorlage 02/01/15) wurde die Einschätzung der Bezirksregierung dargelegt und begründet, dass durch die beantragte Änderung des Ziels 14 des Regionalplanes Arnsberg keine erheblichen Umweltauswirkun-

gen zu erwarten sind. Gem. § 9 Abs. 2 Satz 2 ROG wurden die öffentlichen Stellen, deren umwelt- und gesundheitsbezogener Aufgabenbereich von den Umweltauswirkungen des Raumordnungsplanes berührt werden kann, im Screening-Verfahren dazu um Stellungnahme gebeten. Der Wertung der Bezirksregierung ist von den angeschriebenen Beteiligten nicht widersprochen worden. Auch im weiteren Verfahren haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die für die Durchführung einer Umweltprüfung sprechen.

2.3 Beteiligung der in ihren Belangen betroffenen öffentlichen Stellen

Gem. § 13 Abs. 1 LPIG i.V. m. § 10 Abs. 1 ROG und § 33 Abs. 3 LPIG DVO wurden mit Schreiben vom 16.04.2015 die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen (vergl. Anhang zur Vorlage 02/01/15) zur Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligungsfrist war auf drei Monate festgelegt und lief vom 27.04. bis 27.07.2015.

Eingegangene Stellungnahmen

Von den 42 Beteiligten gab es 22 Rückmeldungen. Dazu kommen beide Stellungnahmen der Geschäftsstellen der Regionalen Einzelhandelskonzepte (REHK), die im Verfahren aufgrund ihrer besonderen Stellung gem. Ziel 9 des LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel [LEP (EH)] – berücksichtigt und wie Pflichtbeteiligte zu dem Erörterungstermin eingeladen wurden.

Die Stellungnahmen der Beteiligten wurden ausgewertet und nach inhaltlichen Schwerpunkten gegliedert zu einer Synopse mit entsprechenden Ausgleichsvorschlägen der Bezirksregierung zusammengefügt (vgl. **Anlage 1**). Diese Synopse wurde an die Pflichtbeteiligten und die Geschäftsstellen der Regionalen Einzelhandelskonzepte vor der Erörterung übersandt.

2.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden 17 Stellungnahmen vorgetragen, darunter eine Stellungnahme mit 197 Unterschriften.

Es ergibt sich (auch ohne eine besondere Gewichtung durch die Unterschriftenliste) eine Befürwortung des Alternativstandortes an der B1. Hierzu wurden Hinweise gegeben. In Frage gestellt wurden vor allem die Bewertung der Raumverträglichkeitsstudie und die angeblich positive Eignung des „Turflon“-Bereichs als Mittelpunkt-Standort für die zu versorgenden Ortsteile.

Ein Einwender hat durch eine beauftragte Rechtsanwalts-Kanzlei gegen die beabsichtigte Änderung des Ziels 14 und für den vom ihm projektierten Markt am Alternativstandort an der B1 (Standort 4 der RVS) Stellung genommen. Die diesbezüglich vorgebrachten Bedenken

gegen die vorliegende Raumverträglichkeitsstudie des Büros für Kommunal- und Regionalplanung Essen werden untermauert durch eine entsprechende Untersuchung des Büros Dr. Lademann und Partner; diese wird ergänzt durch eine eigene gutachterliche Bewertung des Büros für Freiraum- und Landschaftsplanung (Bielefeld) zur faunistischen Bewertung des B1-Grundstücks.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung haben sich die Ortsvorsteher der Ortsteile Buderich, Budberg und Holtum für den „Turflon“-Standort und gegen den B1-Alternativstandort ausgesprochen. Hauptargumente sind eine angesichts der verkehrlichen und topografischen Gegebenheiten unzureichende Querungsmöglichkeit der B1, insbesondere für Behinderte, sowie Umweltgründe (geringerer Flächenverbrauch aufgrund der bereits bestehenden Parkplätze am Möbelhaus / Inanspruchnahme einer Obstwiese an der B1). Der Ortsvorsteher des Ortsteiles Westönnen ist entgegengesetzter Auffassung. Er lehnt eine Standortentscheidung bei „Turflon“ ab und befürwortet den B1-Standort. Er befürchtet ansonsten negative Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungszentren (insbesondere auf bestehende Edeka-Läden in Werl und Westönnen).

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden ausgewertet und als Synopse an die Pflichtbeteiligten und die REHK-Geschäftsstellen in anonymisierter Form vor der Erörterung übersandt. Diese Synopse wird mit Bemerkungen der Bezirksregierung zur Berücksichtigung im weiteren Verfahren zur Kenntnis gegeben (**Anlage 2**).

2.5 Vorgebrachte Anregungen und Bedenken im Überblick

1. Hinweise zum „Turflon“-Standort

- Neubewertung der kommunalen Standortentscheidung zugunsten des „Turflon“-Standortes erforderlich wegen der Bereitschaft von Sauer/Edeka zur Entwicklung des B1-Standortes.
- Aus Sicht der Stadt Werl ist der Standort hinreichend integriert und wegen seiner Mittelpunktlage zwischen den Ortsteilen besonders geeignet. Der Standort ist bereits als Siedlungsraum verplant.

2. Rechtliche Bedenken (im Hinblick auf den „Turflon“-Standort)

- Änderung der Zweckbindung des Regionalplanes - Ziel 14
- Diese ist willkürlich und systemwidrig. Sie widerspricht der Intention, die zentrenrelevanten Sortimente im Bereich des ASB-Z zu begrenzen und eine Weiterentwicklung nur im Kernsortiment Möbel zuzulassen.

- Bedenken wegen entgegenstehender LEP (EH) - Ziele:
- Ziel 1 Lage in dem speziellen Siedlungsbereich mit Zweckbestimmung

(ASB-Z) entspricht nicht der Anforderung „Lage in einem Allgemeinen Siedlungsbereich“.

- Ziel 2 keine Lage in bestehendem oder geplanten Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB),
Anwendung der Ausnahmeregelung nicht möglich,
ungenügende siedlungsräumliche Integration,
die Anforderungen an die Nahversorgung infolge des demografischen Wandels bleiben unberücksichtigt,
keine fußläufige Erreichbarkeit, schlechte ÖPNV-Anbindung,
unzureichende Zuordnung zum Versorgungsbereich,
rein geografischer Mittelpunktstandort zwischen den Ortsteilen entspricht angesichts der Einwohnerverteilung und Wegedistanzen nicht den Anforderungen an Nahversorgungsstandort,
reiner „Kofferraum-Standort“ für Autokunden

- Ziel 7 Überplanung von vorhandenen Standorten
Dieses Ziel steht einer Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes im Bereich „Turflon“ entgegen.

- Ziel 8 Einzelhandelsagglomerationen
Es wird die Gefahr gesehen, dass sich im Umfeld des Möbelhauses weitere EH-Betriebe ansiedeln, die sich insgesamt zu einer zentrenschädigenden Agglomeration entwickeln könnte.

- Grundsatz 9 Regionale Einzelhandelskonzepte
REHK sind bei Regionalplanänderungen zu berücksichtigen. Es erfolgte bislang keine Abstimmung. Es wird ein Dissens zwischen der Zielsetzung der Änderung und den REHK-Regelungen gesehen.

- Bedenken wegen entgegenstehender Ziele des Regionalplanes
- Ziel 11 Nutzung des betreffenden ASB-Z in Werl als Teilfläche des GIB ausschließlich für Möbelhaus möglich. Vereinbarkeit von Ziel 11 mit Änderung Ziel 14 prüfen

- Ziel 12 Planung von Kern- und Sondergebieten nur in ZVB, städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines ASB erforderlich

- Bedenken wegen entgegenstehender Aussagen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes (Entwicklungskonzept Einzelhandel Stadt Werl, 2005)

3. Wirtschaftliche Tragfähigkeit

- keine wirtschaftliche Tragfähigkeit des Standortes „Turflon“ gegeben
- erweitertes Marktgebiet für großen (zukunftsfähigen) Lebensmittelmarkt erforderlich
- kleinere Grundstücke nur Grenzertragsstandorte, diese sind nur für die Ansiedlung eines kleineren Marktes geeignet.

4. Auswirkungen auf andere Standorte und ZVB

- kein großer Markt mit 1.500 m² VK erforderlich für den Versorgungsbereich
- Die RVS sieht beim „Turflon“-Standort nur geringe Mitnahmeeffekte durch Möbelhauskunden. Gleichwohl ergibt sich eine regionale Ausstrahlung des Lebensmittelmarktes, die mit der Nahversorgungsfunktion nicht im Einklang steht.
- Attraktivitätssteigerung des „Turflon“-Standortes geht zu Lasten der Zentren.
- Bei einer Ansiedlung bei „Turflon“ werden negative Auswirkung auf andere integrierte (Edeka)-Standorte in Werl und Westönnen befürchtet.

5. Standortalternativen

- Der B1-Standort erfüllt die an einen Nahversorgungsstandort zu stellenden Anforderungen. Insbesondere ist er dem Versorgungsbereich gut zugeordnet und für einen Großteil der Kunden auch fußläufig erreichbar.
- Durch die Lage an der B1 insgesamt gute verkehrliche Erreichbarkeit, ausreichende Querungsmöglichkeiten der B1 müssen geschaffen werden.

6. Bewertung durch die Raumverträglichkeitsstudie

- In der RVS wird der Versuch unternommen, die Ansiedlung am Standort „Turflon“ als atypischen Ansiedlungsfall nach § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen.
- Bewertungen der Alternativen durch die RVS sind teilweise nicht nachvollziehbar, für eine Abwägungsentscheidung ist die RVS nicht nutzbar.
- Bevorzugung des „Turflon“-Standortes lässt Zweifel an der Objektivität (unbekannter Auftraggeber) aufkommen.

7. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die RVS stuft die Auswirkungen des B1-Standortes als „hoch“ ein, die Untersuchung des Büros für Landschafts- und Freiraumplanung geht dagegen diesbezüglich von keiner hohen Beeinträchtigung aus.

8. Erforderlichkeit der Planänderung

Alternativstandorte sind ohne Regionalplanänderung realisierbar. Unverständnis, weshalb der „Turflon“-Standort von der Stadt weiter favorisiert wird.

9. Hinweise zum B1-Standort

- Schlechte Querungsmöglichkeit der B1 wegen Verkehrsbelastung/Topografie, unnötige Versiegelung (bei „Turflon“ wäre gemeinsame Nutzung von Stellplätzen möglich).

- Standort liegt städtebaulich integriert innerhalb des ASB, allerdings in Siedlungsrandlage. Inanspruchnahme einer bislang unbeplanten Fläche.

2.6 Erörterung

Gemäß § 19 Abs. 3 LPlIG wurden die fristgemäß vorgebrachten Anregungen der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen mit diesen am 22.10.2015 erörtert. Zu diesem Termin wurden 42 Beteiligte sowie die beiden Vertreter der Geschäftsstellen der Regionalen Einzelhandelskonzepte für den Kreis Soest/Hochsauerlandkreis sowie Östliches Ruhrgebiet eingeladen.

Der gesetzlichen Vorgabe entsprechend war es Ziel der Erörterung, einen Ausgleich der Meinungen herbeizuführen. Dies konnte nur für einen Teil der Einzelanregungen gelingen. Der grundlegende Dissens zwischen dem städtischen Wunschstandort „Turflon“ auf der einen Seite und den Bedenken gegen diesen Standort wurde deutlich und konnte letztlich nicht überwunden werden. Vor dem Hintergrund der gesetzlichen und örtlichen Rahmenbedingungen ist je nach Blickwinkel entscheidend, ob der wohnungs- und wohnortnahen Versorgung und damit auch der fußläufigen Erreichbarkeit des geplanten Marktes oder der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung, die vor allem mit Hilfe des Autos und durch gute Nahverkehrsverbindungen sichergestellt werden kann, Priorität eingeräumt wird.

In der **Anlage 1** ist das Protokoll der Erörterung mit allen Ergebnissen dokumentiert. Die Stadt Werl übergibt eine Plandarstellung des Versorgungsbereiches mit einem 1,5 km Radius um den Standort „Turflon“. Diese Darstellung wird mit den von der Bezirksregierung ergänzten fußläufigen Einzugsbereichen bei „Turflon“ und der Alternative an der B1 dem Protokoll beigefügt.

3. Anregungen, zu denen kein Meinungsausgleich erzielt werden konnte

In der **Anlage 3** sind die Anregungen, bei denen kein Einvernehmen erzielt werden konnte, zusammengestellt worden. Diese sind mit Kurzstellungnahmen und Beschlussvorschlägen der Bezirksregierung ergänzt worden.

4. Raumordnerische Gesamtbewertung der Bezirksregierung

In der Planbegründung zum Erarbeitungsbeschluss hatte die Bezirksregierung keine ausführliche, eigene Bewertung des Vorhabens abgegeben. Dies entspricht der Praxis, dem Regionalrat für eine beantragte vorhabenbezogene Regionalplanänderung regelmäßig die Durchführung des Erarbeitungsverfahrens vorzuschlagen, soweit sie nicht von vornherein als aussichtslos oder rechtswidrig zu bewerten ist. Damit wird zugunsten des Vorhabenträgers die Möglichkeit eingeräumt, im Erarbeitungsverfahren eingehend das Für und Wider des

Vorhabens zu ermitteln und diese Informationen unter Kenntnis der gesamten Einwendungen sachgerecht zu bewerten, abzuwägen und eine fundierte Entscheidung zu treffen.

Um den im Verfahren erhobenen Vorwürfen, dass insbesondere die von einem unbekanntem Auftraggeber vorgelegte Raumverträglichkeitsstudie unsachgemäße, parteiliche und nicht nachvollziehbare Bewertungen enthalte, nachzugehen, hat die Bezirksregierung vor dieser abschließenden Gesamtbewertung eine Überprüfung aller vorliegenden Gutachten und Studien veranlasst. Wesentliche Ergebnisse dieser Prüfung (**Anlage 4**) sind in diese abschließende Wertung der Bezirksregierung eingegangen.

4.1 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung

➤ Ziel 1 des LEP (EH)

Zweck des Ziels 1 ist die Integration des großflächigen Einzelhandels in den Allgemeinen Siedlungsraum mit seinen typischen gemischten Nutzungsstrukturen und Versorgungsangeboten. Standorte des großflächigen Einzelhandels erfordern deshalb eine Lage in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB); diese zwingende Vorgabe ist formal durch die Zuordnung dieses Siedlungsbereiches zu einem ASB erfüllt.

Der Regionalplan konkretisiert und differenziert die landesplanerischen Festlegungen allerdings in dem betreffenden Siedlungsbereich als ASB für zweckgebundene Nutzungen zutreffend als Teilfläche des GIB in Werl-Büderich. Daraus ergibt sich ein Spannungsverhältnis des im Regionalplan dargestellten zweckgebundenen ASB und der hier speziell zulässigen Nutzung, die einen weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieb bislang ausschließt. Zusammenfassend ist gleichwohl festzustellen:

Es besteht eine Kongruenz mit dem Ziel 1 des LEP (EH), obwohl ein inhaltliches Spannungsfeld angesichts der faktischen Gleichbehandlung eines ASB mit einem ASB-Z und die durch den Regionalplan für diesen speziellen Siedlungsbereich konkretisierten entgegenstehenden Regelungen gegeben ist.

➤ Ziel 2 des LEP (EH)

Ein Lebensmittelmarkt gehört zu den Nutzungen mit zentrenrelevantem Kernsortiment; die nach Ziel 2 in die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) zu integrieren sind. Ein solcher ZVB besteht für Büderich nicht und es ist auch nicht geplant, einen solchen abzugrenzen oder zu entwickeln. Die Erforderlichkeit der Planung, für den westlichen Stadtbereich dennoch einen Standort für die Nahversorgung zu entwickeln, ist hinreichend begründet worden. Somit liegen die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung des Ziels 2 vor, da ein ZVB nicht besteht und ein geeigneter Standort außerhalb des bestehenden ZVB gesucht werden muss.

Es ist in diesen Fällen sachgerecht zu prüfen, ob ein geeigneter Siedlungsbereich als Standort innerhalb des ASB in Frage kommt. Hier sind verschiedene Alternativen im Siedlungsraum von Büderich untersucht worden, wobei der Standort „Turflon“ den an einen Nahversorgungsbetrieb zu stellenden Anforderungen (möglichst direkte Zuordnung zu dem Versorgungsgebiet, wohnungsnah und wohnortnahe zentrale Lage, gute Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsteile) noch gerecht wird.

Nach Auffassung der Stadt Werl soll die Ausnahmeregelung des Ziels 2 Satz 3 Anwendung finden, um den Standort „Turflon“ zu ermöglichen. Die Anwendung dieser Ausnahmeregelung ist an den Nachweis von drei (kumulativ erforderlichen) Voraussetzungen gebunden:

1. Ein Standort innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches ist aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich.

Diese Voraussetzung trifft zu, weil die Stadt für Büderich keinen ZVB bestimmt hat und der bestehende ZVB (Werl Kernstadt) diese Funktion nicht übernehmen kann. Es wird im Strukturgutachten Einzelhandel der Stadt lediglich ausgeführt, dass Büderich einen Nahversorgungsschwerpunkt im westlichen Stadtgebiet darstellt. Da sich aus siedlungsstrukturellen Gründen kein ZVB bestimmen lässt, muss die Alternativenprüfung möglicher Standorte sich fokussieren auf eine möglichst integrierte Lage im Ortsteil (Suche von innen nach außen). Hierzu ist festzustellen, dass der Standort 4 „B1 / Kuhweg“ Vorteile durch seine Lage im Siedlungsbereich gegenüber dem nicht integrierten Standort 1 „Turflon“ hat.

2. Die Bauleitplanung dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung.

Dieser Nachweis ist aus Sicht der Bezirksregierung bei dem von der Stadt Werl favorisierten Standort „Turflon“ bedingt erfüllt. Der sogenannte Mittelpunktstandort zwischen den drei zu versorgenden Ortsteilen ist mit dem PKW durch seine zentrale Lage gut zu erreichen. Die Stadt Werl führt zu diesem Standort bei „Turflon“ an, dass innerhalb eines 1,5 km Radius 90 % der zu versorgenden Bevölkerung erreicht würden. Dieser Radius ist allerdings keine optimale Distanz für eine auch fußläufige Erreichbarkeit, die Bestandteil einer wohnungs- und auch wohnortnahen Versorgung sein sollte.

In dem Gutachten ‚Dr. Lademann‘, das im Rahmen der Öffentlichkeitbeteiligung von dem Eigentümer des B1-Standortes eingebracht wurde, wird angeführt, dass der dortige Standort an der B1 von zwei Dritteln der Einwohner der drei Ortsteile fußläufig (im 700 m – 1000 m - Radius) zu erreichen sei. Dies sei rd. 50 % höher als am

Standort „Turflon“.

Es ist nachvollziehbar, dass der trotz seiner Siedlungsrandlage (innerhalb des ASB) städtebaulich als integriert zu bezeichnende B1-Standort fußläufig von einer deutlich höheren Bevölkerungsanzahl erreichbar ist, als dies bei dem Standort „Turflon“ der Fall ist, an dem direkt keine Wohnbereiche angrenzen. Die Wertung der Stadt Werl, dass die Bauleitplanung bei dem Standort am Möbelhaus der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung angesichts der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten hinreichend dient, wird von der Bezirksregierung bedingt geteilt. Die für einen Nahversorgungsstandort gebotene städtebauliche Integration und Zuordnung zu dem Versorgungsbereich unter Berücksichtigung einer möglichst auch fußläufigen Erreichbarkeit, ist bei einer objektiven Bewertung der Einwohnerverteilung und Distanzen eher durch einen Standort innerhalb des Siedlungsbereiches von Büderich gegeben.

Die Anwendung der Ausnahme von Ziel 2 setzt für die „wohnortnahe“ Versorgungsfunktion in der Regel eine fußläufige Erreichbarkeit, mindestens aber die Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr voraus. Vor dem Hintergrund der schwierigen fußläufigen Erreichbarkeit des geplanten Lebensmittelmarktes kommt der ÖPNV-Anbindung eine wesentliche Bedeutung zu. Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit des geplanten Lebensmittelmarktes für die nicht motorisierte Bevölkerung sind von Seiten der Stadt Werl Maßnahmen zum Ausbau des ÖPNV-Angebotes geplant. Mit Schreiben vom 28.06.2016 (**Anlage 6**) hat die Stadt Werl angekündigt, die aktuell unterversorgten Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum durch eine Buslinie an den geplanten Lebensmittelmarkt anzubinden. Geplant sind die Änderung einer bestehenden Buslinienführung sowie die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle. Spätestens im Rahmen der Bauleitplanung und Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 LPlG NRW ist eine ausreichende Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr nachzuweisen.

3. Der geplante Standort darf zentralörtliche Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigen; das gilt sowohl für die Ansiedlungsgemeinde als auch benachbarte Gemeinden. Diesbezüglich wurden im Erarbeitungsverfahren verschiedentlich Einwendungen vorgebracht, die sich nicht zuletzt auf die Begründung der Standortwahl bei „Turflon“ stützen, wonach die Wirtschaftlichkeit des Lebensmittelmarkts auf „Streuumsätze“ – zusätzlich zur Nachfrage als Nahversorger – angewiesen sei. Die RVS kommt – gestützt auf ein Einzelhandelsgutachten – zu dem Ergebnis, dass gleichwohl keine zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden. Insgesamt kann aus Sicht der Bezirksregierung festgestellt werden, dass von keiner der in Rede stehenden Standortalternativen negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen werden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei Anwendung der Ausnahmeregelung des LEP Ziels 2 im Rahmen der erforderlichen Alternativenprüfung und bei der Beurteilung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung der Standort 4, „B1 / Kuhweg“ eine Alternative darstellt. Die von der Stadt Werl vorgetragene Gründe für die Bevorzugung des „Mittelpunktstandortes“ bei „Turflon“ vermögen trotz der nicht integrierten Lage, aber auf Grund der zu versorgenden Ortsteile Buderich, Budberg und Holtum – und der sonstigen Kriterien und Rahmenbedingungen noch zu überzeugen. Insgesamt ist von einer Kongruenz beider Standorte im Hinblick auf die Anwendung der Ausnahmeregelung des LEP (EH) Ziels 2 auszugehen.

➤ **Ziel 11 des Regionalplanes Arnsberg**

Während die Regelungen des Ziels 11 sämtliche Siedlungsbereiche für zweckgebundene Nutzungen (ASB-Z) im Regionalplan betreffen, bezieht sich Ziel 14 allein auf den ASB-Z Werl-Buderich. Durch die mit der Regionalplanänderung beabsichtigte Ergänzung des Ziels 14 trifft diese speziellere Norm des Regionalplanes für eine ausnahmsweise zulässige Nutzung – hier Lebensmittel – eine abschließende Regelung gegenüber Ziel 11. Der Wesensgehalt des Ziels 11 wird somit weiterhin beibehalten.

4.2 Konflikte mit anderen Vorgaben des LEP (EH) und des Regionalplanes

Die Regelungen des Ziels 7 treffen auf die hier vorhandene Planungssituation nicht zu, da das Vorhaben innerhalb eines bereits dargestellten ASB-Z liegt.

➤ **LEP (EH) Ziel 8 Einzelhandelsagglomerationen**

Im Erarbeitungsverfahren wurde von verschiedenen Beteiligten bereits das Nebeneinander von Möbelhaus und Lebensmittelmarkt als unzulässige Agglomeration bewertet. Dem folgt die Bezirksregierung nicht, da die Stadt Werl durch Bauleitplanung eine entsprechende Weiterentwicklung verhindern will. Bei Nichtanwendung des planungsrechtlichen Instrumentariums besteht durchaus die Gefahr einer latenten Weiterentwicklung der Möbelhausumgebung zu einer zentrumsschädlichen Agglomeration. Dies ist nicht im Sinne der Regionalplanung und sollte durch entsprechende Maßnahmen der Bauleitplanung durch die Stadt Werl verhindert werden.

➤ **LEP (EH) Grundsatz 9 Regionale Einzelhandelskonzepte**

Die Vorgaben Regionaler Einzelhandelskonzepte (REHK) sind bei Änderung von Regionalplänen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die vorgesehene Regionalplanänderung und Planung eines großflächigen Nahversorgungsmarktes – insbesondere auch wegen des räumlichen Zusammenhangs mit dem regionalen Möbelstandort „Turflon“

und der Änderung einer regionalplanerischen Zielsetzung – bedarf einer regionalen Abstimmung mit den bestehenden REHK. Eine Mitwirkung im Rahmen des REHK Kreis Soest und Hochsauerlandkreis wurde von der Stadt Werl bislang abgelehnt. Auch eine Zusammenarbeit mit dem REHK Östliches Ruhrgebiet erfolgt derzeit nicht, obwohl Werl hier nach wie vor als Mitglied geführt wird.

REHK sind regionale Kooperationsbündnisse zur Steuerung und interkommunalen Abstimmung der Einzelhandelsentwicklung. Die Umsetzung der Konzepte basiert auf der Selbstbindung der Mitgliedskommunen durch Ratifizierung einer interkommunalen Vereinbarung sowie Ratsbeschlüssen.

Die 4. Änderung des Regionalplanes Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis betrifft die Stadt Werl, die im Kooperationsraum sowohl des REHK Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche als auch des REHK Kreis Soest und Hochsauerlandkreis liegt. Das durch Grundsatz 9 des LEP (EH) begründete regionalplanerische Abwägungsgebot ist somit auf beide REHK zu beziehen. Dass die Stadt Werl sowohl von einer aktiven Teilnahme als auch der Abstimmung des geplanten Lebensmittelmarktes im Regionalen Konsensverfahren absieht, kann an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis genommen werden. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens sowie des Erörterungstermins haben die Geschäftsstellen beider REHK Stellungnahmen zur 4. Regionalplanänderung abgegeben. In der Sitzung am 17.03.2016 hat sich der Regionalrat mit den vorgebrachten Argumenten und Bedenken im Rahmen der Abwägung bereits auseinandergesetzt.

Grundsatz 9 LEP (EH) beabsichtigt, dass im Rahmen der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen die konzeptionellen Inhalte bestehender REHK in der Abwägung berücksichtigt werden. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche haben sich die teilnehmenden Kommunen im jeweiligen Kooperationsraum der REHK auf die interkommunale Abstimmung regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben im Regionalen Konsensverfahren verständigt. Im Sinne beider REHK gelten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment dann als regional bedeutsam, wenn der Einzugsbereich über die reine Nahversorgung hinaus geht oder in mindestens eine benachbarte Kommune reicht. Das REHK Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche geht davon aus, dass es sich hierbei in der Regel um Märkte ab einer Verkaufsfläche von 2.000 m² handelt, während das REHK Kreis Soest und Hochsauerlandkreis keine allgemeingültige Schwelle der regionalen Bedeutsamkeit definiert. Die Gesamtverkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes ist auf 1.500 m² projiziert. Stadt + Handel haben in ihrem Gutachten (**Anlage 4**) dargelegt, dass dem Planvorhaben eine grundsätzliche Nahversorgungsfunktion (im Sinne der wohnortnahen Versorgungsfunktion) noch zugesprochen werden kann. Als Indiz hierfür wird die zu erwartende sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel angeführt. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass der Einzugsbereich des Nahversorgungsstandortes über den eigentlichen Nahbereich hinausgehen wird,

da der geplante Lebensmittelmarkt auf die Gewährleistung der Grundversorgung für die Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum ausgerichtet sein soll. Vor diesem Hintergrund führt Stadt + Handel die erhöhte Kaufkraftabschöpfungsquote bis zu 50 % auf den erweiterten Einzugsbereich zurück und bewertet auch die Größenordnung des Lebensmittelmarktes als angemessen. Des Weiteren sind aufgrund der Lage am Möbelhaus „Turflon“ geringe Streuumsätze durch die Spontaneinkäufe der Möbelhausbesucher zu erwarten, die über den eigentlichen Einzugsbereich hinausgehen. Aus diesem Grund ist von einer – wenngleich auch geringen – überörtlichen Bedeutung des Lebensmittelmarktes auszugehen. Eine Betrachtung des Lebensmittelmarktes losgelöst von dem bestehenden Möbelhaus erscheint nach Ansicht der Bezirksregierung somit nicht sachgerecht. Vielmehr ist durch die Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente am Standort auch ein – wenn auch geringer – Zuwachs in der regionalen Bedeutung zu erwarten. Somit ist bei der beabsichtigten Einzelhandelsansiedlung von einem regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben auszugehen, für das beide REHK eine Abstimmung im Regionalen Konsensverfahren vorsehen.

Die REHK beinhalten Ziele, sortiments- bzw. betriebsspezifische Steuerungsregeln und Prüfkriterien für die Beurteilung regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben, auf die sich die teilnehmenden Kommunen verständigt haben. Die Erteilung des Regionalen Konsenses setzt die Vereinbarkeit regional bedeutsamer Vorhaben mit diesen Vorgaben voraus. Die Beurteilung des der 4. Regionalplanänderung zugrundeliegenden Einzelhandelsvorhabens anhand der Vorgaben des REHK obliegt den Beratungs- und Beschlussgremien des REHK im Rahmen des Regionalen Konsensverfahrens.

Um dem Abwägungsgebot aus Grundsatz 9 LEP (EH) im Rahmen der Regionalplanänderung gerecht zu werden, wird eine regionalplanerische Einschätzung der Regionalplanänderung in Bezug auf die Anforderungen der REHK vorgenommen. Hier können lediglich die Vorgaben Berücksichtigung finden, die auf der regionalplanerischen Ebene von Bedeutung sind. Eine Bewertung bspw. rein städtebaulicher Auswirkungen hingegen erscheint auf dieser Maßstabebene nicht sachgerecht und ist aufgrund des derzeitigen Planungsstands nicht möglich. Die Ermittlung und Bewertung städtebaulicher Auswirkungen des noch zu konkretisierenden Bauvorhabens ist Gegenstand der Bauleitplanung. Demzufolge ersetzt die nachstehende Abwägung der Anforderungen aus den REHK in Bezug auf die Regionalplanänderung nicht die Beurteilung des Vorhabens im Regionalen Konsensverfahren.

Die Anforderungen beider REHK für Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment stimmen im Wesentlichen überein. Diese Anforderungen sind:

- 1. Lage in einem zentralen Versorgungsbereich oder an einem Nahversorgungsstandort:** Vorhabenstandorte mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen sich in zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzend in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen befinden. Bezugnehmend auf die Ausführungen in Kapitel 4.1 [Vereinbarkeit

mit Ziel 2 LEP (EH)] ist festzustellen, dass mit der Einzelhandelsansiedlung, die der 4. Regionalplanänderung zugrundeliegt, die Grundversorgung für die derzeit unterversorgten Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum im Sinne einer wohnortnahen Versorgung gewährleistet werden soll. Büderich verfügt weder über einen zentralen Versorgungsbereich, noch wären Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich „Werl Kernstadt“ aufgrund der Entfernung geeignet, die bestehende Versorgungslücke in den westlichen Ortsteilen zu schließen. Wie bereits in Kapitel 4.1 aufgezeigt, bieten sich wesentlich geeignetere Standortalternativen zur Gewährleistung der Grundversorgung in den betreffenden Ortsteilen nicht an. Auch wenn der von der Stadt Werl favorisierte Mittelpunktstandort nicht als wohnsiedlungsräumlich integriert zu betrachten ist, so ist ihm (sowie den übrigen Alternativstandorten) zugute zu halten, dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind. Eine Anpassung der ÖPNV-Anbindung, wie von der Stadt Werl geplant, erscheint notwendig, um die Erreichbarkeit dieses Standortes für die nicht motorisierte Bevölkerung der zu versorgenden Ortsteile zu ermöglichen. Erst dann kann dieser Standort eine – zumindest wohnortnahe – Nahversorgungsfunktion übernehmen.

2. **Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich:** Aufgrund der Überschneidung mit Ziel 1 des LEP (EH) wird an dieser Stelle auf die Ausführung zur Vereinbarkeit mit Ziel 1 in Kapitel 4.1 verwiesen.
3. **Tragfähigkeit (im Kernsortiment Lebensmittel) in Abhängigkeit von der Versorgungsaufgabe innerhalb der Kommune bzw. innerhalb des Nahbereichs:** Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen grundsätzlich der Versorgung der Ansiedlungskommune dienen, ohne dabei auf Kaufkraftzuflüsse benachbarter Kommunen zurückzugreifen. Von einem städtebaulich sinnvollen, solitären Nahversorgungsstandort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist dann auszugehen, wenn die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel) im zu versorgenden Gebiet den Orientierungswert von rund 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft der zu versorgenden Bevölkerung nicht überschreitet. Nach Auffassung von Stadt + Handel deuten die rechnerischen Kaufkraftabschöpfungsquoten des geplanten Lebensmittelmarktes von bis zu 50 % (je nach zugrundeliegender Flächenproduktivität) darauf hin, dass der Markt grundsätzlich Bedeutung für die Nahversorgung hat. Die erhöhte Kaufkraftabschöpfungsquote ist hierbei auf den erweiterten Einzugsbereich zurückzuführen. Infolge der Versorgungsfunktion für die Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum geht der Einzugsbereich über den reinen Nahbereich hinaus. Auch wird die Größendimensionierung für die wohnortnahe Grundversorgung der drei Ortsteile als angemessen bewertet.

Das REHK Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche gibt ein weiteres Ansiedlungskriterium vor:

4. Keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO: Hierdurch wird zum Ausdruck gebracht, dass der regionale Konsens in einigen Fällen auch von den Ergebnissen einer städtebaulichen Wirkungsanalyse abhängt. Eine Abwägung rein städtebaulicher Auswirkungen kann auf Ebene der Regionalplanung nicht erfolgen. Von zentraler Bedeutung auf regionalplanerischer Ebene sind die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur. Trotz der festgestellten Schwächen der vorliegenden Verträglichkeitsgutachten attestieren Stadt + Handel, dass auch veränderte Annahmen der Vorhabenumsätze nicht zu bewertungsrelevanten Veränderungen führen würden. Obgleich etwas höhere Vorhabenumsätze etwas höhere Auswirkungen erwarten lassen, so sind aus Sicht des Gutachterbüros negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Werl oder den Umlandkommunen nicht wahrscheinlich. Auch aufgrund der Entfernung des Standortes zu den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen sind wesentliche Beeinträchtigungen auf die Zentren nicht anzunehmen. Wenngleich Auswirkungen auf Nahversorgungsstrukturen auf Grundlage der vorliegenden Gutachten nicht abschließend bewertet werden können, ist nach Ansicht der Bezirksregierung hier auf die mit der Regionalplanänderung beabsichtigte Sicherstellung der Nahversorgung abzustellen. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Büderich zielt darauf ab, die defizitäre Versorgungslage der westlichen Ortsteile zu beheben und die Grundversorgung zu gewährleisten. Da diese Ortsteile durch den zentralen Versorgungsbereich „Werl Kernstadt“ nicht hinreichend versorgt werden können, erscheint ein die bestehende Versorgungsstruktur ergänzender Standort sinnvoll. Die Ansiedlung folgt der Empfehlung der „Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl“, die die Etablierung eines Nahversorgungsstandortes in Büderich explizit vorsieht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der beabsichtigten Aufweitung der Zweckbestimmung im Regionalplan ein ergänzender Standort zur Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung am Standort „Turflon“ ermöglicht wird. Auch wenn dieser Standort weder in einem zentralen Versorgungsbereich liegt, noch die Kriterien eines Nahversorgungsstandortes (insb. wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage) gänzlich erfüllt, so ist er grundsätzlich geeignet, die bestehende Versorgungslücke für die westlichen Ortsteile der Stadt Werl zu schließen und somit die Grundversorgung zu gewährleisten. Um einer zumindest wohnortnahen Versorgungsfunktion gerecht zu werden, ist wie von der Stadt Werl geplant, die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV zu verbessern. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind weder in Werl noch in den Nachbarkommunen zu erwarten,

wenngleich die prognostizierte Kaufkraftabschöpfung über 35 % liegt. Dies ist zurückzuführen auf den erweiterten Einzugsbereich, der einher geht mit der geplanten Versorgungsfunktion des Standortes. Die Entwicklung eines ergänzenden Nahversorgungsstandortes in Büderich entspricht grundsätzlich der Zielstellung beider REHK, die die Stärkung einer flächendeckenden, wohnortnahen Grundversorgung anstrebt.

Wie bereits dargelegt, ersetzt diese Berücksichtigung der REHK in der regionalplanerischen Abwägung nicht den auf interkommunaler Abstimmung basierenden Regionalen Konsens. Der Stadt Werl wird empfohlen, das Vorhaben dem REHK Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche zur interkommunalen Abstimmung vorzulegen, da sie durch Ratifizierung der interkommunalen Vereinbarung dem REHK Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche grundsätzlich zugestimmt hat.

➤ **Hinweise zur geplanten Änderung des Regionalplanes (Ziel 14)**

Die vorgesehene Änderung bedeutet eine Ergänzung der regionalplanerischen Zielsetzungen. Sie muss im Kontext mit der Nutzung und Entwicklung des Standortes und seiner Umgebung gesehen werden. Sofern die plangemäße Nutzung und Entwicklung der im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Möbelhaus“ dargestellten Fläche nicht mehr erforderlich oder erwünscht ist, kommt nach den örtlichen Gegebenheiten für die Regionalplanebene nur eine Rückführung in GIB (sofern der hierfür erforderliche Bedarf nachgewiesen werden kann) oder in Freiraum- und Agrarbereich in Frage.

Das Ziel 14 diene bislang allein der Bestandssicherung des vorhandenen Möbelhauses „Turflon“. Inhaltlich sollte durch das bisherige Ziel 14 sichergestellt werden, dass an dem – heutigen Zielen der Raumordnung widersprechenden – Alt-Standort „Turflon“ keine weiteren Verkaufsflächen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entwickelt werden. Dieses Ziel soll durch die beantragte Änderung nunmehr dahin gehend geändert werden, dass ausnahmsweise ein Lebensmitteleinzelhandel künftig zusätzlich zu den vorhandenen zentrenrelevanten Sortimenten des Möbelhauses zugelassen werden soll. Da dieses insgesamt nur begrenzt für die Nahversorgung erfolgen soll und eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche derzeit ausgeschlossen werden kann, so ist dieses eine regionalplanerisch und städtebaulich begründbare Abkehr von der bisherigen Leitvorstellung des Regionalplanes.

Ergebnis:

Es besteht im Hinblick auf beide in Rede stehenden Standorte eine Kongruenz zu den LEP (EH) Zielen 1 und 2. Es ist formal eine Lage in einem ASB gegeben und die Bauleitplanung dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung.

Gleichwohl ist in die Beurteilung mit einzubeziehen,

- dass es sich um einen speziellen Siedlungsbereich handelt, an dem bislang kein weiterer Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden soll,
- dass im Rahmen der erforderlichen Alternativenprüfung und bei der Beurteilung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung der Standort 4 „B1/ Kuhweg“ in die Betrachtung einzubeziehen ist.

Das LEP (EH) Ziel 8 (Einzelhandelsagglomerationen) wird derzeit noch nicht berührt, da durch eine Ansiedlung noch nicht das Entstehen einer zentrenschädlichen Agglomeration und negative regionale Auswirkungen angenommen werden können. Dies gilt jedoch nur, wenn die Stadt Werl die entsprechende zugesagte bauleitplanerische Sicherung des Standortes umsetzt.

4.3 Sicherung der Nahversorgung und Alternativen

Nach **Grundsatz 12** des Regionalplanes ist die wohnortnahe Versorgung zu sichern. Es steht außer Zweifel, dass sich daraus ein Handlungserfordernis für die Sicherung der Nahversorgung für den Ortsteil Buderich, aber auch die deutlich kleineren Ortsteile Holtum und Budberg ergibt. Diesem Handlungserfordernis wird durch die vorgeschlagene Änderung bzw. Ergänzung des Ziels 14 Rechnung getragen.

4.4 Fazit:

Die beantragte Zieländerung ist für die im westlichen Bereich der Stadt Werl notwendige Verbesserung der Nahversorgung erforderlich. Auf der Ebene der Bauleitplanung bestehen städtebaulich integrierte und umsetzbare Alternativen zum Standort „Turflon“, von der mindestens eine als möglicher Nahversorgungsstandort zu bewerten ist.

Die Argumente der Stadt Werl hinsichtlich der Eignung des Standortes bei „Turflon“ können unter Würdigung aller relevanten Gesichtspunkte und der kommunalen Planungshoheit der Stadt Werl nachvollzogen werden. Die beantragte Änderung des Regionalplanes Ziel 14 ist mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel [LEP (EH)] aus den zuvor im Einzelnen aufgeführten Gründen grundsätzlich vereinbar. Es bleiben allerdings inhaltliche Bedenken gegen den „Turflon“-Standort bestehen.

Nach Durchführung des Erarbeitungsverfahrens und unter Würdigung der vorgetragenen Argumente sowie einer eingehenden Prüfung des Vorhabens zur Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung kommt die Bezirksregierung deshalb zu

dem Schluss dem Regionalrat zu empfehlen, die von der Stadt Werl beehrte Änderung des Ziels 14 des Regionalplanes Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerland, aufzustellen.

Anlage(n):

- 1 Anlage 1 Protokoll der Erörterung mit Synopse der Anregungen der Beteiligten und Erörterungsergebnissen
- 2 Anlage 2 Synopse der Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeitsbeteiligung mit Stellungnahmen der Bezirksregierung
- 3 Anlage 3 Synopse der nicht ausgeräumten Bedenken mit Beschlussvorschlägen der Bezirksregierung
- 4 Anlage 4 Stadt + Handel: Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Werl Büderich vom 17.02.2016
- 5 Anlage 5 Erlass der Staatskanzlei NRW vom 28.07.2016
- 6 Anlage 6 Schreiben der Stadt Werl vom 28.06.2016

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)

Synopse der Anregungen mit Ausgleichsvorschlägen und Erörterungsergebnissen

Erörterung der zu dieser Änderung vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 19 Abs. 3 LPlG NRW am 22.10.2015

Gliederung

- Beteiligten - Stellungnahmen ohne Erörterungsbedarf (B 01 - B 17)
- Beteiligten - Stellungnahmen sowie REHK -Stellungnahmen mit Erörterungsbedarf nach Sachgliederung (ab B 18)
 - 1) Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO / Annahme einer Atypik
 - 2) Änderungserfordernis Regionalplan Ziel 14 (Erweiterung Zweckbindung)
 - 3) Vereinbarkeit mit dem LEP Ziel 1 (Lage im ASB)
 - 4) Vereinbarkeit mit dem LEP Ziel 2 (Lage innerhalb eines ZVB, Ausnahmeregelung: fußläufige Erreichbarkeit, ÖPNV-Anbindung)
 - 5) Vereinbarkeit mit dem LEP Ziel 3 (Beeinträchtungsverbot)
 - 6) Vereinbarkeit mit sonstigen LEP-Zielen und Grundsätzen
 - 6.1) Einzelhandelsagglomerationen
 - 6.2) Regionale Einzelhandelskonzepte
 - 7) Vereinbarkeit mit sonstigen Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes / der zeichnerischen Darstellung
 - 8) Sonstiges
 - 8.1) Kommunales Einzelhandelskonzept
 - 8.2) Wirtschaftliche Tragfähigkeit
 - 9) Standortvergleich, Bewertung

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
Beteiligten - Stellungnahmen ohne Erörterungsbedarf (B 1 - B 17)		
B 01 Thyssengas GmbH Durch die Maßnahmen werden keine von Thyssengas betreuten Gasfernleitungen betroffen. Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. nicht vorgesehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
B 02 GASCADE Gastransport GmbH Wir antworten zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v.g. Betreiber mit ein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
B 03 Geologischer Dienst K.B.		
B 04 Stadt Fröndenberg K.B.		
B 05 Gemeinde Lippetal K.B.		
B 06 FERNLEITUNGS-BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH K.B.		
B 07 Westnetz GmbH Im Gebiet der Stadt Werl betreibt die RWE Deutschland AG als Eigentümerin und die Westnetz GmbH als Pächterin: Gas-Hochdruckanlagen, Strom-Hochspannungsverteilnetzanlagen, Strom-Verteilnetzanlagen. Diese verlaufen mit ausreichendem Abstand zum Plangebiet und sind somit nicht betroffen. Bezüglich der (ggf. externen) Ausgleichsflächen bitten wir Sie, uns weiter zu beteiligen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Stadt Werl als Trägerin der Bauleitplanung weitergeleitet.	
B 08 Stadt Menden K.B.		

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>B 09 Amprion GmbH Durch den Untersuchungsbereich des Regionalplanes verläuft unsere bestehende 220-/280-kV-Leitung Kruckel – Uentrop. Die Leitungsführung entnehmen Sie bitte der beigefügten Übersicht, wobei wir darauf hinweisen, dass sich die tatsächliche Lage der Leitungssachse und somit auch das Leitungsrecht allein aus der Örtlichkeit ergeben. Die bestehende Höchstspannungsfreileitung ist durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert. In den Dienstbarkeiten ist vereinbart, dass die entsprechenden Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Hochspannungsfreileitungen mit dazugehörigen Masten und ihrem Zubehör einschließlich Fernmeldeluftkabel in Anspruch genommen und betreten werden dürfen. Im Schutzstreifen ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft. Bäume und Sträucher dürfen die Leitung nicht gefährden, auch Montage- und Unterhaltungsarbeiten sowie Arbeitsfahrzeuge nicht behindern. Entfernung und Kurzhaltung der die Leitung gefährdenden Bäume und Sträucher ist zulässig, auch soweit sie in die Schutzstreifen hineinragen. Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten übertragen werden. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Stadt Werl als Trägerin der Bauleitplanung weitergeleitet.</p>	
<p>B 10 Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz K.B.</p>		
<p>B 11 Lippeverband K.B.</p>		
<p>B 12 Landwirtschaftskammer NRW – Bezirksstelle für Agrarstruktur Arnsberg K.B.</p>		
<p>B 13 Stadt Hamm (1) Die Stadt Hamm hat in ihrer Betroffenheit keine Anregungen und</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
Bedenken vorzutragen.		
B 14 PLEdoc GmbH (E.ON Global Commodities SE) Von der Open Grid Europe GmbH, Essen (E.ON Global Commodities SE), und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen beauftragt wird mitgeteilt, dass innerhalb des in Anlage 5 zur 4. Änderung des Regionalplans gekennzeichneten Bereichs keine Versorgungsanlagen der oben genannten Unternehmen verlaufen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
B 15 Straßen.NRW Gegen die 4. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Arnsberg bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin am Verfahren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
B 16 Gemeinde Ense K.B.		
B 17 Landesbüro Naturschutz K.B.		
Beteiligten - Stellungnahmen sowie REHK -Stellungnahmen mit Erörterungsbedarf nach Sachgliederung		
1) Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO / Annahme einer Atypik		
B 18 Stadt Arnsberg (5), Stadt Soest (5), REHK Hochsauerlandkreis / Kreis Soest (5) Mit der Raumverträglichkeitsstudie (RVS, S. 55 - 57) wird der Versuch unternommen, die Atypik des Lebensmittelmarktes darzulegen, um die Einordnung unter den § 11 Abs. 3 BauNVO zu verhindern, womit die landesplanerischen Regelungen des 'Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel' keine Anwendung fänden. Es wird hierzu ausgeführt, dass durch die RVS der Nachweis erbracht werde, dass keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO von dem Vorhaben ausgingen. Mittels einer Tabelle (S. 49) werden für den 'Turflon'-Standort die Auswirkungen bei fünf von neun Kriterien jedoch als	Es wird die Auffassung geteilt, dass es sich um keinen atypischen Ansiedlungsfall handelt, daher ist die Einordnung nach § 11 (3) BauNVO korrekt. Um das der Realisierung des Standortes 1 (Turflon) entgegenstehende Ziel 14 des Regionalplanes zu überwinden, wird die Änderung dieses Zieles angestrebt.	Einvernehmen. Die Vertreter der Stadt Werl weisen darauf hin, dass diese Frage im nachgelagerten Bauleitplanverfahren zu entscheiden ist.

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>mittel und in einem sogar als hoch bewertet. Nur drei Kriterien werden mit geringen Auswirkungen bewertet. In der Schlussfolgerung kann somit nicht die Atypik nachgewiesen werden, da mittelstarke Auswirkungen als mehr als unwesentlich zu bewerten sind. Weiterhin muss der Bewertungsansatz äußerst kritisch betrachtet werden. Die Folge dieses Ansatzes ist, dass jedes Einzelhandelsvorhaben, das diesen Nachweis führt, nicht mehr als Vorhaben gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu werten ist und somit auch z. B in einem GE-Gebiet zulässig wäre. Insbesondere für Erweiterungsvorhaben und Neuansiedlungen im Lebensmittelbereich ist dieser Ansatz mehr als kritisch zu bewerten, da er die Grundintention der Rechtsnorm des § 11 Abs. 3 konterkariert. Weiterhin sind auch die Aspekte, die für eine atypische Fallgestaltung explizit im § 11 Abs. 3 BauNVO genannt sind (Gliederung und Größe der Gemeinde, Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, Warenangebot des Betriebes) aufgrund des zentrenrelevanten Sortimentes und der nicht integrierten Lage in diesem Fall nicht einschlägig.</p>		
<p>B 19 REHK für das östliche Ruhrgebiet (6) Angesichts der oben dargelegten Differenz zwischen branchenüblichen Umsatzzahlen und dem aus dem Einwohnerpotenzial erzielbaren Umsatz sind schädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO nicht von vorneherein auszuschließen. Insofern ist die behauptete Atypik anzuzweifeln. Dies ergibt sich auch aus der Raumverträglichkeitsstudie (RVS) von BKR selbst. Die Tabelle auf der Seite 49 zeigt bei der Bewertung der von dem Vorhaben ausgehenden Auswirkungen anhand von 9 Kriterien einmal hohe, fünfmal mittlere und nur dreimal geringe Auswirkungen. Insofern ist in der Summe mindestens von mittleren Auswirkungen auszugehen. Damit lässt sich eine Atypik nicht begründen.</p>	<p>Aus Sicht der Bezirksregierung ist das Vorhaben nicht als atypisches Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.</p>	<p>Einvernehmen. Die Vertreter der Stadt Werl weisen darauf hin, dass diese Frage im nachgelagerten Bauleitplanverfahren zu entscheiden ist.</p>

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
2) Änderungserfordernis Regionalplan Ziel 14 (Erweiterung Zweckbindung)		
<p>B 20 Stadt Arnsberg (1), Stadt Soest (1), REHK Hochsauerlandkreis / Kreis Soest (1) Die Sorge über die Entwicklungen der Möbelhäuser 'Turflon' und 'Zurbrüggen' und deren negative Folgen für die Versorgungsstrukturen des Hochsauerlandkreises und des Kreises Soest haben die betroffenen Kommunen bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans zusammengeführt. Das war u.a. auch die Initialzündung für den interkommunalen Zusammenschluss des REHK Hochsauerlandkreis/ Kreis Soest. Gemeinsam konnte bei mehreren Erörterungsterminen der Bez. Reg. Arnsberg erreicht werden, dass bei der Neuaufstellung des Regionalplans im Ziel 14 der Sonderstandort 'Turflon' zweckgebunden in seinem Bestand fixiert wird. Dies gilt insbesondere für die Dimensionierungen der Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Sortimente, die die Funktionsfähigkeit der benachbarten Innenstädte schädigen. Mit Verwunderung und großem Unverständnis muss jetzt zur Kenntnis genommen dass dieser in mehreren Erörterungsterminen erreichte Konsens in Bezug auf das Ziel 14 durch eine Regionalplanänderung aufgeweicht und damit dem Wunsch der Stadt Werl zur Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes neben dem Möbelhaus 'Turflon' entsprochen werden soll.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch die Regionalplanänderung soll die Nahversorgung für Büderich, Holtum und Budberg sichergestellt und am Standort 1 ermöglicht werden. Die Zielsetzung für das Möbelhaus bleibt im Übrigen bestehen.</p>	<p>Einvernehmen mit dem Hinweis, dass auch Ziel 11 des Regionalplanes in diesem Zusammenhang zu prüfen ist. Die Stadt Werl schließt sich diesem Ergebnis an.</p>
<p>B 21 REHK für das östliche Ruhrgebiet (9) Das Ziel, die Nahversorgung der Einwohner in den Ortsteilen Büderich, Budberg und Holtum sicherzustellen, kann mit einem deutlich kleineren Markt gewährleistet werden, im Vollsortiment mit 1.200 qm und im Discounterbereich mit 800 - 1.000 qm Verkaufsfläche. Beides sind marktgängige und konkurrenzfähige Größenordnungen. Damit ließe sich auch leichter einer der vorhandenen Standorte in Büderich ohne eine Regionalplanände-</p>	<p>Der Hinweis ist zutreffend. Der Stadt Werl ist es allerdings unbenommen, einen größeren Markt mit 1.500 m² VK zu favorisieren.</p>	<p>Kein Einvernehmen. REHK HSK/SO, Stadt Arnsberg, Stadt Soest: Kein Einvernehmen, weil die grundsätzliche Notwendigkeit, einen Lebensmittelmarkt an diesem Standort zu installieren, nicht gesehen wird. Einvernehmen mit der Stadt Werl</p>

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
rung realisieren.		Die Stadt Werl weist darauf hin, dass der von der Regionalplanungsbehörde formulierte Ausgleichsvorschlag zutreffend und im nachgelagerten Bauleitplanverfahren über die Verkaufsflächengröße zu entscheiden ist. IHK und EHV schließen sich dieser Auffassung an.
3) Vereinbarkeit mit dem LEP Ziel 1 (Lage im ASB)		
<p>B 22 Stadt Hamm (2) Die Stadt Hamm weist im Rahmen der o. g. Beteiligung gemäß § 10 ROG und § 19 LPIG NRW jedoch darauf hin, dass mit der Planung eines großflächigen Lebensmittelmarktes an dem vorgesehenen Standort im Ortsteil Büderich die gesetzlichen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes NRW (Entwurf) nicht beachtet werden. Da der Sachliche Teilplan – großflächiger Einzelhandel als Kapitel 6.5 des LEP NRW (Entwurf) bereits rechtskräftig ist, gelten die Ziele bereits heute als verbindliche Vorgaben. Dabei werden insbesondere Widersprüche zu dem Ziel 6.5-1 „Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen“ gesehen.</p>	Die Bezirksregierung geht davon aus, dass die Vorgaben des LEP (EH) Ziel 1 hinreichend beachtet werden. Es handelt sich um einen Allgemeinen Siedlungsbereich mit einer Zweckbestimmung. Durch die Änderung des Regionalplan-Zieles 14 soll ausnahmsweise auch die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ermöglicht werden.	Einvernehmen der Anwesenden in Abwesenheit der Stadt Hamm.
<p>B 23 Stadt Arnsberg (6), Stadt Soest (6), REHK Hochsauerlandkreis / Kreis Soest (6) Mit dem Vorhaben wird fundamental gegen landes- und regionalplanerische Zielvorgaben verstoßen. Der LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel fordert eine Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Die Lage des gewünschten Standortes innerhalb eines ASB mit der Zweckbindung 'Möbelhaus' wird dieser Forderung des Ziels 1 auch nach Änderung des Zieles 14 des Regionalplans nicht gerecht. Vorgabe des Zieles 14 ist die Beschränkung von 'verträglichen' Erweiterungen auf das Sortiment Möbel, d.h. also Unter-</p>	Die Auffassung wird nicht geteilt. Es wird davon ausgegangen, dass die Änderung des Zieles 14 ausreichend ist. Eine ASB-Neudarstellungen für den Standort ‚Turflon‘ kommt nicht in Betracht. Die Zielvorgabe zur Sicherstellung von verträglichen Erweiterungen des Möbelhauses bleibt im Übrigen erhalten.	Kein Einvernehmen. Handwerkskammer: Kein Einvernehmen. Stadt Werl, IHK und EHV erklären ihr Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages.

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
sagung von Erweiterungen im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente. Dies ist auch das Ergebnis der Erörterungstermine während des Regionalplanaufstellungsverfahrens gewesen. Es ist nicht erkennbar, aufgrund welcher Ausnahmen von dieser zentralen Zielvorgabe abgewichen werden sollte.		
B 24 REHK für das östliche Ruhrgebiet (3) Der LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel setzt im Ziel 1 (im LEP-Entwurf Ziel 6.5.1) für ein Vorhaben wie das hier projektierte eine Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) voraus. Dem wird der im Regionalplan ausgewiesene ASB mit der Zweckbestimmung „Möbelhaus“ nicht gerecht, da er ein nicht-integrierter Sonderstandort für nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel ist und damit einer Erweiterung oder Ergänzung um zusätzlichen zentrenrelevanten Handel nicht zugänglich ist.	Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass Ziel 1 des LEP (EH) der Planung nicht entgegenstehen. Durch die Änderung des Regionalplan - Ziel 14 soll die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Vollsortimenters in dem ASB-Z ermöglicht werden.	Kein Einvernehmen. REHK HSK/SO, Stadt Arnsberg, Stadt Soest und Handwerkskammer: Kein Einvernehmen. Stadt Werl, IHK und EHV erklären ihr Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages.
4) Vereinbarkeit mit dem LEP Ziel 2 (Lage innerhalb eines ZVB, Ausnahmeregelung: fußläufige Erreichbarkeit, ÖPNV-Anbindung)		
B 25 Stadt Werl (1) Folgende Aspekte möchte ich erneut hervorheben: Der im Bereich des regionalplanerisch dargestellten ASB-Z – Zweckbindung Möbelhaus – befindliche Standort 1 wird für einen Lebensmittelmarkt als zukunftsfähig erachtet, da er den Anforderungen an eine städtebauliche und siedlungsstrukturelle Integration gerecht wird. Bei dieser Einschätzung sind einerseits das grundsätzlich bereits bestehende Planungsrecht sowie andererseits die für die Bördelandschaft typische ländliche Siedlungsstruktur mit gestreuten Haufendörfern maßgeblich.	Die Einschätzung der Stadt Werl wird nicht geteilt. Diese in der RVS dargelegte Wertung hinsichtlich der Anforderungen an eine städtebauliche und siedlungsstrukturelle Integration von Nahversorgungsbetrieben wird aus Sicht der Bezirksregierung durch den Standort „Turflon“ nur sehr bedingt erfüllt. Ein Vorteil durch das ‚grundsätzlich bereits bestehende Planungsrecht‘ ist nicht erkennbar, da die bisherige BLP eine völlig andere Zielrichtung verfolgte.	Einvernehmen. Die Stadt Werl weist darauf hin, dass der Ausgleichsvorschlag der Regionalplanungsbehörde sich auf den Ortsteil Buderich bezieht, wohingegen die Stellungnahme der Stadt Werl sich auf die Versorgung der drei Ortsteile Buderich, Budberg und Holtum bezieht. Daraus ergibt sich die unterschiedliche siedlungsstrukturelle Bewertung des Standortes.

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>B 26 Stadt Hamm (3) Da der Sachliche Teilplan – großflächiger Einzelhandel als Kapitel 6.5 des LEP NRW (Entwurf) bereits rechtskräftig ist, gelten die Ziele bereits heute als verbindliche Vorgaben. Dabei werden insbesondere Widersprüche zu dem Ziel 6.5-2 „Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen“ gesehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein zentraler Versorgungsbereich besteht nicht, es ist auch kein solcher Bereich geplant. Die Ausnahmeregelung des Zieles 2 soll aus Sicht der Stadt Werl Anwendung finden. Die hier erforderliche siedlungsräumliche Integration der Nahversorgungsbetriebe in Wohnbereiche wird am Standort 1 nur eingeschränkt erfüllt.</p>	<p>Einvernehmen der Anwesenden in Abwesenheit der Stadt Hamm.</p>
<p>B 27 Stadt Arnsberg (3), Stadt Soest (3), REHK Hochsauerlandkreis / Kreis Soest (3) Vor dem Hintergrund der für einen 1500 m² großen Einzelhandelsbetrieb notwendig zu erwirtschaftenden Umsätze wird der guten verkehrlichen Anbindung für den PKW Priorität eingeräumt. Der Standort bildet lediglich die rein geografische Mittelpunktlage der Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum. Von einer wohnungsnahen Versorgung für nicht PKW-mobile Bevölkerungsteile kann bei Distanzen von bis zu 3 km keine Rede mehr sein, zumal die erforderliche und sichere Erreichbarkeit des geplanten Standortes für Fußgänger und Radfahrer über die freie, ungeschützte Feldflur nicht möglich ist. Abgeleitet aus der Aufgabe eines Nahversorgers gilt als städtebauliche Grundregel, dass dieser dem Versorgungsbereich, sprich den Wohngebieten direkt zugeordnet und fußläufig erreichbar ist. Angesichts der stetig wachsenden Anzahl älterer Menschen gewinnt diese räumliche Zuordnung eine immer größere Bedeutung. Der hier angestrebte Standort am Eingangsbereich eines regional positionierten Möbelhauses, ohne jegliche Anbindung an Wohnsiedlungsbereiche ist als Nahversorgungsstandort völlig ungeeignet.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Werl hält die Mittelpunktlage des Standortes ‚Turflon‘ für sinnvoll und dem Versorgungsbereich insgesamt für ausreichend zugeordnet. Die Bezirksregierung ist der Auffassung, dass diese Mittelpunktlage im Hinblick auf die erforderliche städtebauliche Integration der Einrichtung angesichts der gegebenen Einwohnerverteilung und der Lage für Wohnbereiche nur bedingt geeignet ist.</p>	<p>Einvernehmen. Die Stadt Werl weist darauf hin, dass die Distanzen der Erreichbarkeit für 90% der Bevölkerung bis max. 1500 m betragen und hierbei die Struktur des ländlichen Raumes zu berücksichtigen ist. Die Stadt Werl überreicht eine Auswertung (Übersichtskarte) der Einwohnerverteilung im Einzugsbereich des Standortes 1. Die Stadt Soest betont, dass innerhalb eines fußläufigen Radius von 700m nur ein geringer Bevölkerungsanteil versorgt wird (siehe hierzu Ausführungen im Rahmenprotokoll).</p>

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>B 28 Stadt Arnsberg (7), Stadt Soest (7), REHK Hochsauerlandkreis / Kreis Soest (7)</p> <p>Weiterhin ist die Grundanforderung des Ziels 2 LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel nicht erfüllt, da der Standort nicht in einem Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) liegt. Der Ausnahmetatbestand für Nahversorgungsvorhaben ist an drei kumulativ zu betrachtende Voraussetzungen geknüpft: Lage im ZVB nicht möglich, die Bauleitplanung dient der wohnortnahen Versorgung und andere ZVB werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Zwei der drei Voraussetzungen können durchaus erfüllt sein, da kein ZVB in den zu versorgenden Ortsteilen vorhanden ist und das Vorhaben aufgrund seiner Größe keine anderen ZVB beeinträchtigt. Jedoch ist bei der autokundenorientierten und siedlungsräumlich nicht integrierten Lage die Funktion der wohnortnahen Versorgung nicht gegeben, da dies eine fußläufige Erreichbarkeit voraussetzt.</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für Büderich und die zu versorgenden Ortslagen besteht kein zentraler Versorgungsbereich, noch ist ein solcher neu geplant. Die Ausnahmeregelung des LEP (EH) Zieles 2 soll aus Sicht der Stadt Werl Anwendung finden, da eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich nicht möglich ist, eine wohnortnahe Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten angestrebt wird und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Aus Sicht der Bezirksregierung ist eine hinreichende wohnungsnahe Versorgung bei dem Standort 1 nur eingeschränkt gegeben.</p>	<p>Einvernehmen.</p>
<p>B 29 REHK für das östliche Ruhrgebiet (4)</p> <p>Die Erweiterung dieses städtebaulich nicht-integrierten Standorts um ein 1.500 qm großes zentren- und nahversorgungsrelevantes Verkaufsflächensortiment stünde den Regelungen des LEP auch mit dem beantragten Änderungswortlaut des Ziels 14 entgegen. So verlangt Ziel 2 des sachlichen Teilplans (Ziel 6.5.2 im LEP-Entwurf) dass Vorhaben, die der Nahversorgung dienen, in einem zentralen Versorgungsbereich liegen. Dies ist hier nicht gegeben. Die Ausnahmevoraussetzungen des Ziels 2 sind in Bezug auf die wohnortnahe Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht erfüllt, da eine zum Großteil fußläufige Nahversorgung an diesem ausschließlich autogerechten Standort nicht gegeben ist. Dies belegen auch die im nächsten Punkt dargelegten Berechnungen zum erwarteten Umsatz des neuen Nahversorgers, der eindeutig das Kaufkraftpotenzial im Nahbereich über-</p>	<p>Die Auffassung wird zum Teil geteilt.</p> <p>Die Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ist möglich, wenn eine Lage innerhalb dieser Bereiche nachweislich aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, wenn dies einer wohnortnahen Versorgung dient und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Aus Sicht der Bezirksregierung ist eine hinreichende wohnungsnahe Versorgung bei dem Standort 1 nur eingeschränkt gegeben.</p>	<p>Einvernehmen.</p>

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
steigt, so dass von einer weiteren Kaufkraftbindung von außerhalb auszugehen ist.		
<p>B 30 REHK für das östliche Ruhrgebiet (7)</p> <p>Die Standortwahl ist überwiegend an den betriebsspezifischen Wünschen eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.500 qm Verkaufsfläche orientiert und berücksichtigt nicht die Bedürfnisse von insbesondere älteren und immobilen Einwohnern nach einer möglichst wohnortnahen und fußläufigen Nahversorgung. Die Argumentation der angeblichen Lagegunst quasi im geografischen Mittelpunkt zwischen den Ortsteilen Büderich, Budberg und Holtum verkennt, dass sich jeder der rund 4.500 Einwohner zum Einkaufen außerhalb seines Siedlungsbereichs begeben müsste. Bei Belegung einer der vorhandenen Standortalternativen im Ortsteil Büderich wäre aber für einen größeren Teil der Bevölkerung eine fußläufige Nahversorgung möglich.</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Kritik an der angeblichen Lagegunst des Standortes 1 wird geteilt.</p>	<p>Einvernehmen.</p> <p>Die Stadt Werl weist darauf hin, dass der Ausgleichsvorschlag der Regionalplanungsbehörde sich auf den Ortsteil Büderich bezieht, wohingegen die Stellungnahme der Stadt Werl sich auf die Versorgung der drei Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum bezieht. Daraus ergibt sich die unterschiedliche siedlungsstrukturelle Bewertung des Standortes.</p>
<p>B 31 Handwerkskammer Dortmund (2)</p> <p>Nach unserer Auffassung handelt es sich bei dem geplanten Standort nicht um eine städtebaulich integrierte Lage, so dass die beabsichtigte Planung nicht den Zielen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel entspricht.</p> <p>Nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen ist die von der Stadt Werl getroffene Standortentscheidung für den Standort 1 sachlich nicht begründet. Insbesondere die negative Bewertung des Standortes 4 (B 1/Kuhweg) ist nicht nachvollziehbar. Kriterien wie die direkte fußläufige Erreichbarkeit für den nach Einwohnerzahl mit Abstand größten Wohnstandort Büderich, die verkehrliche Anbindung (B 1, ÖPNV), die wirtschaftliche Tragfähigkeit und die integrierte Lage im ASB werden in der Gewichtung der Bewertungskriterien nicht angemessen berücksichtigt. Die von der Stadt Werl und den Gutachtern herausgestellte Qualität einer</p>	<p>Die Auffassung wird zum Teil geteilt.</p> <p>Die in der RVS vorgenommene Bewertung der Standortalternativen ist aus Sicht der Bezirksregierung nicht sachgerecht. Hinsichtlich der wirtschaftlichen Tragfähigkeit wird davon ausgegangen, dass auch der Standort 1 durch ein erweitertes Marktgebiet und Streuumsätze durch Möbelhauskunden eine Tragfähigkeit noch gegeben wäre.</p> <p>Die Kritik an der rein geografisch betrachteten „Mittelpunktlage“ ist nachvollziehbar. Bei der notwendigen Gewichtung von Einwohner/Entfernung ist der Standort 1 als nachrangig geeignet zu bewerten.</p>	<p>Einvernehmen.</p> <p>REHK HSK/SO, REHK öR, Stadt Arnsberg und Stadt Soest: Einvernehmen.</p> <p>Kein Einvernehmen mit der Stadt Werl, IHK und EHV.</p> <p>Die Stadt Werl weist darauf hin, dass der Ausgleichsvorschlag der Regionalplanungsbehörde sich auf den Ortsteil Büderich bezieht, wohingegen die Stellungnahme der Stadt Werl sich auf die Versorgung der drei Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum bezieht. Daraus ergibt sich die unterschiedliche siedlungsstrukturelle Bewertung des Standortes.</p> <p>Die Stadt Werl bestreitet, dass der Begriff „nachrangig“ zutrifft.</p>

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
"Mittelpunkt-lage" zwischen drei sehr unterschiedlich großen Ortsteilen ist allenfalls rein geografisch nachvollziehbar, nicht aber unter dem Gesichtspunkt der städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Integration.		
<p>B 32 Regionalverband Ruhr (1) Die vorgesehene Ergänzung des Ziels 14 halten wir für bedenklich. Der vorgesehene großflächige Lebensmittelmarkt soll nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante Kernsortimente vertreiben und kann somit gem. Ziel 2 des Landesentwicklungsplans NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, nur in bestehenden bzw. in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen geplant werden. Der vorgesehene Standort liegt klar außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Ob an dieser Stelle ein zentraler Versorgungsbereich geplant werden kann, ist aufgrund der nicht integrierten und autokundenorientierten Lage in Frage zu stellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung eines zentralen Versorgungsbereiches ist für Büderich nicht vorgesehen und ist im Bereich des Standortes 1 unzulässig.</p>	<p>Einvernehmen der Anwesenden in Abwesenheit des RVR.</p>
<p>B 33 Regionalverband Ruhr (2) Dies gilt ebenso für die Anwendung der Ausnahmeregelung in Ziel 2, die unter anderem voraussetzt, dass die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient. Da der geplante Vorhabenstandort keinerlei Bezug zu vorhandenen Wohnsiedlungsgebieten aufweist und ein solcher unserer Einschätzung auch nicht hergestellt werden kann, dürfte das Vorhaben gerade nicht der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung dienen. Dafür spricht auch, dass in Ziff. 3, 2. Absatz der Vorlage des Erarbeitungsbeschlusses ausgeführt wird, dass "nach Auffassung des Gutachters für die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines modernen und marktüblichen Lebensmittelmarktes ergänzend zu den vorgenannten Einzugsbereichen „zusätzliche Streuumsätze mit Kunden aus einem erweiterten Marktgebiet erforderlich</p>	<p>Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Werl wird durch den Vorhabenstandort ‚Turflon‘ als ‚Mittelpunktstandort‘ zwischen den zu versorgenden Ortsteilen eine wohnungsnahe Versorgung hinreichend gewährleistet. Die Kritik an dieser rein geografischen Betrachtung wird geteilt. Bei der notwendigen Gewichtung von Einwohner/ Entfernung ist der Standort als nachrangig geeignet zu bewerten.</p> <p>Es ist zutreffend, dass auch Streuumsätze aus einem erweiterten Marktgebiet generiert werden sollen.</p>	<p>Einvernehmen der Anwesenden in Abwesenheit des RVR.</p> <p>Die Stadt Werl weist darauf hin, dass der Ausgleichsvorschlag der Regionalplanungsbehörde sich auf den Ortsteil Büderich bezieht, wohingegen die Stellungnahme der Stadt Werl sich auf die Versorgung der drei Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum bezieht. Daraus ergibt sich die unterschiedliche siedlungsstrukturelle Bewertung des Standortes.</p>

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
sind".		
5) Vereinbarkeit mit dem LEP Ziel 3 (Beeinträchtungsverbot)		
<p>B 34 Stadt Werl (3) Daneben werden an diesem Standort erheblich negative Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte in benachbarten Bereichen nicht erwartet.</p>	Diese Auffassung wird geteilt.	Einvernehmen.
<p>B 35 Stadt Arnsberg (2), Stadt Soest (2), REHK Hochsauerlandkreis / Kreis Soest (2) Der zukünftige Betrieb soll auf Wunsch des Betreibers eine Verkaufsflächengröße von 1500 m² aufweisen. Um diese Zielvorgabe zu erreichen reicht die Kaufkraft von Büderich, Holtum und Budberg nicht aus, so dass zusätzlich Umsätze aus dem erweiterten Umlandbereich (sog. Streuumsätze) erforderlich werden. Dabei wird auch auf Koppelungskäufe gesetzt. Es handelt sich daher nicht um einen 'klassischen' Nahversorgungsbetrieb. Für den zu versorgenden Bereich würde auch ein Betrieb von max. 1200 m² VK ausreichen, der heute marktüblich ist und wirtschaftlich betrieben werden kann. Das Gutachten belegt, dass für die hierfür erforderliche Grundstücksgröße auch geeignete zentralere Standorte zur Verfügung stehen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zusätzliche Umsätze aus einem erweiterten Marktbereich sind in einem bestimmten Umfang auch für die Nahversorgung verträglich und damit hinzunehmen. Es trifft zu, dass ein marktüblicher Betrieb mit 1.200 m ² VK wirtschaftlich betrieben werden könnte und für den in Rede stehenden Nahversorgungsbereich ausreichen würde. Auch gibt es geeignete zentralere Grundstücksalternativen.	Einvernehmen. REHK HSK/SO, REHK öR, Stadt Arnsberg und Stadt Soest bekräftigen den Hinweis, dass die Größenordnung überdimensioniert ist. Die Stadt Werl weist darauf hin, dass die Entscheidung über die Größenordnung auf der Ebene der Bauleitplanung zu treffen ist. Ferner bestreitet die Stadt Werl, dass es hinsichtlich der Zielerreichung geeigneter Standorte gibt.
<p>B 36 Stadt Arnsberg (9), Stadt Soest (9), REHK Hochsauerlandkreis / Kreis Soest (9) Die regionalen Auswirkungen der Möbelhausentwicklungen und die schädigenden Folgen der Konzentrationsprozesse z.B. im Bereich der Haushaltswaren sind bereits deutlich in der Region erkennbar. Mit dem Neuhinzutreten eines attraktiven Lebensmittelmarktes wird der regionale Möbelstandort 'Turflon' durch die Ausweitung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente weiter aufgewertet und an Attraktivität gewinnen. Besonders bedenklich ist diese Standortentscheidung der Stadt Werl, da es geeignete Alternativstandorte im Bereich des Hauptortes</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine begrenzte Aufwertung des Standortes ‚Turflon‘ wäre aus Sicht der Bezirksregierung sicherlich mit der Ansiedlung verbunden. Zur Realisierung des Standortes 1 ist eine Regionalplanänderung erforderlich. Der Regionalrat entscheidet über die Beibehaltung oder Änderung dieser Zielsetzung.	Einvernehmen.

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
Büderich gibt und für deren Realisierung eine Regionalplanänderung offensichtlich nicht erforderlich wäre.		
B 37 IHK Arnsberg (1) Letztendlich werden durch den von der Stadt Werl präferierten Standort nach nachvollziehbarer gutachterlicher Bewertung weder zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Kommunen, noch in der Stadt Werl selbst wesentlich beeinträchtigt. Auch werden die Wettbewerbswirkungen auf die drei Nahversorgungsschwerpunkte in der Werler Kernstadt zu keinen städtebaulich negativen Auswirkungen führen. Durch die Neuansiedlung eines Vollsortimenters in Büderich wird stattdessen die Nahversorgung in den westlichen Ortsteilen deutlich gestärkt.	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Einvernehmen.
B 38 Regionalverband Ruhr (4) Weiterhin ergehen Bedenken hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden im Sinne von Ziel 3 des Landesentwicklungsplans NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, insbesondere auf die westlich angrenzende Stadt Unna. Da uns die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom November 2012 nicht vorliegt, können wir zu möglichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche jedoch keine Stellungnahme abgeben.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nach Einschätzung der Bezirksregierung nicht zu erwarten.	Einvernehmen mit den Anwesenden in Abwesenheit des RVR.
6) Vereinbarkeit mit sonstigen LEP-Zielen und Grundsätzen		
6.1) Einzelhandelsagglomerationen		
B 39 Stadt Hamm (6) Im Einzelnen erscheinen die Aussagen der Raumverträglichkeitsstudie vom Januar 2015 in Bezug auf die Stadt Hamm nachvollziehbar, dass negative Auswirkungen (...) ausgeschlossen werden können (siehe S. 27 Mitte). Schwer nachvollziehbar erscheint jedoch, dass die Kopplungseffekte mit dem regional ausstrahlba-	Die Auffassung, dass negative Auswirkungen in Bezug auf die Stadt Hamm ausgeschlossen werden können, wird geteilt. Kopplungseffekte mit dem Möbelhaus können nicht außer Acht gelassen werden. Die Gefahr des Heranwachsens einer zentren-	Einvernehmen mit den Anwesenden in Abwesenheit der Stadt Hamm.

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
ren Möbelhaus als gering eingeschätzt werden. Hier kann in der zeitlichen Entwicklung ein wachsender Zusammenhang vermutet werden, der den Grundsätzen einer Agglomeration entspricht und deren negative städtebauliche bzw. schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie Versorgungsstrukturen vermieden werden müssen.	schädigenden Agglomeration wäre zu befürchten, wenn zu dem Vollsortimenter weitere Einzelhandelsbetriebe hinzutreten würden. Eine solche Weiterentwicklung ist unbedingt zu verhindern.	
B 40 Stadt Arnsberg (8), Stadt Soest (8), REHK Hochsauerlandkreis / Kreis Soest (8) Zudem wird das Agglomerationsverbot des Ziels 8 des LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel nicht hinreichend beachtet.	Die Auffassung wird nicht geteilt. Eine zentrenschädliche Entwicklung einer Agglomeration ist durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters aus Sicht der Bezirksregierung noch nicht zu befürchten.	Kein Einvernehmen. REHK ÖR und HWK: Kein Einvernehmen. Stadt Werl, IHK, EHV: Einvernehmen.
B 41 REHK für das östliche Ruhrgebiet (2) Das REHK Ruhr Ost befasst sich grundsätzlich mit nahversorgungsrelevanten Vorhaben ab einer Größenordnung von 2.000 qm Verkaufsfläche. Im hier vorliegenden Fall der Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels mit 1.500 qm Verkaufsfläche direkt neben einem Großmöbelhaus wird durch Bildung einer Agglomeration die Entwicklung einer Planung mit überörtlicher Bedeutung gesehen. Damit ist diese Planung gemäß den Zielen und Steuerungsregeln des REHK als ein regional bedeutsames Vorhaben einzustufen, das im Arbeitskreis des REHK zu beraten ist. Es ist zu befürchten, dass hier ein Vorbild für ähnlich gelagerte Standorte entsteht und durch die Lockerung der Regelungen im Regionalplan weitere Anbieter mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten dem Beispiel folgen werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei der ausnahmsweisen Ansiedlung eines Vollsortimenters neben einem Möbelhaus aus Sicht der Bezirksregierung noch nicht um die Entwicklung einer zentrenschädlichen Agglomeration. Es ist dem Arbeitskreis unbenommen, diese Planung und die Änderung des Regionalplanes-Zieles 14 als regional bedeutsam einzustufen und diese im Arbeitskreis zu beraten.	Kein Einvernehmen. REHK HSK/SO, Stadt Arnsberg, Stadt Soest und HWK: Kein Einvernehmen Stadt Werl, IHK, EHV: Einvernehmen.
B 42 REHK für das östliche Ruhrgebiet (5) Das geplante Vorhaben widerspricht Ziel 8 des sachlichen Teilplans zum LEP(Ziel 6.5.8 im LEP-Entwurf), wonach „Gemeinden dem Entstehen neuer Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbe-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ansiedlung widerspricht aus Sicht der Bezirksregierung nicht dem LEP (EH) Ziel 8. Die Entwicklung einer zentrenschädlichen	Kein Einvernehmen. REHK HSK/SO, Stadt Arnsberg, Stadt Soest und HWK: Kein Einvernehmen Stadt Werl, IHK, EHV: Einvernehmen

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>reiche entgegenzuwirken“ haben. Durch die Ansiedlung direkt am Standort des Möbelhauses Turflon mit einem hohen Anteil zentrenrelevanter Randsortimente entsteht aber eine Agglomeration mit erheblichen Standortvorteilen für beide Einzelhandelsbetreiber. Folgende Zahlen für den Lebensmittelhandel sollen dies begründen: Im Einzugsbereich des geplanten Standorts leben ca. 4.500 Menschen in den Ortsteilen Büderich, Holtum und Budberg. Deren einzelhandelsrelevante Kaufkraft beträgt bei 2.000 €/EW 9,1 Mio. €. Wenn – wie die BBE Handelsberatung GmbH im Jahr 2012 feststellt - hier maximal 35% Kaufkraftbindung möglich ist, dann würde der Markt aus dem Einwohnerpotenzial maximal 3,2 Mio. € Umsatz generieren können. Vollsortimenter rechnen heutzutage mit einem Flächenumsatz von 4.300 €/qm Verkaufsfläche. Bei einer Verkaufsfläche von 1.500 qm beträgt die Umsatzerwartung 6,45 Mio. € und liegt damit doppelt so hoch wie der aus dem Einwohnerpotenzial zu erzielende Umsatz. Ob diese Differenz überwiegend mit Streuumsätzen belegt werden kann, wird bezweifelt. Zu vermuten ist eher, dass die Koppelungseffekte zwischen Möbelhaus und Lebensmittelhandel deutlich höher ausfallen, als von der BBE bisher angenommen.</p>	<p>Agglomeration ist bei der ausnahmsweisen Ansiedlung eines Vollsortimenters noch nicht zu befürchten.</p> <p>Die Berechnungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird angenommen, dass auch am Standort 1 ein marktüblicher Betrieb wirtschaftlich betrieben werden kann. Hierbei dürften ein erweitertes Marktgebiet und auch Streuumsätze eine nicht unbedeutende Rolle spielen.</p>	
<p>B 43 Handwerkskammer Dortmund (1) Der Standort des Möbelhauses Turflon hat sich über Jahrzehnte aus einem in einem Gewerbegebiet ansässigen Produktionsbetrieb entwickelt. Zur Sicherung des Bestandes und zur stadt- und regionalverträglichen Erweiterung für das Kernsortiment Möbel wurde der Standort im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen mit der Zweckbestimmung Möbelhaus dargestellt. Eine (auch nur ausnahmsweise) Aufhebung dieser Zweckbindung ist nach unserem Verständnis der Zielformulierung im Regionalplan und der Planzeichendefinition nicht angezeigt. Ein ASB für</p>	<p>Die Auffassung wird zum Teil geteilt. Damit die Ansiedlung eines Vollsortimenters möglich wird, soll die Zweckbindung des Zieles 14 geändert werden.</p> <p>Die Entwicklung einer zentrenschädlichen Agglomeration ist aus Sicht der Bezirksregierung durch die ausnahmsweise Zulassung eines Vollsortimenters noch nicht zu befürchten.</p>	<p>Kein Einvernehmen. Stadt Werl, IHK, EHV: Einvernehmen. REHK HSK/SO, REHK öR, Stadt Arnsberg und Stadt Soest: Kein Einvernehmen.</p>

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
zweckgebundene Nutzungen ist ausschließlich den durch textliche Darstellung benannten Nutzungen vorbehalten. Die beabsichtigte Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in einem Sondergebiet mit der Zweckbindung Möbelhandel würde aus unserer Sicht einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auf der "Grünen Wiese" Vorschub leisten.		
B 44 Regionalverband Ruhr (5) Darüber hinaus dürfte durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am geplanten Standort eine Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entstehen, der die Gemeinden gemäß Ziel 8 des Landesentwicklungsplans NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, entgegenzuwirken haben.	Die Auffassung wird nicht geteilt. Durch die ausnahmsweise Zulassung eines Vollsortimenters ist die Entwicklung einer zentrenschädlichen Agglomeration noch nicht zu befürchten.	Stadt Werl, IHK und EHV: Einvernehmen in Abwesenheit des Regionalverbands Ruhr.. REHK HSK/SO, REHK öR, Stadt Arnsberg, Stadt Soest, Handwerkskammer: Kein Einvernehmen.
6) Vereinbarkeit mit sonstigen LEP-Zielen und Grundsätzen		
6.2) Regionale Einzelhandelskonzepte		
B 45 Stadt Hamm (5) Weiter werden die Ziele des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche – REHK im Sinne einer Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens auf der „Grünen Wiese“ verletzt. Hier wird die Stadt Hamm eine entsprechende Stellungnahme des REHK unterstützen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Siehe auch gesonderte Stellungnahme zum REHK östl. Ruhrgebiet (B 48/50).	Einvernehmen der Anwesenden in Abwesenheit der Stadt Hamm.
B 46 Stadt Arnsberg (10), Stadt Soest (10), REHK Hochsauerlandkreis / Kreis Soest (10) Die überwiegende Zahl der Kommunen des Kreises Soest und des Hochsauerlandkreises haben sich - auch mit finanzieller Unterstützung der Bezirksregierung Arnsberg - zu einem REHK zusammen geschlossen und gemeinsame Ziele und Grundsätze verabredet. Diese stehen in Kongruenz zu den bestehenden landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Mit dem geplanten Vorha-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Regionalplanänderung soll die zzt. unbefriedigende Nahversorgung für Büderich, Holtum und Budberg wieder sichergestellt werden. Die Zielsetzung für das Möbelhaus bleibt im Übrigen bestehen.	Einvernehmen.

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>ben verstößt die Stadt Werl massiv gegen diese Vorgaben. Eine Ermöglichung dieses Vorhabens durch die vorgesehene Regionalplanänderung wird abgelehnt, da das Ziel 14 nach wie vor Sinn macht und nicht für ein Einzelvorhaben aufgeweicht werden sollte. Allein über die angedachte Planänderung werden bereits falsche Signale gesetzt. Eine Änderung hätte eine fatale Vorbildwirkung in der Region und die weitere interkomm. Zusammenarbeit.</p>		
<p>B 47 REHK Hochsauerlandkreis / Kreis Soest (11) Insgesamt wird wegen der massiven Verstöße gegen die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung gebeten, dem Antrag der Stadt Werl nicht stattzugeben. Entsprechend Grundsatz 9 des LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel sind Regionale Einzelhandelskonzepte bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen. Das Komplementärangebot eines großflächigen Lebensmittelmarktes zu einem regional aufgestellten Großmöbelhaus hat nicht nur Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld. Vielmehr handelt es sich um die Planung einer Agglomeration mit regionaler Auswirkung und Bedeutung. Wegen der regionalen Betroffenheit und der grundsätzlichen Bedeutsamkeit der Regionalplanänderung bitte ich, das REHK HSK / SO den vom Regionalrat in seiner Sitzung vom 25.03.2015 beschlossenen Beteiligten gem. § 33 LPLG-DVO für das Erarbeitungsverfahren gleich zu setzen und die Mitwirkung an dem Erörterungstermin gem. § 19 Abs. 3 LPIG NRW zu ermöglichen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Über den Antrag entscheidet letztlich der Regionalrat. Die Auffassung, dass es sich bei der Planung bereits um eine Agglomeration mit regionaler Auswirkung handelt, wird nicht geteilt. Die Stellungnahme des REHK HSK / Kreis Soest wird mit in die Abwägung eingestellt werden.</p> <p>Wegen der im LEP (EH) verankerten besonderen Bedeutung der REHK bestehen gegen eine Teilnahme und Mitwirkung am Erörterungstermin keine Bedenken.</p>	<p>Kein Einvernehmen. REHK öR, Stadt Arnsberg, Stadt Soest, Handwerkskammer: Kein Einvernehmen. Stadt Werl: Einvernehmen.</p>
<p>B 48 REHK für das östliche Ruhrgebiet (1) Die Stadt Werl ist Mitglied im „Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK)“. Als Vorsitzender dieses REHK bitte ich daher, das REHK den vom Regionalrat Arnsberg in seiner Sitzung vom 25.03.2015 beschlos-</p>	<p>Wegen der im LEP (EH) verankerten besonderen Bedeutung der REHK bestehen gegen eine Teilnahme und Mitwirkung am Erörterungstermin keine Bedenken.</p>	<p>Einvernehmen.</p>

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>senen Beteiligten für die Erarbeitung der 4. Änderung des Regionalplans gleich zu setzen und die Mitwirkung an dem Erörterungstermin gem. § 19 (3) LPlG NRW zu ermöglichen; denn der Grundsatz 9 des Landesentwicklungsplans NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel sieht vor, dass Regionale Einzelhandelskonzepte bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen sind.</p>		
<p>B 50 REHK für das östliche Ruhrgebiet (11) Das in 2013 zum zweiten Mal fortgeschriebene REHK Ruhr Ost steht im Einklang mit den landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Gemäß den Zielen und Steuerungsregeln des REHK müsste die Stadt Werl wegen der dargelegten regionalen Bedeutung einen Konsensantrag stellen. Die Kriterien des Prüfschemas für „Planvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt“ könnten angesichts der Sachlage nicht erfüllt werden. Insofern dürfte ein Konsensantrag im Arbeitskreis REHK keine Zustimmung finden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ob angesichts der Sachlage die Stadt Werl einen Konsensantrag stellt, ist offen. Entsprechend dem Grundsatz 9 des LEP (EH) ist das Votum der REHK bei der Änderung von Regionalplänen zu berücksichtigen.</p>	<p>Einvernehmen.</p>
7) Vereinbarkeit mit sonstigen Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes / der zeichnerischen Darstellung		
<p>B 51 Stadt Hamm (3) Auf regionaler Ebene werden darüber hinaus Widersprüche zu Ziel 12 (Planung von Kerngebieten und Sondergebieten nur in Zentralen Versorgungsbereichen) und Grundsatz 11 (Bedeutung der Zentralen Versorgungsbereiche für die Planung von Einzelhandelsstandorten) im Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis gesehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Lage in einem zentralen Versorgungsbereich ist festzustellen, dass in Büderich, Budberg und Holtum kein zentraler Versorgungsbereich festgelegt wurde und eine solche Festlegung auch nicht geplant ist. Es können auch ausnahmsweise nach dem LEP (EH) Ziel 2 Vorhaben außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden.</p>	<p>Einvernehmen der Anwesenden in Abwesenheit der Stadt Hamm.</p>

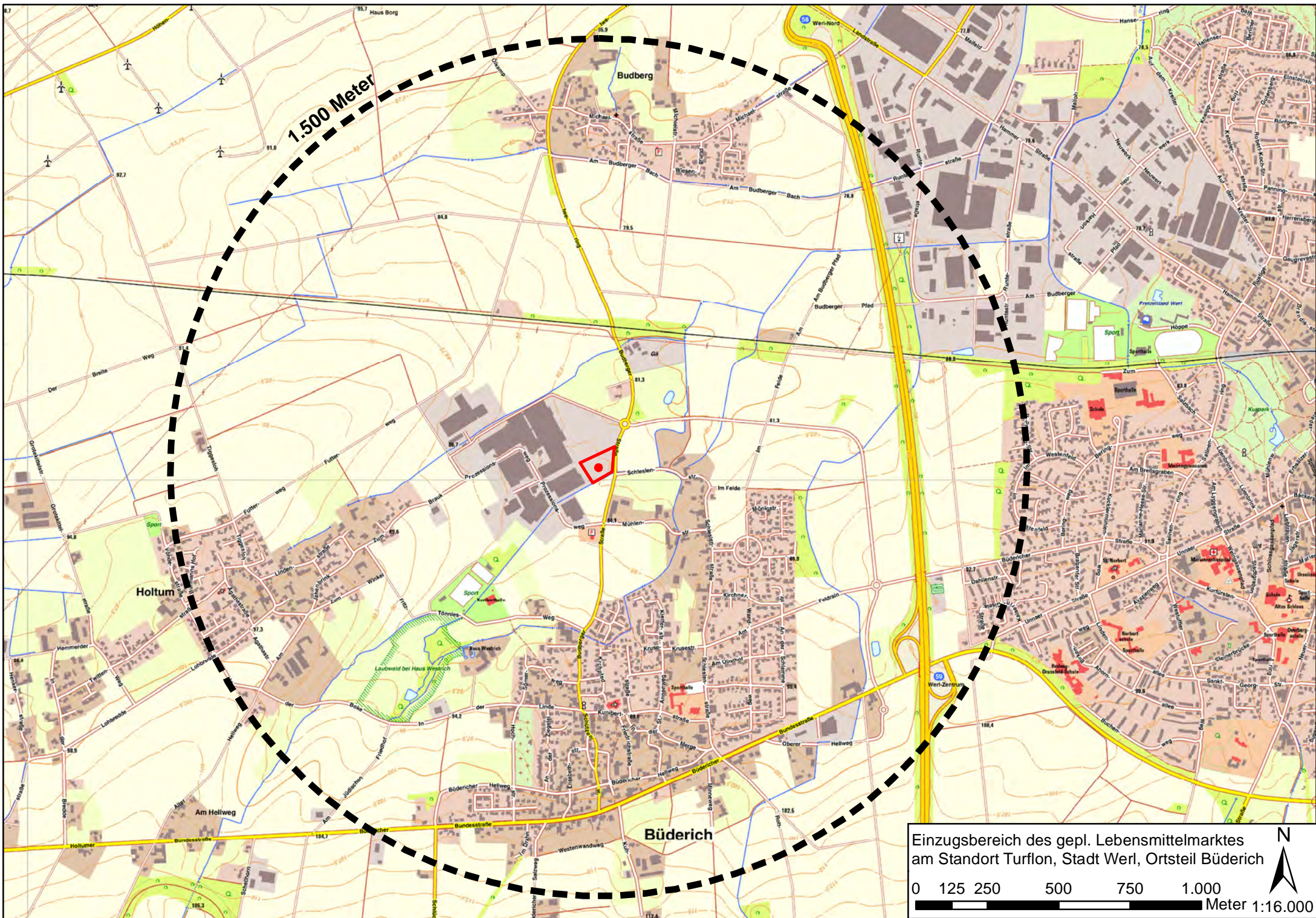
4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
8) Sonstiges		
8.1) Kommunales Einzelhandelskonzept		
<p>B 52 Stadt Hamm (4) In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass auf der Grundlage dieser Formulierung im Regionalplan den Zielformulierungen im Zentrenkonzept der Stadt Werl 2005 (Kapitel 4.2) widersprochen wird, das ein Nahversorgungsschwerpunkt im Ortsteil Büderich vorsieht (S. 52 Plandarstellung).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Widerspruch zu dem Zentrenkonzept wird von der Stadt Werl nicht gesehen. Der geplante Standort 1 entspricht danach sinngemäß den Anforderungen, die an einen Nahversorgungsstandort unter den gegebenen Umständen zu stellen sind.</p>	<p>Einvernehmen der Anwesenden in Abwesenheit der Stadt Hamm.</p>
<p>B 53 REHK für das östliche Ruhrgebiet (10) Anzumerken ist noch, dass die Strukturuntersuchung der BBE für die Stadt Werl aus 2005 im Kapitel 4.5.3, S. 72 ff sehr differenzierte Ausführungen für einen Nahversorgungsschwerpunkt im Ortsbereich Büderich macht. Dieser soll hinreichend integriert,„wohnortnah gelegen und im Idealfall auch fußläufig zu erreichen sein“ und in seiner überörtlichen Bedeutung begrenzt sein (S. 73). Die Stadt Werl hat die Untersuchung der BBE auf ihrer Internetseite als „Entwicklungskonzept“ veröffentlicht. Insofern widerspricht sie mit dem Vorhaben am Möbelstandort Turflon ihren eigenen Zielsetzungen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Werl sieht bei Realisierung des Standortes 1 die Anforderung, die an einen Nahversorgungsstandort zu stellen sind, noch hinreichend erfüllt.</p>	<p>Einvernehmen.</p>
8) Sonstiges		
8.2) Wirtschaftliche Tragfähigkeit		
<p>B 54 Stadt Werl (2) Auch wird der Standort 1 den Anforderungen an die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Lebensmittelmarktes gerecht. Er vereint eine zentrale Lage zwischen den zu versorgenden Ortsteilen Büderich, Budberg und Holtum mit einer guten verkehrlichen Anbindung zur Erreichbarkeit innerhalb des Einzugsgebietes sowie</p>	<p>Der Hinweis zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Vorhabens ist kein originär raumordnerischer Belang, sie kann auch anderen Standorten testiert werden.</p>	<p>Einvernehmen.</p>

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
einer ausreichenden Größe und einer gegebenen Verfügbarkeit.		
<p>B 55 Handwerkskammer Dortmund (3) Nach den uns vorliegenden Informationen haben sich die beiden führenden Vollsortimenter-Handelsorganisationen REWE und EDEKA gegen einen Standort "Turflon" ausgesprochen, da dort eine wirtschaftliche Tragfähigkeit nicht gegeben sei. Angesichts der seit einem Jahr vorliegenden Bereitschaft eines Investors (Löhr Immobilien) in Zusammenarbeit mit dem örtlichen EDEKA-Händler Sauer den Standort B1/Kuhstraße zu entwickeln, plädieren wir für eine Neubewertung der Standortalternativen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für eine Standortuntersuchung ist die Entscheidung von möglichen Betreibern kein entscheidendes Kriterium. Die politische Entscheidung für einen sinnvollen Standort und für die hier erforderliche Bauleitplanung sollte zunächst unabhängig von möglichen Betreibern erfolgen. Eine teilweise Neubewertung erfolgt durch die Untersuchung des Büros Lademann, die mit in den Entscheidungsvorschlag der Bezirksregierung einfließt.</p>	<p>Einvernehmen.</p>
<p>B 56 REHK für das östliche Ruhrgebiet (8) Mit Blick auf die behauptete Zukunftsfähigkeit des Standorts wird die demografische Entwicklung außer Acht gelassen. Werl verliert – wie die meisten Städte im Ruhrgebiet – dauerhaft Einwohner. Dadurch vermindert sich jährlich das Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich des geplanten Standorts. Zudem werden Teile der Bevölkerung durch Überalterung immobiler und sind zunehmend auf eine fußläufige Versorgung angewiesen. Diese Entwicklungen scheinen weder bei der Standortwahl noch bei der Bemessung der Verkaufsfläche berücksichtigt worden zu sein.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf die absehbare Bevölkerungsentwicklung wird die Bewertung des Standortes 1 als ‚zukunftsfähig‘ nur eingeschränkt geteilt.</p>	<p>Einvernehmen. Die Stadt Werl weist darauf hin, dass sie die Entwicklung positiver einschätzt.</p>
9) Standortvergleich, Bewertung		
<p>B 57 Stadt Werl (4) Die genannten Eigenschaften des Standortes 1 sind in ihrer Gesamtheit an keinem der anderen untersuchten Standorte gegeben.</p>	<p>Dieses abschließende Bewertungsergebnis der Stadt Werl wird von der Bezirksregierung nicht geteilt. Insbesondere die zwingenden Anforderungen an eine siedlungsräumliche Integration eines Nahversorgungsstandortes werden durch den Standort ‚Turflon‘ nur unzureichend erfüllt.</p>	<p>Kein Einvernehmen. EHV, IHK: Kein Einvernehmen. REHK HSK/SO, REHK öR, Stadt Arnsberg, Stadt Soest und Handwerkskammer: Einvernehmen. Die Stadt Werl weist darauf hin, dass der Ausgleichsvorschlag der Regionalplanungs-</p>

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
		<p>behörde sich auf den Ortsteil Büderich bezieht, wohingegen die Stellungnahme der Stadt Werl sich auf die Versorgung der drei Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum bezieht. Daraus ergibt sich die unterschiedliche siedlungsstrukturelle Bewertung des Standortes.</p>
<p>B 58 Stadt Arnsberg (4), Stadt Soest (4), REHK Hochsauerlandkreis / Kreis Soest (4) Es ist stadt- und landesplanerisch nicht nachvollziehbar, warum der Standort 'Turflon' ausgewählt wurde. Vielmehr stehen Standortalternativen, die städtebaulich und siedlungsstrukturell Wohnsiedlungsbereichen in Büderich zugeordnet sind und mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben in Einklang stehen, zur Verfügung. Zudem sind aus Büderich mit 3000 Einwohnern die größten Kaufkraftzuflüsse zu erwarten. Nur hier kann die 'Stadt der kurzen Wege' erreicht werden. Für die 1000 Einwohner des Ortsteils Holtum würden sich die Entfernungen gegenüber dem Standort 'Turflon' nicht verlängern. Lediglich für die 550 Budberger werden die Entfernungen geringfügig größer. Insgesamt zielt die Planung nur darauf ab, den Standort 'Turflon' zu optimieren, zu attraktivieren und eine wohnortnahe fußläufige Erreichbarkeit vollkommen zu ignorieren. Es handelt sich damit keinesfalls um einen, den demographischen Wandel beachtenden, zukunftsfähigen Standort.</p>	<p>Die Bedenken gegen die Entscheidung der Stadt Werl werden zur Kenntnis genommen. Insbesondere die zwingenden Anforderungen an eine siedlungsräumliche Integration eines Nahversorgungsstandortes werden durch den Standort ‚Turflon‘ nur bedingt erfüllt. Im Hinblick auf die absehbare Bevölkerungsentwicklung wird die Einstufung des Standortes 1 als ‚zukunftsfähig‘ nur eingeschränkt geteilt.</p>	<p>Einvernehmen. Die Stadt Werl weist darauf hin, dass sie die Entwicklung positiver einschätzt.</p>
<p>B 59 IHK Arnsberg (2) In der Zwischenzeit ist bekannt geworden, dass es ein konkretes Interesse eines Investors und eines Betreibers gibt, die den Standort 4 südlich der B 1 realisieren möchten. Die Interessenten verweisen in diesem Zusammenhang auf ein von ihnen bei der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es trifft zu, dass eine Regionalplan-Änderung bei einer Standortwahl südlich der B 1 entbehrlich wäre.</p>	<p>Einvernehmen. Die IHK erklärt, dass die Feststellung im letzten Satz des Ausgleichsvorschlages seitens der IHK nicht in Frage gestellt wurde.</p>

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>Kommunalberatung eingeholtes Gutachten sowie eine rechtliche Bewertung der Kanzlei Lenz und Johlen. Hierin wird unter anderem auf die Lage des Standortes in einem ASB, eine günstigere Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt und zum Ortszentrum Büderich sowie eine stärkere Übereinstimmung mit anderen Zielen der Raumordnung zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe hingewiesen. Der Standort 4 ließe sich daher auch ohne Regionalplan-Änderung entwickeln.</p> <p>Ob es vor dem Hintergrund dieser neuen Informationen vertretbar ist, zugunsten des von der Stadt Werl nach wie vor favorisierten Standorts 1 eine Änderung der regionalplanerischen textlichen Festsetzung nördlich von Büderich vorzunehmen, ist eine Abwägungsentscheidung der Bezirksplanungsbehörde und des Regionalrates, insbesondere aber auch der Stadt Werl selbst. Das Für und Wider möglicher Alternativen, wie z.B. dem Standort 4, muss hierin einfließen. Die IHK Arnsberg wird die auf diesem Wege gefundene Entscheidung mittragen.</p>	<p>Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Zielvorgaben des LEP (EH) sind bei den Entscheidungen zu beachten und sind einer Abwägung nicht zugänglich.</p>	
<p>B 60 Regionalverband Ruhr (3) Der Vorlage ist des Weiteren zu entnehmen, dass die gegenwärtig bestehenden Alternativen zum beantragten Standort 1 mit den regional- und landesplanerischen Vorgaben vereinbar seien.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist zutreffend, dass Alternativstandorte ohne eine Regionalplanänderung möglich wären.</p>	<p>Einvernehmen in Abwesenheit des Regionalverbands Ruhr. Die Stadt Werl erklärt, dass eine Alternativenprüfung nicht Gegenstand des Verfahrens ist.</p>
<p>B 61 Regionalverband Ruhr (6) Um vor dem oben dargelegten Hintergrund einen möglichen Präzedenzfall zu vermeiden, halten wir den gewählten Standort für einen Lebensmittelmarkt nicht geeignet und empfehlen, nochmals mögliche Standortalternativen zu prüfen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Einvernehmen in Abwesenheit des Regionalverbands Ruhr. Die Stadt Werl erklärt, dass eine Alternativenprüfung nicht Gegenstand des Verfahrens ist.</p>
<p>B 62 Einzelhandelsverband Bei den im Jahr 2012 geführten Gesprächen zeigte sich allerdings, dass nur für den Standort 1 ein geeigneter Investor an die Stadt Werl herangetreten war. Um grundsätzlich eine Nahversorgung</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Einvernehmen.</p>


4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>in den westlichen Ortsteilen sicherzustellen, hat der Einzelhandelsverband Südwestfalen e. V. diesen Standort als durchaus realisierbar angesehen. Zwischenzeitlich hatte die Stadt Werl am 26.11.2013 den Beschluss gefasst, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort 1 zu schaffen. Ein entsprechendes Planverfahren wurde hierzu eingeleitet.</p> <p>Am 01.08.2014 wurde von der Lör Immobilien Management GmbH erstmalig der Antrag gestellt, an der B1 (Standort 4) einen Lebensmittelmarkt zur Versorgung der Büdericher Bevölkerung zu errichten. Dieser Standort hat den Vorteil, dass er die landesplanerischen Voraussetzungen hinsichtlich Ziel 1 und Ziel 2 ohne Einschränkung erfüllt. Für diesen Bereich ist eine Regionalplanänderung nicht erforderlich, da dieser - seiner Lage und Umgebung entsprechend - im Regionalplan bereits als ASB ausgewiesen ist. Weiter handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort, der für einen Großteil der Einwohner aus dem Ortsteil Büderich fußläufig zu erreichen ist. Auch ist dieser Bereich direkt an der Bundesstraße 1 gelegen und somit auch verkehrstechnisch gut angebunden. Dieser Standort ist für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zweifelsohne geeignet.</p> <p>Die Stadt Werl verfolgt allerdings weiterhin das Ziel, den Standort 1 für einen Lebensmittelmarkt zu erschließen. Wie bereits an anderer Stelle erwähnt, hatten wir uns im Jahre 2012 den Ausführungen der BBE, Köln angeschlossen und diesen Standort auf Grund seiner Mittelpunktlage zu den Ortsteilen Büderich, Holtum und Budberg als durchaus geeignet angesehen. Hierzu hat sich bis heute an unserer Einschätzung auch nichts geändert. Im Unterschied zu damals gibt es heute mit dem Standort 4 (Büdericher Bundesstraße) einen zweiten realisierbaren Planstandort, der mit in die Gesamtabwägung einbezogen werden sollte.</p>	<p>Es trifft zu, dass für den Standort 4 eine Regionalplanänderung nicht erforderlich wäre. Diese Wertung wird geteilt.</p>	



1.500 Meter

Einzugsbereich des gepl. Lebensmittelmarktes
am Standort Turflon, Stadt Werl, Ortsteil Buderich

0 125 250 500 750 1.000 Meter 1:16.000



4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)

Erörterung der zu dieser Änderung vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 19 Abs. 3 LPlG NRW am 22.10.2015

Anlage: Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung mit Bemerkungen der Bezirksregierung

Aus Datenschutzgründen erfolgt eine Anonymisierung der Stellung beziehenden Personen und Unternehmen

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Öffentlichkeitsbeteiligung		
Lfd.-Nr.	Stellungnahme	Bemerkungen
	Öffentlichkeit 1	
Ö 01	<p>a) Die Planänderung verstößt gegen Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Sie ist willkürlich und systemwidrig: Keiner der in der LEP-Begründung aufgeführten Aspekte für eine Darstellung als ASB ist erfüllt. Ausschließliches Motiv für die Darstellung eines ASB an dieser Stelle war damals offenbar das Interesse, eine der Bestandssicherung des Möbelhauses entgegenstehende landesplanerische Vorgabe zu beseitigen. Dies zeigt sich auch daran, dass sich südlich der Möbelhausfläche nicht etwa ein Gebiet mit der Darstellung eines ASB anschließt. Vielmehr hatte der Plangeber sich - richtigerweise - für die Fortgeltung der ursprünglichen Darstellung der Fläche als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) entschieden. Hieran hat sich bis heute nichts geändert. Der Standort erfüllt auch heute nicht die Anforderungen, die landesplanerisch an einen Allgemeinen Siedlungsbereich gestellt werden. Die beantragte Änderung des Regionalplanes für die Möbelhausfläche dient danach nicht der Umsetzung der landesplanerischen Zielvorgaben, sondern ausschließlich dem Zweck, ein - aus welchen Gründen auch immer - unerwünschtes, landesplanerisch aber gewolltes Hindernis nunmehr für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes auf der "Grünen Wiese" zu beseitigen.</p>	<p>Eine Darstellung von ASB ist nicht vorgesehen. Auf der Ebene des LEP ist eine Vereinbarkeit mit dem LEP (EH) Ziel 1 formal gegeben, da der betreffende Siedlungsbereich aufgrund der farblichen Darstellung dem Allgemeinen Siedlungsbereich zuzuordnen ist.</p> <p>Es handelt sich allerdings inhaltlich um einen speziellen Allgemeinen Siedlungsbereich innerhalb des GIB Werl-Büderich, der bei einer Außerachtlassung der Zweckbestimmung inhaltlich eher als GIB zu klassifizieren wäre. Dieses entspricht der ursprünglichen Darstellung und auch den örtlichen Gegebenheiten. Es trifft zu, dass durch die Änderung des Zieles 14 ausnahmsweise die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ermöglicht werden soll.</p>
Ö 02	<p>b) Des Weiteren ist die Änderung nicht erforderlich, da sie mit der Schaffung der Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes auf ein landesplanerisch unzulässiges Ergebnis gerichtet ist: Die Planung verstößt gegen Ziel 2) des LEP Großflächiger Einzelhandel. Die Voraussetzungen dieser Bestimmungen sind nicht dargetan und auch nicht darstellbar. Bei dem Standort Möbelhaus handelt es sich weder um einen bestehenden noch um einen neu geplanten Zentralen Versorgungsbereich. Die Ausnahmeveraussetzungen zu Ziel 2) für einen Markt dieser Größenordnung an dieser Stelle liegen offensichtlich nicht vor. Wegen der Einzelheiten verweisen wir auf die nachstehenden Ausführungen unter c).</p>	<p>Für Büderich, Holtum und Budberg besteht kein zentraler Versorgungsbereich, es ist auch kein solcher Bereich geplant.</p> <p>Der Standort ist aus Sicht der Stadt Werl wegen seiner Mittelpunktlage, der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und wegen seiner Grundstücksgröße besonders geeignet.</p> <p>Die Bezirksregierung geht davon aus, dass die Voraussetzungen für eine Anwendung der Ausnahmeregelung des LEP (EH) Ziel 2 grundsätzlich bei allen Alternativen vorliegen.</p>
Ö 03	c) Die mit dem Antrag auf Regionalplanänderung vorgelegte Raumverträglichkeitsstudie ist	Die Wertungen der RVS sind aus Sicht der Bezirksre-

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Öffentlichkeitsbeteiligung		
Lfd.-Nr.	Stellungnahme	Bemerkungen
	<p>zur Stützung des Antrages ungeeignet. Ihr liegt insbesondere eine fehlerhafte Variantenbeurteilung zugrunde. Auch bestehen gegen zahlreiche Ansätze der Studie durchgreifende Bedenken:</p> <p>Neben dem Standort, der Gegenstand der beantragten Regionalplanänderung ist (gemäß RVS: Standort I), wird u.a. auch der Standort unserer Mandantin an der B 1 Kuhweg (gemäß RVS Standort 4) betrachtet. Für diesen Standort 4 ist eine Regionalplanänderung nicht erforderlich, da dieser - seiner Lage und seiner Umgebung entsprechend - im Regionalplan bereits als ASB dargestellt ist. Die Raumverträglichkeitsuntersuchung kommt zu dem wenig überraschenden Ergebnis, dass der von der Stadt präferierte Standort I) nur hinsichtlich der regionalplanerischen Genehmigungsfähigkeit schlecht abschneide, aber sonst die geringsten negativen Auswirkungen aufweise. Den Standort 4 bewertet die RVS dagegen negativ. Es gehört zum notwendigen Inhalt einer Studie, die den Anspruch einer gutachterlichen Bewertung erhebt, offen zu legen, wer Auftragsgeber eines Gutachtens ist. Dieser Anforderung genügt weder die RVS selbst noch das Anschreiben der Stadt Werl, mit dem die RVS in das Verfahren eingeführt wird. Als Auftraggeber kommen sowohl die Stadt Werl selbst, die den Standort I) bevorzugt, als auch der betroffene Grundstückseigentümer in Betracht. Das Fehlen eines solchen für den Leser transparenten Hinweises stimmt kritisch, vermag das Gutachten selbst aber nicht allein deshalb zu diskreditieren. Die Verwertung eines Sachverständigengutachtens ist jedenfalls dann unzulässig, wenn es lückenhaft oder in sich widersprüchlich ist oder von falschen Voraussetzungen ausgeht, wenn begründete Zweifel an seiner Neutralität bestehen oder wenn das Beweisergebnis durch den substantiierten Vortrag eines Beteiligten oder durch eigene Überlegungen des Gerichts ernsthaft in Frage gestellt wird. Dies vorausgeschickt erweist sich die RVS in vielen Punkten als unverwertbar und damit als Grundlage für eine Abwägungsentscheidung ungeeignet. Sie leidet an zahlreichen Mängeln und Widersprüchen und lässt Zweifel an der Objektivität ihrer Verfasser aufkommen.</p>	<p>gierung in Teilen in Frage zu stellen. Dies betrifft die Bewertung des ‚Mittelpunktstandortes‘ und seiner Integration in die Siedlungsbereiche sowie die Bewertung der Alternativen in Bezug auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft.</p> <p>Zudem sind die Aussagen zur „Wirtschaftlichkeit“ nicht primär Gegenstand einer RVS und einer raumordnerischen Bewertung.</p> <p>Es ist der Stadt Werl unbenommen, einen Standort zu wählen, für dessen Realisierung eine Änderung des Regionalplanes erforderlich ist.</p> <p>Es ist Sache der Stadt Werl, den Auftraggeber der RVS nicht zu benennen.</p> <p>Es wird die Einschätzung vertreten, dass die RVS nur in Teilen als Entscheidungsgrundlage geeignet ist.</p>
Ö 04	<p>Unsere Mandantin hat daher eine Überprüfung der RVS und der dieser zugrunde legenden Untersuchung der BBE durch das Büro Dr. Lademann und Partner in Auftrag gegeben. Die Stellungnahme des Büro Dr. Lademann & Partner zur Änderung des Regionalplan Arnsberg vom 18.06.2015 machen wir uns zu Eigen. Sie ist uneingeschränkt Gegenstand des diesseitigen</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass die RVS - mit Einschränkungen - für die Entscheidungsfindung verwertbar ist.</p> <p>Die Untersuchung des Büro Lademann</p>

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Öffentlichkeitsbeteiligung		
Lfd.-Nr.	Stellungnahme	Bemerkungen
	gen Sachvortrages. Das Büro Dr. Lademann kommt in seiner Untersuchung zu dem überzeugend begründeten Ergebnis, dass die der RVS zugrunde liegende Begründung zur Standortauswahl aus einer Mehrzahl von Gründen nicht plausibel ist. Die von der BBE erstellte Auswirkungsanalyse ist hinsichtlich wesentlicher Punkte nicht valide. Die Bewertung des Vorhabens ist hinsichtlich der relevanten Prüfkriterien unvollständig. Auch unabhängig hiervon weist die RVS erhebliche Mängel auf. Die beantragte Änderung des Regionalplanes ist aus Sicht des Gutachters daher nicht zustimmungsfähig.	nimmt einen Vergleich der Alternativen 1 und 4 in den Fokus und ist deshalb auch nur eingeschränkt für eine Gesamtbewertung geeignet. Ob Rechtsverstöße geltend gemacht werden, ist letztlich Sache der Landesplanungsbehörde.
Ö 05	Des Weiteren hat unsere Mandantin das Büro für Landschafts- und Freiraumplanung mit der Einschätzung des aktuellen faunistischen Bestandes im Bereich der Obstwiese in Werl-Büderich beauftragt. Letzteres erfolgt deshalb, weil die RVS die Auswirkungen auf Natur und Landschaft für einen Standort auf dem Grundstück unserer Mandanten als einzigem Standort mit "hoch" bewertet hat. In seiner Einschätzung des aktuellen faunistischen Bestandes im Bereich einer Obstwiese in Werl-Büderich setzt sich das Büro für Landschafts- und Freiraumplanung mit dem vorhandenen Bestand auf dem Grundstück unserer Mandantin und mit artenschutzrechtlichen Fragestellungen auseinander. Nach diesem Gutachten ist für das Alternativgrundstück unserer Mandantin entgegen der von der Stadt Werl selbst vorgenommenen Variantenuntersuchungen und der RVS nicht von einer hohen Beeinträchtigung auszugehen	Die Untersuchung des Büros für Landschafts- und Freiraumplanung bezieht sich nur auf den B 1 -Standort. Die Bewertung des Büros für Landschaft und Freiraumplanung ist nachvollziehbar.
Ö 06	Die beantragte Änderung des Regionalplanes ist rechtmäßig nicht möglich. Sollte es gleichwohl zu dieser Änderung kommen, werden die im Landesentwicklungsplan Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel formulierten Ziele und Grundsätze der Beliebigkeit anheimgestellt, mit gravierenden Vorbildwirkungen auch für andere Verfahren. Die Ziele der Landesplanung erhalten ihre Rechtfertigung dadurch, dass sie unterschiedslose Vorgaben für die nachgeordneten Planungsstellen haben und eben nicht nach Belieben variiert werden.	Über die Rechtmäßigkeit der Änderung befindet letztlich die Landesplanungsbehörde im Anzeigeverfahren nach § 19 (6) LPIG.
	Öffentlichkeit 2	
Ö 07	Am 01.08.2014 wurde erstmalig ein Antrag auf Errichtung eines Lebensmittelmarktes an der B 1 gestellt (Anm.: Standort Nr. 4 lt. RVS), nachdem die Edeka Rhein-Ruhr gemeinsam mit uns einen Mietvertrag für diesen Standort unterzeichnet hatte. Zu diesem Zeitpunkt waren	Für eine Standortuntersuchung ist die Entscheidung von möglichen Betreibern kein entscheidendes Kriterium.

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Öffentlichkeitsbeteiligung		
Lfd.-Nr.	Stellungnahme	Bemerkungen
	<p>bereits erste Schritte zu einer Planungsänderung für den Standort Turflon eingeleitet. Die Verwaltung der Stadt Werl war aber nicht bereit, den neuen Sachverhalt hinsichtlich der B 1 aufzugreifen und eine neue Entscheidungsfindung der Politik herbeizuführen. Auch die Absagen von Edeka und Rewe für den Standort K 18n (Turflon) blieben unberücksichtigt. Der Hinweis in einer Mitteilung an den Planungsausschuss am 04.11.2014, das BBE-Gutachten hätte auch den Standort B 1 richtig und qualitativ bewertet, ist sachlich falsch und kann nur als Alibi der Verwaltung angesehen werden.</p> <p>Immerhin hat dies dazu geführt, dass vom Grundstückseigentümer ein neues Gutachten in Auftrag gegeben wurde. Das Gutachten der Fa. Dr. Lademann & Partner kommt zu völlig anderen Erkenntnissen und stellt eindeutig fest, dass nur der Standort B1 / Kuhweg als Standort für einen Lebensmittelmarkt in Werl Büderich in Betracht kommen kann. Zur gleichen Erkenntnis waren auch davor schon die Firmen Edeka und Rewe gekommen, welches von der Politik und Verwaltung nicht berücksichtigt wurde. Ich bitte Sie daher als Bürger und betroffener Unternehmer, den genannten Sachverhalt im Regionalrat zu berücksichtigen und anzuregen, dass die Stadt Werl aufgefordert wird, eine neue Entscheidung der Politik unter Berücksichtigung des genannten Sachverhalts und der Wertung des Gutachtens der Fa. Dr. Lademann & Partner herbeizuführen.</p>	<p>Die Entscheidung für einen Standort und für die hier erforderliche Bauleitplanung sollte zunächst unabhängig von möglichen Betreibern erfolgen.</p> <p>Das Gutachten der Fa. Lademann hat einen Vergleich der Standorte 1 und 4 im Fokus und wird bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt.</p>
	Öffentlichkeit 3	
Ö 08	<p>Da eine Behördenbeteiligung der Gemeinde Bestwig trotz Betroffenheit nicht erfolgt ist, wird hiermit eine Stellungnahme im Rahmen der allgemeinen Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben. Die überwiegende Zahl der Kommunen des Kreises Soest und des Hochsauerlandkreises haben sich zu einem REHK zusammengeschlossen und gemeinsame Ziele und Grundsätze verabredet. Da die Gemeinde Bestwig diesen Prozess von Anfang an aktiv mitbegleitet und seit Jahren Maßnahmen zur weiteren Attraktivierung des Bestwiger Zentrums umgesetzt hat, erfolgt eine gemeindliche Stellungnahme zur 4. Änderung des Regionalplans. Besondere Motivation zur gemeindlichen Stellungnahme besteht in dem Ziel, den örtlichen Einzelhandel zu schützen. Es ist zu befürchten, dass insbesondere die Zukunftschancen vom örtlichen Möbel-Markt-Bestwig, der sich mitten im Zentrum befindet, durch eine weitere Aufwertung des Möbelstandortes Turflon mit noch stärkerer Magnetkraft verschlechtert werden, da die hie-</p>	<p>Die Betroffenheit des örtlichen Einzelhandels der Gemeinde Bestwig wird nicht gesehen.</p> <p>Es trifft zu, dass bei einer Realisierung des Standortes 1 neben dem Möbelmarkt auch eine Aufwertung des Standortes ‚Turflon‘ verbunden wäre. Auswirkungen auf den Möbelmarkt Bestwig werden allerdings nicht</p>

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Öffentlichkeitsbeteiligung		
Lfd.-Nr.	Stellungnahme	Bemerkungen
	sige Region über die A 46 sehr gut an den Möbelstandort Turflon angebunden ist. Von der 4. Änderung des Regionalplans werden daher nicht nur die umliegenden Kommunen negativ betroffen. Hiermit werden Bedenken gegen die 4. Änderung des Regionalplans vorgebracht.	gesehen.
Ö 9	Weitere Stellungnahme identisch mit Stellungnahme des REHK Hochsauerlandkreis / Kreis Soest (s. Synopse der Anregungen mit Ausgleichsvorschlägen - Beteiligten-Stellungnahmen nach Sachgliederung Nr. B18, B20, B23, B27, B28, B35, B36, B40, B46, B47, B58)	Die entsprechenden Ausgleichsvorschläge und Erörterungsergebnisse sind in der Synopse zu B 18 ... B 58 dokumentiert.
Ö 10	Außerdem bitte ich wegen der konkreten Betroffenheit und der grundsätzlichen Bedeutsamkeit der Regionalplanänderung darum, auch die Gemeinde Bestwig (und weitere betroffene Kommunen) den vom Regionalrat in seiner Sitzung vom 25.03.2015 beschlossenen Beteiligten gemäß § 33 LPLG-DVO für das Erarbeitungsverfahren gleich zu setzen und die Mitwirkung an dem Erörterungstermin gemäß § 19 Abs. 3 LPIG NRW zu ermöglichen.	Der Bitte kann nicht entsprochen werden. Eine Mitwirkung im Termin ist für die Öffentlichkeit nicht vorgesehen.
	Öffentlichkeit 4	
Ö 11	Wir bitten Sie, den Antrag der Stadt Werl, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines wettbewerbsfähigen, großflächigen Lebensmittelmarktes in Büderich an der Budberger Umgebungsstraße K 18 zu schaffen, abzulehnen. Danach sollte eine neue politische Entscheidung in Werl herbeigeführt werden. Der Standort B 1 in Werl-Büderich erfüllt nach unseren Informationen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Das infrage kommende Grundstück steht zur Verfügung. Ein Betreiber, Edeka, ist vorhanden. Als handwerklicher Familienbetrieb sind wir Kooperationspartner von Edeka. Edeka ist unsere wirtschaftliche Grundlage im harten Wettbewerb mit den industriellen Backbetrieben und den Discountern wie z.B. Aldi und Lidl. Uns ist mehrfach mitgeteilt worden, dass die Stadt Werl den Standort K 18n (Turflon) favorisiert. Die Entscheidung ist aus welchen Gründen auch immer zu einem Zeitpunkt zustande gekommen, als noch nicht bekannt war, dass das Grundstück B 1 zur Verfügung steht und ein Investor und ein Betreiber vorhanden sind. Auch der damalige Gutachter hatte keine andere Kenntnis. Wir verweisen weiter auf unsere E-Mail vom 26.2.2015 und bitten Sie, auch den dort genannten Sachverhalt und unsere Argumente bei den weiteren Beratungen und Entscheidungen	Die Stadt Werl ist Träger der Planungshoheit. Sie hat diese Änderung des Regionalplanes beantragt. Es trifft zu, dass eine solche Änderung bei einer anderen Standortwahl nicht erforderlich wäre. Es werden alle Argumente berücksichtigt, die für einen Entscheidungsvorschlag erforderlich sind.

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Öffentlichkeitsbeteiligung		
Lfd.-Nr.	Stellungnahme	Bemerkungen
	gen zu berücksichtigen.	
	Öffentlichkeit 5 (2 Personen)	
Ö 12	<p>Nahversorgung bedeutet, dass die Bevölkerung im engeren Umfeld ihrer Wohnungen versorgt werden soll. Diesen Anspruch erfüllt der Standort Turflon im Gewerbegebiet nicht; bis zum Ortseingangsschild Buderich sind es ca. 500 Meter. Es wird also kaum jemand zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu Turflon fahren, auch nicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln, denn die Bushaltestelle an der Kirche ist ca. 1.000 Meter entfernt. Auch wenn die meisten Kunden mit dem Auto kommen, wird die Fußläufigkeit zukünftig eine größere Bedeutung erlangen und dies sollte man heute schon berücksichtigen.</p> <p>Die Straßenanbindung ist aber auch nicht optimal. In der Bürgerversammlung am 24.1.2013 wurde bereits deutlich darauf hingewiesen, dass der K 18 n eine zu starke Bedeutung zugesprochen wird, weil ein großer Teil der Einwohner diese Straße gar nicht nutzt. Es wird immer argumentiert, der Standort Turflon sei die geographische Mitte von Buderich, Holtum und Budberg. Darauf kommt es aber nicht an. Entscheidend ist doch, in welchem Umkreis die meisten Menschen wohnen und von wo aus sie den kürzesten Weg zum Lebensmittelmarkt haben. Deshalb gehört der Lebensmittelmarkt ins Dorf bzw. näher ans Dorf. Offenbar sehen das Rewe und Edeka auch so, denn sie haben dem Standort Turflon eine Absage erteilt. Wer sonst soll den Standort betreiben?</p>	<p>Die Hinweise auf die örtlichen Gegebenheiten sind für den Entscheidungsvorschlag wichtig. Es trifft zu, dass die Bedeutung auch der ‚fußläufigen‘ Erreichbarkeit bei der Planung von Nahversorgungseinrichtungen einen besonderen Stellenwert hat.</p> <p>Die Kritik an der rein geografischen Betrachtung eines Mittelpunktstandortes ist nachvollziehbar.</p> <p>Eine Entscheidung über einen möglichen Betreiber ist nicht Sache dieses Verfahrens.</p>
Ö 13	<p>Die beabsichtigte Änderung verstößt gegen die Ziele der Landesplanung und die Interessen der Bevölkerung. Sie ist auch gar nicht erforderlich, denn es gibt andere Standorte, die im Dorfgebiet liegen. Der Standort an der B 1 ist damals ausgeschieden, weil er den Standort Edeka an der Unnaer Straße tangiert. Aber jetzt will Edeka genau diesen Standort betreiben. Insofern gibt es neue Erkenntnisse; auch dass Rewe und Edeka bei Turflon abgesagt haben, war damals noch nicht bekannt.</p>	<p>Es soll im Rahmen dieses Verfahrens ein Vorschlag für einen geeigneten Standort gemacht werden. Es trifft zu, dass für den Standort an der B1 kein Änderungsverfahren erforderlich gewesen wäre.</p>
	Öffentlichkeit 6 (6 Personen)	
Ö 14	<p>Für mich gehört ein Lebensmittelmarkt in den alten Dorfkern und nicht ins Industrie- und Gewerbegebiet. Deshalb muss der Standort Turflon abgelehnt werden. Ein Standort an der B</p>	<p>Die Hinweise auf die bestehenden Einrichtungen und die örtlichen Gegebenheiten gehen mit in die Bewer-</p>

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Öffentlichkeitsbeteiligung		
Lfd.-Nr.	Stellungnahme	Bemerkungen
	<p>1 wäre der beste; er wäre nah gelegen zu dem Bauernladen / Hofcafé und der landwirtschaftlichen Direktvermarktung. So könnte ich in kürzester Zeit Kartoffeln, Obst und Gemüse frisch vom Bauern und alle anderen Lebensmittel im Supermarkt einkaufen und hätte auch nach Werl zum Ärztehaus und zur Apotheke nur noch eine kurze Strecke.</p> <p>Durch die B1 wäre der Markt direkt an die Hauptverkehrsachse angebunden und kann auch zu Fuß und mit dem Fahrrad erreicht werden. Dies ermöglichen breite Geh- und Fahrradwege auf beiden Seiten der B 1.</p>	tung ein.
	Öffentlichkeit 7	
Ö 15	<p>Ich lehne den Standort Turfion für einen Lebensmittelmarkt ab, weil der Werler Einzelhandel schwer geschädigt würde. Edeka und Rewe haben den Standort Turfion abgesagt. Wenn es denn einen anderen Betreiber geben sollte, hätte er nur eine Chance, wenn weiterer Einzelhandel wie z.B. ein Discounter oder ein Drogeriemarkt angesiedelt würde. Insofern ist für mich absehbar, dass die jetzt geplante Änderung des Regionalplanes nur der Anfang zu einem Fachmarktzentrum mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist. Demnächst wird es heißen: der Lebensmittelmarkt alleine reicht nicht aus und zur Sicherung der Nahversorgung ist weiterer Einzelhandel erforderlich. Das wäre dann der Todesstoß für die ohnehin schon kränkelnde Werler Innenstadt. Als Eigentümer eines Wohn- und Geschäftshauses in bester Lage der Fußgängerzone, der Walburgisstraße von Werl weiß ich aus eigener Erfahrung, wie schwierig es heute schon ist, geeignete Mieter zu finden und das wird noch viel schwieriger, wenn auf der grünen Wiese weiterer Einzelhandel entsteht, der in die Innenstadt gehört.</p>	<p>Für eine Standortuntersuchung ist die Entscheidung von möglichen Betreibern kein entscheidendes Kriterium.</p> <p>Die Entscheidung für einen Standort und die hierfür erforderliche Bauleitplanung sollte zunächst unabhängig von möglichen Betreibern erfolgen.</p> <p>Die Weiterentwicklung zu einem Fachmarktzentrum ist durch wirksame Regelungen zu verhindern.</p> <p>Durch die Änderung des Regionalplan - Zieles 14 - soll nur ausnahmsweise die Ansiedlung eines Vollsortimenters ermöglicht werden.</p>
Ö 16	<p>Sollte die Änderung trotzdem erfolgen, hätte dies eine Signalwirkung auch auf andere Städte. Ich habe nämlich gehört, dass weitere Möbelhäuser wie Zurbrüggen und Finke die Angelegenheit mit großem Interesse verfolgen. Sie könnten sich dann bei der Weiterentwicklung ihrer Standorte auf diesen Präzedenzfall berufen.</p>	<p>Der Hinweis auf einen möglichen Präzedenzfall ist nachvollziehbar.</p>
	Öffentlichkeit 8 (3 Personen)	
Ö 17	<p>Als Ortsvorsteher wurden wir in der letzten Zeit von sehr, sehr vielen Bürgern unserer Dörfer angesprochen, die sich eindeutig gegen die Standort (4) an der "B1" ausgesprochen haben. Es gibt Z.Zt. starke Bemühungen an diesem Standort einen Lebensmittelmarkt zu errichten.</p>	<p>Die verkehrlichen Belange insbesondere der Verkehrssicherheit von nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern wie Fußgänger und Radfahrer, auch von Kin-</p>

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Öffentlichkeitsbeteiligung		
Lfd.-Nr.	Stellungnahme	Bemerkungen
	<p>Drei Gründe die für die Ablehnung des Standort (4) von allen immer wieder genannt werden sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Überquerung der sehr stark befahrenen "B1" halten die Bürger unserer Dörfer für Kinder und Rollstuhlfahrer für zu gefährlich. Einen Lebensmittelmarkt südlich der "B1" hat der Rat der Stadt Werl vor einigen Jahren aus den gleichen Gründen abgelehnt. 2. Das Gelände steigt vom Dorf zur "B1" ganz erheblich an und ist für Rollstuhlfahrer und Rollatorfahrer eine Zumutung. 3. Der Standort (4) ist zur Zeit eine Steuobstwiese und es wäre schade, wenn hier 1 Hektar Ackerland unnötig versiegelt würde. <p>Für den Standort (1) bei Turflon spricht: Der vorhandene Fußweg zum Standort (1) ist fast eben und deutlich von der Straße abgesetzt, so dass Kinder, Fahrradfahrer, Rollstuhlfahrer und Rollatorfahrer den Fußweg von der Dorfmitte bis zum Standort (1), nahe Fa. Turflon, bequem und gefahrlos nutzen können. Am Standort (1) sind Straßen und Parkplätze von der Firma Turflon bereits fertig gestellt, so dass es keine unnötige Versiegelung gibt. Wir wissen, dass die Stadt Werl sich mit dem Ratsbeschluss eindeutig für den Standort (1) entschieden hat. Trotzdem ist es uns sehr wichtig, bei Ihren Überlegungen im Regionalrat, Sie bereits heute zu informieren wie die drei Dörfer denken.</p>	<p>dern, Senioren und Behinderten sowie die örtlichen Gegebenheiten sind bei der Bewertung der verschiedenen Standorte angemessen zu berücksichtigen. Das Ziel, unnötige Versiegelungen zu vermeiden, ist ebenso zu berücksichtigen, wie die möglichst weitgehende Reduzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.</p> <p>Es ist eine Gesamtbewertung erforderlich. Hierbei ist die Erreichbarkeit aller zu versorgenden Bewohner zu untersuchen und es sind auch Einzelaspekte, wie die möglichst gefahrlose Nutzung von Wegen und die Vermeidung von unnötigen Versiegelungen, zu berücksichtigen.</p>
	Öffentlichkeit 9 (2 Personen)	
Ö 18	<p>1) Fehlende Neutralität der vorliegenden Raumverträglichkeitsstudie: Der Auftraggeber der Raumverträglichkeitsstudie aus Januar 2015 ist uns nicht bekannt. Jedenfalls präferiert diese Studie eindeutig den Standort „Turflon“ und nimmt damit in unabsehbarer Weise Stadtentwicklungsprozesse in Kauf, die der gesellschaftspolitischen Entwicklung komplett widersprechen. In allen Städten und Gemeinden geht der Trend zur Erhaltung und Pflege der Innenstädte und einer absolut restriktiven Ansiedlungspolitik für Einzelhandel auf der grünen Wiese. Eine Änderung des Regionalplanes Arnsberg nach § 9 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW würde nicht mit der Begründung der Lebensmittelnaheversorgung für Büderich sachlogisch zu begründen sein, weil ein Lebensmittelmarkt zwischen drei Dörfern für keines der Dörfer eine Nahversorgung gem. LEP darzustellen vermag.</p>	<p>Der Auftraggeber der RVS ist auch der Bezirksregierung nicht bekannt. Die Stadtentwicklung wird maßgeblich durch die Städte und Gemeinden bestimmt, die im Rahmen ihrer Planungshoheit insbesondere auch über Standorte für den Einzelhandel bestimmen. Die Vorgaben des Landes (LEP (EH)) und der Regionalplan sind bei der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Es besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der</p>

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Öffentlichkeitsbeteiligung		
Lfd.-Nr.	Stellungnahme	Bemerkungen
		Raumordnung, in besonderen Fällen kann auch eine Änderung der regionalplanerischen Vorgaben erforderlich sein.
Ö 19	<p>2) Wesentliche Fakten bleiben in der RVS unberücksichtigt:</p> <p>a) Edeka und Rewe hoben den Standort „Turflon“ abgesagt und das zum ersten Mal bereits im April 2014</p> <p>b) den Edeka-Kaufmann wollte man mit seinem Standort Unnaer Straße in Werl vor weiterer Konkurrenz schützen und hat deshalb den Büdericher Standort an der B 1 auf Eis gelegt. Nun aber hat sich genau dieser Kaufmann vertraglich an den Standort an der B 1 gebunden.</p> <p>c) Der Antrag eines neben dem Standort Turflon weiteren Investors, an der B 1 in Büderich einen Lebensmittelmarkt zu errichten, sowie die Erklärungen von Rewe und Edeka (siehe o.) stellen eine neue Entscheidungssituation dar, die den politischen Entscheidungsgremien in Werl bis heute nicht bekanntgegeben wurde. Dies ist u.E. ein erheblicher Verfahrensfehler des Werler Bürgermeisters.</p>	<p>Für eine Standortuntersuchung ist die Entscheidung von möglichen Betreibern kein entscheidendes Kriterium.</p> <p>Die Entscheidung für einen Standort sollte möglichst unabhängig von möglichen Betreibern erfolgen.</p> <p>Vertragliche Vereinbarungen sollten transparent sein und eine Standortentscheidung unterstützen.</p>
Ö 20	<p>3) Fragwürdige Faktendarstellung der Raumverträglichkeitsstudie:</p> <p>Der o.g. Antrag sieht die Auflösung der bisherigen Zweckbindung für Möbelsortimente außerhalb des allgemeinen Siedlungsgebietes. Eine unsere Bedenken auflösende Argumentation wird nicht gegeben. Daher sehen wir keinen Grund, gegen die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes zu entscheiden.</p> <p>Die Gegenüberstellung der Alternativstandorte wirft ebenfalls ein seltsames Licht auf den Verfasser/Auftraggeber der Raumverträglichkeitsstudie. Uns scheint die rechtlich zwingende Abwägung zwischen Gemeinwohl und Einzelinteresse bei vorhandenem Planungsrecht zugunsten des Gemeinwohls erfolgen zu müssen. Zumindest ist die Faktendarstellung in der Für/Wider Gegenüberstellung (Darstellung der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Erreichbarkeit zu Fuß, Einzugsgebiet etc.) für jeden Ortskundigen unbegreiflich.</p> <p>Fazit: Wir lehnen die Änderung des Regionalplanes ab und bitten den Regionalrat, unseren Bedenken zu entsprechen.</p>	<p>Es trifft zu, dass die RVS bei einigen Kriterien Bewertungen trifft, die nur zum Teil nachvollziehbar sind und deshalb von der Bezirksregierung nur eingeschränkt berücksichtigt werden. Im Übrigen wird die bisherige Zweckbindung beibehalten und nur ausnahmsweise für Nahversorgung erweitert.</p> <p>Die Bitte wird zur Kenntnis genommen. Es ist Sache des Regionalrates über die Aufstellung der Änderung zu entscheiden.</p>

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Öffentlichkeitsbeteiligung		
Lfd.-Nr.	Stellungnahme	Bemerkungen
	Öffentlichkeit 10	
Ö 21	<p>Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur 4. Änderung des Regionalplans Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis wurde Dr. Lademann & Partner beauftragt, die zu Grunde liegenden Gutachten und Studien auf Plausibilität und Neutralität hinsichtlich der gleichwertigen Abwägung von Standortalternativen zu prüfen. Im Fokus lag v.a. der Vergleich der Eignung der Standorte Möbel Turflon (1) und B 1/Kuhweg (4).</p> <p>Der Antrag auf Änderung des Regionalplans, das Ziel 14 um die textliche Ergänzung zu erweitern „Ausnahmsweise ist zur Nahversorgung der westlichen Ortsteile der Stadt Werl ein großflächiger Lebensmittelmarkt zulässig“, ist in mehrfacher Hinsicht nicht zu empfehlen. Die Begründung zur Standortwahl ist nicht plausibel:</p> <p>Die höchste Versorgungsfunktion besteht am Standort Turflon wegen seiner Mittelpunktlage nicht. Der Standort B 1/Kuhweg ist von zwei Drittel der Einwohner aus den Ortsteilen Bänderich, Budberg und Holtum fußläufig zu erreichen und liegt damit rd. 50 % höher als am Standort Turflon.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es trifft zu, dass die RVS bei einigen Kriterien Bewertungen trifft, die nur zum Teil nachvollziehbar sind und deshalb von der Bezirksregierung nur eingeschränkt berücksichtigt werden.</p>
Ö 23	<p>Die verkehrliche Anbindung durch die K 18n wird v.a. im Vergleich zur B 1 überschätzt. Eine regelmäßige ÖPNV-Anbindung besteht - gegenüber dem Standort B 1- im Standortumfeld nicht.</p>	<p>Diese Wertung hinsichtlich der verkehrlichen Erreichbarkeit wird geteilt.</p>
Ö 24	<p>Eine wirtschaftliche Tragfähigkeit ist nicht gegeben, der Standort ist für einen zukunftsfähigen Vollsortimenter nicht geeignet. Die Abschöpfungsleistung wird insbesondere im Vergleich zum Standort 4 überschätzt. Eine Rentabilität ergibt sich bei einer Flächenproduktivität von 3.000 € je qm Verkaufsfläche nicht.</p>	<p>Die Bezirksregierung geht davon aus, dass auch am Standort 1 eine wirtschaftliche Tragfähigkeit durch zusätzliche Umsätze aus einem erweiterten Marktgebiet und durch Streuumsätze (insbesondere Möbelhauskunden) gegeben ist. Auch die Flächenproduktivität dürfte höher anzusetzen sein.</p>
Ö 25	<p>Ein Nachweis, dass mehr als unwesentliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können, liegt nicht vor. Die BBE-Auswirkungsanalyse ist aufgrund fehlender Plausibilität und Vollständigkeit nicht in der Lage, als Bewertung- und Entscheidungsgrundlage zu dienen.</p>	<p>Das benachbarte zentrale Versorgungsbereiche von mehr als unwesentlichen Auswirkungen betroffen werden, ist nicht zu erwarten.</p>
Ö 26	<p>All diese Argumente sprechen gegen die Ziele des LEP und der Bevölkerung von Werl Bänderich. Ich bitte sie daher, das Gutachten der Firma Dr. Lademann und Partner als objektive Grundlage der Beurteilung heranzuziehen.</p>	<p>Alle vorliegenden Gutachten (BEE, RVS und Lademann) werden hinsichtlich ihrer Plausibilität und Validität kritisch überprüft.</p>

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Öffentlichkeitsbeteiligung		
Lfd.-Nr.	Stellungnahme	Bemerkungen
	Öffentlichkeit 11	
Ö 27	<p>Als Ortsvorsteher von Westönnen werde ich täglich auf den Lebensmittelmarkt in Werl-Büderich angesprochen. Zunächst habe ich die Meinung vertreten, dass ich mich, wie es auch im Allgemeinen üblich ist, aus Büdericher Problemen heraushalte. Nach den mir vorliegenden Informationen hat sich jedoch herausgestellt, das durch den Standort Turflon auch Westönnen betroffen ist. Von dem Eigentümer des Grundstücks an der K 18 n wurden nach meiner Kenntnis Argumente ins Gespräch gebracht, die sich über Büdericher Interessen hinaus bis Westönnen auswirken. Als Ortsvorsteher kann ich nachvollziehen, dass in Büderich ein Lebensmittelmarkt erforderlich ist. Ich kann aber nicht nachvollziehen, dass dadurch andere Standorte geschwächt werden, in diesem Fall auch im Ortsteil Westönnen, für den ich als Ortsvorsteher verantwortlich bin. Ich habe mich bemüht, durch Gespräch mit Sachkundigen und direkt Betroffenen einen Informationsstand zu bekommen, der eine Beurteilung der Gesamtsituation, dabei denke ich auch an meine Ortsvorsteherkollegen in Büderich, Holtum und Budberg, ermöglicht. Danach würde ein von Edeka betriebener Lebensmittelmarkt in Büderich alle Probleme lösen. Büderich, Werl und Westönnen hätten 3 leistungsfähige Lebensmittelstandorte. Umverteilungsprozesse würden intern gelöst. Der Bestand aller Märkte wäre, was für Westönnen besonders wichtig ist, auf Dauer gesichert. Dies gilt aus Westönnener Sicht besonders für den Markt in Werl. Für diesen würde der Standort K 18n eine Schwächung mit sich bringen.</p> <p>Von Bedeutung ist nach Aussage von Edeka bei dem harten Wettbewerb in der Lebensmittelbranche auch, dass die erforderlichen Umsätze innerhalb des Lebensmittelbereichs zu realisieren sind. Streuumsätze in Verbindung mit anderen Branchen sind nicht erforderlich. Ich bitte Sie daher, alles zu unternehmen, damit durch 3 leistungsfähige Edeka-Standorte auf Dauer eine Lebensmittelversorgung auf hohem Niveau in Westönnen aber auch Büderich und Werl sichergestellt ist.</p>	<p>Eine spürbare Schwächung der Nahversorgung des Ortsteiles Westönnen wird durch die in Rede stehenden Standorte im Westen der Stadt Werl nicht eintreten. Dies schließt indirekte Folgewirkungen betriebswirtschaftlicher Art nicht aus.</p> <p>Wenn ein neuer Markt in Büderich etabliert wird, kommt es zu einer Neuverteilung der Kaufkraft insbesondere unter den ‚systemgleichen‘ Mitbewerbern. Solche Veränderungen sind im Rahmen des Wettbewerbs normal und hinzunehmen.</p> <p>Die Einschätzung, dass der Standort ‚Turflon‘ eine besondere Schwächung oder Existenzgefährdung für den bestehenden Edeka-Markt in Werl bedeuten würde, wird nicht geteilt.</p>
	Öffentlichkeit 12	
Ö 28	<p>Ich spreche mich gegen einen Lebensmittelmarkt am Standort Turflon aus. Der Standort Turflon ist gedanklich gut überlegt um dort die Ortschaften Budberg, Holtum und Hilbeck</p>	<p>Durch die Vorgaben des Regionalplanes soll verhindert werden, dass unangemessene Erweiterungen des</p>

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Öffentlichkeitsbeteiligung		
Lfd.-Nr.	Stellungnahme	Bemerkungen
	<p>miteinzubinden. Mein Gedanke ist jedoch, ob diese Kunden den Weg auf sich nehmen um dort nur Lebensmittel zu kaufen, und danach nach Werl zu fahren um sich die anderen Dinge zu holen? Selbst für die Büdericher wäre als Zuwegung nur die Budberger Straße und die enge Schlesienstraße geeignet. Von daher müsste die Budberger Straße in absehbarer Zeit aufwendig ausgebaut werden. Um den Standort Turflon für alle lukrativ zu machen, müssten sich noch mehrere Branchen dort niederlassen. Für die reine Lebensmittelversorgung für Büderich würde ich den Standort an der B1 bevorzugen. Die Gründe sprechen für eine gute Zuwegung: von allen Büderichern gut zu erreichen, dank gut ausgebauter Straßen und Rad- und Fußwege.</p>	<p>Möbelhauses erfolgen und dass sich am Standort ‚Turflon‘ noch andere Fachmärkte niederlassen. Die beabsichtigte Planänderung lässt nur ausnahmsweise einen Nahversorgungsmarkt zu.</p>
	Öffentlichkeit 13	
Ö 29	<p>Der Lebensmittelmarkt in Werl Büderich ist Gegenstand vieler Diskussionen in Werl, insbesondere in den Ortsteilen Büderich und Westönnen. Dabei bin ich u.a. auf die Mitteilung des Bürgermeisters vom 4. 11.2014 an den Planungs- und Bauausschuss aufmerksam gemacht worden (Auszug s. Anlage). Aus dieser Mitteilung geht hervor, dass der Standort B 1 von der Stadt nicht favorisiert wird. 3 Gründe werden für die Ablehnung der Anträge genannt: Umsatzumverteilungseffekt der im westlichen Stadtgebiet ansässigen Lebensmittelmärkte, fehlende zentrale Lage zwischen den westlichen Ortsteilen, Trennende Wirkung B 1.</p> <p>Umsatzverteilungseffekte: Ist damit gemeint, dass durch den Standort B 1 zu viel von Edeka in Werl abgezogen würde? Dies sehen Fachleute völlig anders und sind der Meinung, dass ein mögliches Kaufverhalten der Menschen im Falle eines Lebensmittelmarktes Büderich im Detail nicht einzuschätzen und schon gar durch Zahlen zu bewerten ist. Bürger von Büderich kaufen weiter in Werl, Bürger von Hemmerde kaufen in Büderich, Bürger aus Werl könnten auch am Standort Turflon kaufen und Schwächung der Märkte des Werler Westens beitragen. Man könnte die Reihe der Spekulationen fortführen. Aber ein als Schlussfolgerung eine dieser Spekulationen als Ausschlusskriterium für den Standort B 1 zu entwickeln, ist ungreiflich und nicht zu verantworten. Wenn man gewollt hätte, wäre auch analog ein Ausschlusskriterium für den Standort K 18n ebenso möglich gewesen.</p> <p>Fehlende zentrale Lage: Der Standort Turflon liegt geographischen zentral. Ein Lebensmittelstandort ist jedoch zentral den Menschen zuzuordnen. Die Einwohnerdichte ist entschei-</p>	<p>Umsatzumverteilungen können in einen gewissen Rahmen prognostiziert werden. Umverteilungen werden erst dann städtebaulich relevant, wenn zu befürchten ist, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen (Betriebsschließungen) kommen wird.</p> <p>Die Stadt Werl ist Trägerin der Planungshoheit. Sie hat sich für den ‚Turflon‘- Standort entschieden.</p> <p>Der Einwand ist nachvollziehbar.</p>

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Öffentlichkeitsbeteiligung		
Lfd.-Nr.	Stellungnahme	Bemerkungen
	<p>dend. Unter diesen Gesichtspunkten ist der Standort B 1 zentral gelegen, da die meisten Menschen des Einzugsgebietes in Büderich wohnen und kurze Wege zum Standorts B1 haben. Somit ist dies kein Argument gegen den Standort B 1.</p> <p>Trennende Wirkung B1: Eingehende Untersuchungen und Prüfungen, ob Maßnahmen für den Fall einer Überquerung der B 1 erforderlich sind, haben offensichtlich nicht stattgefunden. Ebenso ist vermutlich nicht geprüft worden, welche Überquerungsmaßnahmen ggf. möglich und sinnvoll sind. Entsprechende Hinweise sind aus der Mitteilung nicht ersichtlich. Welche Fakten letztlich zu der Aussage in der Mitteilung geführt haben, ist nicht zu erkennen. Somit kann auch die B 1 nicht als Ausschlusskriterium in Betracht gezogen werden.</p> <p>Die Politik (Rat) wurde über die Kenntnisnahme aus der Mitteilung an den Ausschuss hinaus nicht in das Verfahren um die Anträge des Standortes an der B 1 eingebunden. Die in der Mitteilung genannten Gründe und das Verfahren stoßen auch vielen Bürgern auf Unverständnis. Damit sachgerechte und auf die Zukunft ausgerichtete Begründungen für die Festlegung eines Standorts in Werl Büderich herangezogen werden, bitte ich Sie, im Rahmen Ihrer Möglichkeiten dafür Sorge zu tragen, dass die vorliegenden Fakten neu und richtig bewertet werden und eine neue Entscheidung des Rates herbeigeführt wird. Eine große Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger von Werl würde dies begrüßen. Dies würde auch im Interesse aller Beteiligten sinnvoll sein.</p>	<p>Der B 1 - Standort wird in der Entscheidung berücksichtigt, letztlich hat die Stadt Werl im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit die Voraussetzungen für die Nahversorgung durch Bauleitplanung zu schaffen. Dazu würde am B1 Standort auch die Thematik der geeigneten Querungsmöglichkeiten gehören.</p> <p>Dieses Verfahrens soll dazu dienen, eine sachgerechte und möglichst einvernehmliche Standortentscheidung des Regionalrates zu ermöglichen.</p> <p>Es obliegt danach der Stadt Werl zu entscheiden, wann und wie die weitere Umsetzung in der Bauleitplanung erfolgt.</p>
	Öffentlichkeit 14 (3 Personen)	
Ö 30	<p>Um als Bürger Büderichs, des größten Ortsteils Werl, unsere Nahversorgung sicherzustellen, sind wir sehr an einer Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in unserem Dorfkern interessiert. Wie es den vielen Diskussionen um dieses Thema zu entnehmen war, ist ein Lebensmittelmarkt im unmittelbaren Dorfkern aber nicht möglich. Die Entscheidung der Stadt, den Vollsortimenter an dem Standort des Möbelhauses Turflon bauen zu wollen, können wir nicht nachvollziehen. Dieser Standort liegt im Industriegebiet von Büderich und keinesfalls in der Nähe der Dorfmitte. Einkaufen zu Fuß oder mit dem Fahrrad gestaltet sich schwierig, Busse halten dort nur einmal täglich zur Schulzeit. Da man also auf das Auto angewiesen ist, kann man ebenso gut weiterhin den kurzen Weg nach Werl auf sich nehmen, um dort alle Einkäufe in den nah beieinander liegenden Discounter oder Vollsortimenter vorzunehmen.</p>	<p>Die Argumente des Für und Wider werden mit in die Entscheidung des Regionalrates über die Änderung des Regionalplanes einfließen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dieses Verfahrens soll dazu dienen, eine sachgerechte Standortentscheidung des Regionalrates zu ermöglichen.</p>

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Öffentlichkeitsbeteiligung		
Lfd.-Nr.	Stellungnahme	Bemerkungen
	Da bekannt ist, dass es für einen anderen Standort an der B1 einen Investor sowie einen lokalen Betreiber gibt, fordern wir somit die Stadt Werl auf, diesen, in unseren Augen deutlich besser geeigneten Standort für einen Lebensmittelmarkt in Büderich, zu realisieren und bitten Sie, die Änderung des Regionalplans abzulehnen.	
	Öffentlichkeit 15 (2 Personen)	
Ö 31	Wir sind Eigentümer einer Denkmal-Immobilie in Werl (ehemaliges Möbelhaus) und bemühen uns seit vielen Jahren um eine neue Nutzung. Problematisch ist neben dem Denkmalstatus insbesondere die Suche nach geeigneten Mietern. Wenn jetzt der Regionalplan geändert wird und demnächst auch noch weiterer Einzelhandel am Standort Turflon entsteht, werden die Probleme bei der Vermietung noch größer und das gilt für die gesamte Werler Innenstadt. Schon heute werden viele Dinge (Kunstgewerbe, Heimtextilien, Porzellan etc.) bei Turflon verkauft, die normalerweise in der Innenstadt angeboten werden. Jetzt soll ein Lebensmittelmarkt hinzukommen und im nächsten Schritt dann vermutlich weitere innenstadtrelevante Sortimente. Im Endstadium kann man alles bei Turflon kaufen und keiner geht mehr in die Werler Innenstadt. Mit Nahversorgung hat das dann nichts mehr zu tun. Deshalb lehnen wir die Änderung des Regionalplanes ab. Es gibt andere Standorte, die nicht auf der grünen Wiese sind und für die Bevölkerung von Büderich und Holtum besser erreichbar sind, nicht nur mit dem Auto sondern auch zu Fuß und mit dem Fahrrad.	Die Bedenken von Einzelhändlern der Werler Innenstadt gegen eine weitere Attraktivitätssteigerung des Standortes ‚Turflon‘ sind nachvollziehbar. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung beabsichtigt die Stadt Werl eine planungsrechtliche Sicherung des Standortes vorzunehmen, um einer Agglomeration entgegen zu wirken. Die Erreichbarkeit (auch von ‚Nicht- Autokunden‘) der Nahversorgungseinrichtung für die zu versorgende Bevölkerung ist von besonderer Wichtigkeit.
	Öffentlichkeit 16 (ca. 197 Unterschriften)	
Ö 32	In Büderich ist ein Lebensmittelmarkt in der Nähe Turflon (K18) geplant. Ein möglicher Betreiber ist uns nicht bekannt, bekannt ist jedoch, dass EDEKA einen Lebensmittelmarkt an der B1 in Büderich betreiben würde. Der Standort Turflon kommt nicht in Betracht, weil EDEKA diesen Markt nicht beliefern würde. EDEKA betreibt auch einen Lebensmittelmarkt in Werl - Westönnen. Dieser Laden ist verhältnismäßig klein aber sehr leistungsfähig weil er von dem EDEKA-Markt in Werl gestützt wird. Der Markt in Westönnen liegt in der Dorfmitte, das bedeutet kurze Wege für die Kunden aus Westönnen. Mit uns haben viele Westönnener Bürger einschließlich Umfeld die Sorge, dass durch einen Lebensmittelmarkt in Büderich im Bereich Turflon der Lebensmittelmarkt in Werl geschwächt wird. Die Folge wird sein, dass	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dass der Lebensmittelmarkt in Westönnen durch einen neuen Vollsortimenter am Standort ‚Turflon‘ in seiner Existenz gefährdet wird, ist wenig wahrscheinlich. Dies schließt indirekte Folgewirkungen betriebswirtschaftlicher Art nicht aus.

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Öffentlichkeitsbeteiligung		
Lfd.-Nr.	Stellungnahme	Bemerkungen
	<p>der Lebensmittelmarkt in Westönnen in seiner Existenz gefährdet ist. Andererseits könnte für viele Bürgerinnen und Bürger in Westönnen, Werl und Büderich ein auf die Zukunft ausgerichtetes leistungsfähiges EDEKA- Filialsystem entstehen, wenn ein Lebensmittelmarkt an der B1 gebaut und von EDEKA betrieben wird. Dazu hätten die Kunden in Büderich analog Westönnen kurze Wege zum Einkauf.</p> <p>Wir bitten Sie daher, den Standort Turflon abzulehnen und zu veranlassen dass eine neue politische Entscheidung getroffen wird.</p>	<p>Die Argumente des Für und Wider werden mit in die Entscheidung des Regionalrates über die Änderung des Regionalplanes einfließen.</p>
	Öffentlichkeit 17	
Ö 33	<p>Hiermit widerspreche ich der Änderung des Regionalplanes zugunsten einer Aufweichung des Allgemeinen Siedlungsbereiches, in dem eine Nahversorgungsnutzung "ausnahmsweise" zugelassen wird. Diese Tatsache entspricht nicht der Zielsetzung der Landesplanung: Ziel 1)</p> <p>Großflächiger Einzelhandel nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ohne Nutzungsbeschränkung)</p> <p>Das Turflongelände unterliegt der Zweckbindung "Möbel". Dies erfolgte bewusst zur Bestandssicherung für den Verkauf von Möbeln und um weitere Ansiedlungen, wie die jetzt geplante für den Lebensmittelmarkt, zu verhindern. Den gesamten Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich mit Nahversorgungsnutzung auszuweisen, widerspricht der grundsätzlichen Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes und wird unabsehbare Folgen für Büderich, Werl und Umgebung haben. Eine derartige Sondergenehmigung wird beispielhaft für die Untergrabung sämtlicher festgelegter Reglementarien sein und irgendwann die überregional festgelegte Landesplanung unterspült haben.</p>	<p>Auf der Ebene des LEP besteht formal eine Vereinbarkeit mit dem LEP (EH) Ziel 1, da der fragliche Bereich bei einer Außerachtlassung der Zweckbestimmung entsprechend seiner farblichen Darstellung dem ASB zuzuordnen ist</p> <p>Die Argumente gegen eine Zieländerung werden mit in die Entscheidung des Regionalrates einfließen.</p>
Ö 34	<p>Ziel 2)</p> <p>Zentrenrelevante Sortimente, wie Lebensmittel, dürfen nur im zentralen Versorgungsbereich angeboten werden.</p> <p>Der Standort des Möbelhauses liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich und die Ausnahmevoraussetzungen werden nicht erfüllt. Ein Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung gehört dahin, wo die meisten Leute wohnen und den Fußgänger, Rad- und Autofahrer am besten erreichen können. Diese Voraussetzung erfüllt der Standort Turflon nicht und deshalb</p>	<p>Für Büderich besteht kein zentraler Versorgungsbereich und es ist auch kein entsprechender Bereich geplant. Die Stadt Werl ist der Auffassung, dass sie angesichts der siedlungsräumlichen Gegebenheiten die Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung eines Nahversorgers nach dem LEP (EH) Ziel 2</p>

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Öffentlichkeitsbeteiligung		
Lfd.-Nr.	Stellungnahme	Bemerkungen
	<p>haben Rewe und Edeka diesen Standort abgesagt. Ein Lebensmittelmarkt am Standort Turflon würde nur dann funktionieren, wenn weiterer nahversorgungsrelevanter Einzelhandel angesiedelt und dem Lebensmittel die fehlende Frequenz bringen würde. Dieser schon heute absehbaren Entwicklung muss daher ein Riegel vorgeschoben werden, denn dies hätte fatale Auswirkungen auf die Werler Innenstadt. Es kann nicht gewollt sein, dass zu Lasten der Werler Innenstadt Konkurrenz auf der grünen Wiese entsteht, die Werler Innenstadt ausblutet und zusätzliche Verkehre ins Gewerbegebiet umgelenkt werden.</p>	<p>gegeben sind. Die Bedenken gegen eine ungeplante Weiterentwicklung des Standortes Turflon zu Lasten der Innenstadt sind nachvollziehbar. Hier geht es allerdings um eine geplante Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes für Büderich, Holtum und Budberg. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung beabsichtigt die Stadt Werl eine planungsrechtliche Sicherung des Standortes vorzunehmen, um einer Agglomeration entgegen zu wirken.</p>

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)

**Erörterung der zu dieser Änderung vorgebrachten Stellungnahmen
gemäß § 19 Abs. 3 LPlG NRW am 22.10.2015**

**Synopse der Anregungen, über die kein Einvernehmen hergestellt werden konnte
(mit Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen der Bezirksregierung)**

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
2) Änderungserfordernis Regionalplan Ziel 14 (Erweiterung Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>B 21 REHK für das östliche Ruhrgebiet (9) Das Ziel, die Nahversorgung der Einwohner in den Ortsteilen Büberich, Budberg und Holtum sicherzustellen, kann mit einem deutlich kleineren Markt gewährleistet werden, im Vollsortiment mit 1.200 qm und im Discounterbereich mit 800 - 1.000 qm Verkaufsfläche. Beides sind marktgängige und konkurrenzfähige Größenordnungen. Damit ließe sich auch leichter einer der vorhandenen Standorte in Büberich ohne eine Regionalplanänderung realisieren.</p>	<p>Der Hinweis ist zutreffend. Der Stadt Werl ist es allerdings unbenommen, einen größeren Markt mit 1.500 m² VK zu favorisieren.</p>	<p>Kein Einvernehmen. REHK HSK/SO, Stadt Arnsberg, Stadt Soest: Kein Einvernehmen, weil die grundsätzliche Notwendigkeit, einen Lebensmittelmarkt an diesem Standort zu installieren, nicht gesehen wird.</p> <p>Einvernehmen mit der Stadt Werl Die Stadt Werl weist darauf hin, dass der von der Regionalplanungsbehörde formulierte Ausgleichsvorschlag zutreffend und im nachgelagerten Bauleitplanverfahren über die Verkaufsflächengröße zu entscheiden ist. IHK und EHV schließen sich dieser Auffassung an.</p>
<p>Stellungnahme der Bezirksregierung: Die Bezirksregierung hat darauf hingewiesen, dass es der Stadt Werl unbenommen ist, einen größeren Markt zu favorisieren. Die Stadt Werl hat im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit alle notwendigen Erwägungen hinsichtlich der Sicherstellung der Nahversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln zu treffen. Sie hat in diesem Rahmen jedoch auch dafür Sorge zu tragen, dass keine weiteren Sortimentsentwicklungen i.S. des Entstehens einer Agglomeration an dem von ihr favorisierten Standorte möglich sind. Die beabsichtigte Bauleitplanung kann nur auf der Basis einer Ergänzung des Ziels 14 erfolgen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Einwendungen (REHK SO/HSK, REHK Ruhrgebiet Ost, Stadt Arnsberg, Stadt Soest) wird aus oben dargelegten Gründen nicht gefolgt. Der Auffassung der Stadt Werl, der IHK und des Einzelhandelsverbandes wird gefolgt.</p>		

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
3) Vereinbarkeit mit dem LEP Ziel 1 (Lage im ASB)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>B 23 Stadt Arnsberg (6), Stadt Soest (6), REHK Hochsauerlandkreis / Kreis Soest (6)</p> <p>Mit dem Vorhaben wird fundamental gegen landes- und regionalplanerische Zielvorgaben verstoßen. Der LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel fordert eine Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Die Lage des gewünschten Standortes innerhalb eines ASB mit der Zweckbindung 'Möbelhaus' wird dieser Forderung des Zieles 1 auch nach Änderung des Zieles 14 des Regionalplans nicht gerecht. Vorgabe des Zieles 14 ist die Beschränkung von 'verträglichen' Erweiterungen auf das Sortiment Möbel, d.h. also Untersagung von Erweiterungen im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente. Dies ist auch das Ergebnis der Erörterungstermine während des Regionalplanaufstellungsverfahrens gewesen. Es ist nicht erkennbar, aufgrund welcher Ausnahmen von dieser zentralen Zielvorgabe abgewichen werden sollte.</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt. Es wird davon ausgegangen, dass die Änderung des Zieles 14 ausreichend ist. Eine ASB-Neudarstellungen für den Standort ‚Turflon‘ kommt nicht in Betracht. Die Zielvorgabe zur Sicherstellung von verträglichen Erweiterungen des Möbelhauses bleibt im Übrigen erhalten.</p>	<p>Kein Einvernehmen. Handwerkskammer: Kein Einvernehmen. Stadt Werl, IHK und EHV erklären ihr Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages.</p>
<p>Stellungnahme der Bezirksregierung: Bei dem Standort ‚Turflon‘ handelt es sich um einen Allgemeinen Siedlungsbereich innerhalb des GIB Werl-Büderich, der durch den Regionalplan in seiner Zweckbindung (ASB-Z, hier Möbelhaus) näher bestimmt wurde, damit ist formal eine Kongruenz zu Ziel 1 LEP EH gegeben. Weiteres ergibt sich aus der Begründung zum Beschlussvorschlag.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Bedenken der Stadt Arnsberg, Stadt Soest, REHK Kreis Soest /Hochsauerlandkreis, HWK werden aus oben dargelegtem Grund zurückgewiesen.</p>		

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>B 24 REHK für das östliche Ruhrgebiet (3) Der LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel setzt im Ziel 1 (im LEP-Entwurf Ziel 6.5.1) für ein Vorhaben wie das hier projektierte eine Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) voraus. Dem wird der im Regionalplan ausgewiesene ASB mit der Zweckbestimmung „Möbelhaus“ nicht gerecht, da er ein nicht-integrierter Sonderstandort für nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel ist und damit einer Erweiterung oder Ergänzung um zusätzlichen zentrenrelevanten Handel nicht zugänglich ist.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass Ziel 1 des LEP (EH) der Planung nicht entgegenstehen. Durch die Änderung des Regionalplan - Ziel 14 soll die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Vollsortimenters in dem ASB-Z ermöglicht werden.</p>	<p>Kein Einvernehmen. REHK HSK/SO, Stadt Arnsberg, Stadt Soest und Handwerkskammer: Kein Einvernehmen. Stadt Werl, IHK und EHV erklären ihr Einvernehmen im Sinne des Ausgleichsvorschlages.</p>
<p>Stellungnahme der Bezirksregierung: Bei dem Standort ‚Turflon‘ handelt es sich um einen Allgemeinen Siedlungsbereich innerhalb des GIB Werl-Büderich, der durch den Regionalplan in seiner Zweckbindung (ASB-Z, hier Möbelhaus) näher bestimmt wurde, damit ist formal eine Kongruenz zu Ziel 1 LEP EH gegeben. Weiteres ergibt sich aus der Begründung zum Beschlussvorschlag.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Einwendungen der Geschäftsstelle REHK östliches Ruhrgebiet werden aus oben dargelegtem Grund zurückgewiesen.</p>		

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
4) Vereinbarkeit mit dem LEP Ziel 2 (Lage innerhalb eines ZVB, Ausnahmeregelung: fußläufige Erreichbarkeit, ÖPNV-Anbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>B 31 Handwerkskammer Dortmund (2) Nach unserer Auffassung handelt es sich bei dem geplanten Standort nicht um eine städtebaulich integrierte Lage, so dass die beabsichtigte Planung nicht den Zielen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel entspricht. Nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen ist die von der Stadt Werl getroffene Standortentscheidung für den Standort 1 sachlich nicht begründet. Insbesondere die negative Bewertung des Standortes 4 (B 1/Kuhweg) ist nicht nachvollziehbar. Kriterien wie die direkte fußläufige Erreichbarkeit für den nach Einwohnerzahl mit Abstand größten Wohnstandort Büderich, die verkehrliche Anbindung (B 1, ÖPNV), die wirtschaftliche Tragfähigkeit und die integrierte Lage im ASB werden in der Gewichtung der Bewertungskriterien nicht angemessen berücksichtigt. Die von der Stadt Werl und den Gutachtern herausgestellte Qualität einer "Mittelpunktlage" zwischen drei sehr unterschiedlich großen Ortsteilen ist allenfalls rein geografisch nachvollziehbar, nicht aber unter dem Gesichtspunkt der städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Integration.</p>	<p>Die Auffassung wird zum Teil geteilt. Die in der RVS vorgenommene Bewertung der Standortalternativen ist aus Sicht der Bezirksregierung nicht sachgerecht. Hinsichtlich der wirtschaftlichen Tragfähigkeit wird davon ausgegangen, dass auch der Standort 1 durch ein erweitertes Marktgebiet und Streuumsätze durch Möbelhauskunden eine Tragfähigkeit noch gegeben wäre. Die Kritik an der rein geografisch betrachteten „Mittelpunktlage“ ist nachvollziehbar. Bei der notwendigen Gewichtung von Einwohner/Entfernung ist der Standort 1 als nachrangig geeignet zu bewerten.</p>	<p>Einvernehmen. REHK HSK/SO, REHK öR, Stadt Arnsberg und Stadt Soest: Einvernehmen. Kein Einvernehmen mit der Stadt Werl, IHK und EHV. Die Stadt Werl weist darauf hin, dass der Ausgleichsvorschlag der Regionalplanungsbehörde sich auf den Ortsteil Büderich bezieht, wohingegen die Stellungnahme der Stadt Werl sich auf die Versorgung der drei Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum bezieht. Daraus ergibt sich die unterschiedliche siedlungsstrukturelle Bewertung des Standortes. Die Stadt Werl bestreitet, dass der Begriff „nachrangig“ zutrifft.</p>
<p>Stellungnahme der Bezirksregierung: Mit der Handwerkskammer Dortmund ist auf der Grundlage des Ausgleichsvorschlags der Bezirksregierung im Erörterungstermin Einvernehmen erzielt worden. Die Stadt Werl, IHK und EHV verweisen auf die Versorgung der drei Ortsteile und der damit verbundenen siedlungsstrukturellen Wertung des geplanten Standortes. Für die Stadt Werl steht eine gute verkehrliche Erreichbarkeit aller Ortsteile im Vordergrund. Diese Argumentation kann nachvollzogen werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Auf der Grundlage der Regionalratsvorlage wird der Einlassung der Stadt Werl, der IHK und des EHV gefolgt.</p>		

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
6) Vereinbarkeit mit sonstigen LEP-Zielen und Grundsätzen		
6.1) Einzelhandelsagglomerationen		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>B 40 Stadt Arnsberg (8), Stadt Soest (8), REHK Kreis Soest/ Hochsauerlandkreis (8) Zudem wird das Agglomerationsverbot des Zieles 8 des LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel nicht hinreichend beachtet.</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt. Eine zentrenschädliche Entwicklung einer Agglomeration ist durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters aus Sicht der Bezirksregierung noch nicht zu befürchten.</p>	<p>Kein Einvernehmen. REHK öR und HWK: Kein Einvernehmen. Stadt Werl, IHK, EHV: Einvernehmen.</p>
<p>Stellungnahme der Bezirksregierung: Die Bedenken der Einwender werden nichtgeteilt. Durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters besteht noch keine Gefahr eines Heranwachsens einer zentrenschädigenden Agglomeration. Es ist allerdings sicher zu stellen, dass in der Folge keine entsprechenden Entwicklungen und keine Ansiedlung unterhalb der Grenze der Großflächigkeit erfolgen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Bedenken der Stadt Arnsberg, der Stadt Soest, der Geschäftsstellen REHK HSK/SO und REHK östliches Ruhrgebiet und der HWK werden zurückgewiesen. Das Agglomerationsverbot des Zieles 8 wird derzeit nicht verletzt.</p>		

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>B 41 REHK für das östliche Ruhrgebiet (2)</p> <p>Das REHK Ruhr Ost befasst sich grundsätzlich mit nahversorgungsrelevanten Vorhaben ab einer Größenordnung von 2.000 qm Verkaufsfläche. Im hier vorliegenden Fall der Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels mit 1.500 qm Verkaufsfläche direkt neben einem Großmöbelhaus wird durch Bildung einer Agglomeration die Entwicklung einer Planung mit überörtlicher Bedeutung gesehen. Damit ist diese Planung gemäß den Zielen und Steuerungsregeln des REHK als ein regional bedeutsames Vorhaben einzustufen, das im Arbeitskreis des REHK zu beraten ist.</p> <p>Es ist zu befürchten, dass hier ein Vorbild für ähnlich gelagerte Standorte entsteht und durch die Lockerung der Regelungen im Regionalplan weitere Anbieter mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten dem Beispiel folgen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei der ausnahmsweisen Ansiedlung eines Vollsortimenters neben einem Möbelhaus aus Sicht der Bezirksregierung noch nicht um die Entwicklung einer zentrenschädlichen Agglomeration.</p> <p>Es ist dem Arbeitskreis unbenommen, diese Planung und die Änderung des Regionalplanes-Zieles 14 als regional bedeutsam einzustufen und diese im Arbeitskreis zu beraten.</p>	<p>Kein Einvernehmen.</p> <p>REHK HSK/SO, Stadt Arnsberg, Stadt Soest und HWK: Kein Einvernehmen</p> <p>Stadt Werl, IHK, EHV: Einvernehmen.</p>
<p>Stellungnahme der Bezirksregierung:</p> <p>Die Bedenken des REHK östl. Ruhrgebiet werden nicht geteilt. Durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters besteht noch keine Gefahr eines Heranwachsens einer zentrenschädigenden Agglomeration. Es ist allerdings sicher zu stellen, dass in der Folge keine entsprechenden Entwicklungen und auch keine Ansiedlung unterhalb der Grenze der Großflächigkeit erfolgen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Bedenken der Geschäftsstellen REHK östliches Ruhrgebiet und REHK HSK/SO, der Stadt Arnsberg, der Stadt Soest und der HWK werden zurückgewiesen. Das Agglomerationsverbot des Zieles 8 wird derzeit nicht verletzt.</p>		

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>B 42 REHK für das östliche Ruhrgebiet (5) Das geplante Vorhaben widerspricht Ziel 8 des sachlichen Teilplans zum LEP(Ziel 6.5.8 im LEP-Entwurf), wonach „Gemeinden dem Entstehen neuer Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbe- reiche entgegenzuwirken“ haben. Durch die Ansiedlung direkt am Standort des Möbelhauses Turflon mit einem hohen Anteil zen- trenrelevanter Randsortimente entsteht aber eine Agglomeration mit erheblichen Standortvorteilen für beide Einzelhandelsbetrei- ber. Folgende Zahlen für den Lebensmittelhandel sollen dies be- gründen: Im Einzugsbereich des geplanten Standorts leben ca. 4.500 Menschen in den Ortsteilen Büderich, Holtum und Bud- berg. Deren einzelhandelsrelevante Kaufkraft beträgt bei 2.000 €/EW 9,1 Mio. €. Wenn – wie die BBE Handelsberatung GmbH im Jahr 2012 feststellt - hier maximal 35% Kaufkraftbindung möglich ist, dann würde der Markt aus dem Einwohnerpotenzial maximal 3,2 Mio. € Umsatz generieren können. Vollsortimenter rechnen heutzutage mit einem Flächenumsatz von 4.300 €/qm Verkaufs- fläche. Bei einer Verkaufsfläche von 1.500 qm beträgt die Umsat- zerwartung 6,45 Mio. € und liegt damit doppelt so hoch wie der aus dem Einwohnerpotenzial zu erzielende Umsatz. Ob diese Differenz überwiegend mit Streuumsätzen belegt werden kann, wird bezweifelt. Zu vermuten ist eher, dass die Koppelungseffek- te zwischen Möbelhaus und Lebensmittelhandel deutlich höher ausfallen, als von der BBE bisher angenommen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genom- men. Die Ansiedlung widerspricht aus Sicht der Bezirksregierung nicht dem LEP (EH) Ziel 8. Die Entwicklung einer zentrenschädlichen Agglomeration ist bei der ausnahmsweisen Ansiedlung eines Vollsortimenters noch nicht zu befürchten.</p> <p>Die Berechnungen werden zur Kenntnis ge- nommen. Es wird angenommen, dass auch am Stand- ort 1 ein marktüblicher Betrieb wirtschaftlich betrieben werden kann. Hierbei dürften ein erweitertes Marktgebiet und auch Streuum- sätze eine nicht unbedeutende Rolle spielen.</p>	<p>Kein Einvernehmen. REHK HSK/SO, Stadt Arnsberg, Stadt Soest und HWK: Kein Einvernehmen Stadt Werl, IHK, EHV: Einvernehmen</p>
<p>Stellungnahme der Bezirksregierung: Die Bedenken des REHK östl. Ruhrgebiet werden nicht geteilt. Durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters besteht noch keine Gefahr eines Her- anwachsens einer zentrenschädigenden Agglomeration. Es ist allerdings sicher zu stellen, dass in der Folge keine entsprechenden Entwicklungen und auch keine Ansiedlung unterhalb der Grenze der Großflächigkeit erfolgen.</p>		

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken der Geschäftsstellen REHK östliches Ruhrgebiet und REHK HSK/SO, der Stadt Arnsberg, der Stadt Soest und der HWK werden zurückgewiesen. Das Agglomerationsverbot des Zieles 8 wird derzeit nicht verletzt.

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>B 43 Handwerkskammer Dortmund (1) Der Standort des Möbelhauses Turflon hat sich über Jahrzehnte aus einem in einem Gewerbegebiet ansässigen Produktionsbetrieb entwickelt. Zur Sicherung des Bestandes und zur stadt- und regionalverträglichen Erweiterung für das Kernsortiment Möbel wurde der Standort im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen mit der Zweckbestimmung Möbelhaus dargestellt. Eine (auch nur ausnahmsweise) Aufhebung dieser Zweckbindung ist nach unserem Verständnis der Zielformulierung im Regionalplan und der Planzeichendefinition nicht angezeigt. Ein ASB für zweckgebundene Nutzungen ist ausschließlich den durch textliche Darstellung benannten Nutzungen vorbehalten. Die beabsichtigte Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in einem Sondergebiet mit der Zweckbindung Möbelhandel würde aus unserer Sicht einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auf der "Grünen Wiese" Vorschub leisten.</p>	<p>Die Auffassung wird zum Teil geteilt. Damit die Ansiedlung eines Vollsortimenters möglich wird, soll die Zweckbindung des Zieles 14 geändert werden.</p> <p>Die Entwicklung einer zentrenschädlichen Agglomeration ist aus Sicht der Bezirksregierung durch die ausnahmsweise Zulassung eines Vollsortimenters noch nicht zu befürchten.</p>	<p>Kein Einvernehmen. REHK HSK/SO, REHK öR, Stadt Arnsberg und Stadt Soest: Kein Einvernehmen. Stadt Werl, IHK, EHV: Einvernehmen.</p>
<p>Stellungnahme der Bezirksregierung: Die Bedenken der Handwerkskammer werden nicht geteilt. Durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters besteht noch keine Gefahr eines Heranwachsens einer zentrenschädigenden Agglomeration. Es ist allerdings sicher zu stellen, dass in der Folge keine entsprechenden Entwicklungen und auch keine Ansiedlung unterhalb der Grenze der Großflächigkeit erfolgen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Bedenken der HWK, der Geschäftsstellen REHK HSK/SO und REHK östliches Ruhrgebiet, der Stadt Arnsberg und der Stadt Soest werden zurückgewiesen. Das Agglomerationsverbot des Zieles 8 wird derzeit nicht verletzt.</p>		

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>B 44 Regionalverband Ruhr (5) Darüber hinaus dürfte durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am geplanten Standort eine Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entstehen, der die Gemeinden gemäß Ziel 8 des Landesentwicklungsplans NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, entgegenzuwirken haben.</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt. Durch die ausnahmsweise Zulassung eines Vollsortimenters ist die Entwicklung einer zentrenschädlichen Agglomeration noch nicht zu befürchten.</p>	<p>REHK HSK/SO, REHK öR, Stadt Arnsberg, Stadt Soest, Handwerkskammer: Kein Einvernehmen. Stadt Werl, IHK und EHV: Einvernehmen in Abwesenheit des Regionalverbands Ruhr..</p>
<p>Stellungnahme der Bezirksregierung: Die Bedenken des Regionalverbandes Ruhr werden nicht geteilt. Durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters besteht noch keine Gefahr eines Heranwachsens einer zentrenschädigenden Agglomeration. Es ist allerdings sicher zu stellen, dass in der Folge keine entsprechenden Entwicklungen und auch keine Ansiedlung unterhalb der Grenze der Großflächigkeit erfolgen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Bedenken des RVR, der Geschäftsstellen REHK HSK/SO und REHK östliches Ruhrgebiet, der Stadt Arnsberg, der Stadt Soest und der HWK werden zurückgewiesen. Das Agglomerationsverbot des Zieles 8 wird derzeit nicht verletzt.</p>		

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
6) Vereinbarkeit mit sonstigen LEP-Zielen und Grundsätzen		
6.2) Regionale Einzelhandelskonzepte		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>B 47 REHK Kreis Soest / Hochsauerlandkreis / (11) Insgesamt wird wegen der massiven Verstöße gegen die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung gebeten, dem Antrag der Stadt Werl nicht stattzugeben. Entsprechend Grundsatz 9 des LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel sind Regionale Einzelhandelskonzepte bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen. Das Komplementärangebot eines großflächigen Lebensmittelmarktes zu einem regional aufgestellten Großmöbelhaus hat nicht nur Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld. Vielmehr handelt es sich um die Planung einer Agglomeration mit regionaler Auswirkung und Bedeutung. Wegen der regionalen Betroffenheit und der grundsätzlichen Bedeutsamkeit der Regionalplanänderung bitte ich, das REHK HSK / SO den vom Regionalrat in seiner Sitzung vom 25.03.2015 beschlossenen Beteiligten gem. § 33 LPLG-DVO für das Erarbeitungsverfahren gleich zu setzen und die Mitwirkung an dem Erörterungstermin gem. § 19 Abs. 3 LPIG NRW zu ermöglichen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Über den Antrag entscheidet letztlich der Regionalrat. Die Auffassung, dass es sich bei der Planung bereits um eine Agglomeration mit regionaler Auswirkung handelt, wird nicht geteilt. Die Stellungnahme des REHK HSK / Kreis Soest wird mit in die Abwägung eingestellt werden.</p> <p>Wegen der im LEP (EH) verankerten besonderen Bedeutung der REHK bestehen gegen eine Teilnahme und Mitwirkung am Erörterungstermin keine Bedenken.</p>	<p>Kein Einvernehmen. REHK öR, Stadt Arnsberg, Stadt Soest, Handwerkskammer: Kein Einvernehmen. Stadt Werl: Einvernehmen.</p>
<p>Stellungnahme der Bezirksregierung: Die Bedenken der Geschäftsstelle REHKHSK/SO, dass es sich bei der Planung um eine Agglomeration mit regionaler Auswirkung handelt, wird nicht geteilt. Die Stellungnahmen der Geschäftsstelle REHK werden entsprechend Grundsatz 9 des LEP (EH) bei dieser Änderung des Regionalplanes berücksichtigt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Bedenken der Geschäftsstellen REHK HSK/SO und REHK östliches Ruhrgebiet, der Stadt Arnsberg, der Stadt Soest und der HWK werden zurückgewiesen. Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um die Planung einer Agglomeration von regionaler Bedeutung.</p>		

4. Änderung des Regionalplanes für den Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Zieles 14 - Erweiterung der Zweckbindung)		
9) Standortvergleich, Bewertung		
Stellungnahme	Ausgleichsvorschlag	Erörterungsergebnis
<p>B 57 Stadt Werl (4) Die genannten Eigenschaften des Standortes 1 sind in ihrer Gesamtheit an keinem der anderen untersuchten Standorte gegeben.</p>	<p>Dieses abschließende Bewertungsergebnis der Stadt Werl wird von der Bezirksregierung nicht geteilt. Insbesondere die zwingenden Anforderungen an eine siedlungsräumliche Integration eines Nahversorgungsstandortes werden durch den Standort ‚Turflon‘ nur unzureichend erfüllt.</p>	<p>Kein Einvernehmen. EHV, IHK: Kein Einvernehmen. REHK HSK/SO, REHK öR, Stadt Arnsberg, Stadt Soest und Handwerkskammer: Einvernehmen. Die Stadt Werl weist darauf hin, dass der Ausgleichsvorschlag der Regionalplanungsbehörde sich auf den Ortsteil Büderich bezieht, wohingegen die Stellungnahme der Stadt Werl sich auf die Versorgung der drei Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum bezieht. Daraus ergibt sich die unterschiedliche siedlungsstrukturelle Bewertung des Standortes.</p>
<p>Stellungnahme der Bezirksregierung: Auf der Grundlage des Ausgleichsvorschlages und in der weiteren Befassung nachvollziehbaren Betrachtung der Stadt Werl in Bezug auf die Notwendigkeit einer Sicherstellung der Nahversorgung für die Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum, die von der Bezirksregierung grundsätzlich unterstützt wird, wurde die Problematik in der vorgelegten Regionalratsvorlage aufgearbeitet. Damit wurde dem grundsätzlichen Ansinnen der Stadt Werl Rechnung getragen, auch wenn in der Beurteilung einzelner Sachverhalte Abweichungen festzustellen sind. Hinsichtlich der siedlungsstrukturellen Wertung steht für die Stadt Werl eine gute verkehrliche Erreichbarkeit aller Ortsteile im Vordergrund.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Planungsabsicht der Stadt Werl wird mit der vorgelegten Regionalratsvorlage grundsätzlich gefolgt. Die konkrete Einwendung der Stadt Werl, der IHK und des EHV wird zurückgewiesen.</p>		

Stellungnahme
zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Werl Büberich

Verfasser:

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

Dortmund, 17. Februar 2016

Im Auftrag von:

Stadt Werl

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Flächenbewertungen: Fokus Beitrag zur Optimierung der Nahversorgungssituation	3
3	Kurzwertung im Hinblick auf eine möglicherweise gegebene Widerlegung der Regelvermutung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (Satz 4)	13
4	Plausibilitätscheck der gutachterlichen Aussagen zu den städtebaulichen, versorgungsstrukturellen und wirtschaftlichen Auswirkungen (Gutachten BBE und DLP)	17
5	Landesplanerische Beurteilung der Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts am Standort 1 (Turflon)	22
5.1	LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel	22
5.2	Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis	30
6	Zusammenfassung der Stellungnahme	32

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Seit der Schließung des Lebensmittelmarktes „nah & gut Franz Poggel“ in der zweiten Jahreshälfte 2012 ist eine wohnungsnahe Versorgung mit Lebensmitteln im einwohnerstärksten Ortsteil Büderich nicht gewährleistet. Folglich wird Büderich seiner Funktion als Nahversorgungsschwerpunkt für die westlichen Ortsteile Büderich, Holtum und Budberg mit über 4.570 Einwohnern¹ nicht mehr gerecht. Um eine umfassende Lebensmittelversorgung für die Bevölkerung zu gewährleisten, wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Büderich von Seiten der Stadt Werl als notwendig erachtet.

Am 26.11.2013 fasste der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl den Beschluss, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort 1 (Turflon) in Büderich zu schaffen.

Im Rahmen der Darlegung wurde deutlich, dass die landesplanerischen Zielvorgaben überprüft werden müssen. Daraufhin wurde am 17.12.2013 ein Antrag auf Zielabweichung gem. § 6 Abs. 2 ROG und § 16 LPIG NRW zu den Vorgaben des Regionalplanes bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt. Der Antrag auf Zielabweichung wurde von der Bezirksregierung mit Schreiben vom 19.03.2014 abgelehnt, da nach Auffassung der Bezirksregierung Arnsberg wesentliche Voraussetzungen dafür nicht gegeben sind und landesplanerische und städtebauliche Bedenken gegen den begehrten Standort bestehen. Gegen den ablehnenden Bescheid der Bezirksregierung Arnsberg erhob die Wallfahrtsstadt Werl Klage beim Verwaltungsgericht Arnsberg.

Nach erfolgter Beratung mit der Bezirksregierung Arnsberg während des Klageverfahrens beabsichtigt die Stadt Werl nun, unter Ruhendstellung des Klageverfahrens auf Grundlage einer textlichen Änderung des Regionalplanes die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes planungsrechtlich vorzubereiten. Mit dem Antrag auf Änderung des Regionalplanes am 09.01.2015 wurde die

- Raumverträglichkeitsstudie (RVS) zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich, Büro für Kommunal- und Regionalplanung BKR Essen, Januar 2015, vorgelegt.

Der Regionalrat Arnsberg fasste in seiner Sitzung am 25.03.2015 den Erarbeitungsbeschluss zur 4. Änderung des Regionalplanes (textliche Änderung des Ziels 14, hier: Erweiterung der Zweckbindung). Die Beteiligung gem. § 10 ROG und § 19 LPIG NRW in diesem Änderungsverfahren erfolgte von 27. April bis zum 27. Juli 2015, worauf am 22.10.2015 die Erörterung der Stellungnahmen und Ausgleichsvorschläge stattfand.

Seit den Bemühungen der Wallfahrtsstadt Werl zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort 1 (Turflon) besteht Interesse seitens des

¹ Stadt Werl: Verwaltungsbericht 2014.

Eigentümers des mit untersuchten Standortes 4, Büberich, südlich der Bundesstraße 1 (B1 / Kuhweg), einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Hierzu wurden verschiedene rechtliche Einschätzungen zur Standortentscheidung der Stadt Werl sowie im Rahmen des Regionalplanänderungsverfahrens Stellungnahmen vorgelegt.

Für die Entscheidungsfindung der Bezirksregierung Arnsberg ist eine neutrale ergebnisoffene Untersuchung und Bewertung der bisherigen Studien und Analysen erforderlich.

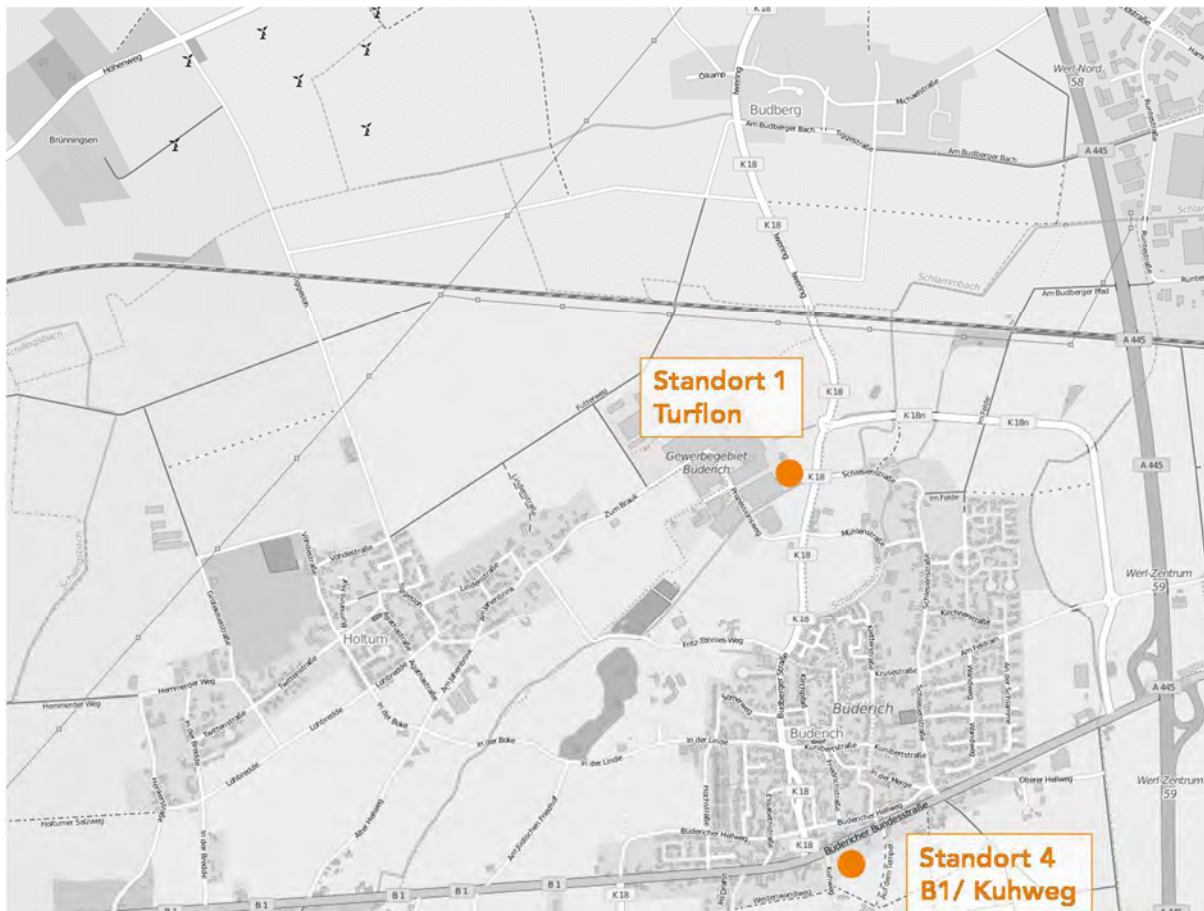
In der vorliegenden Stellungnahme werden von Stadt + Handel die folgenden Themen- bzw. Fragestellungen untersucht:

- Darstellung der Standortrahmenbedingungen der beiden in Rede stehenden Standorte (Standort 1 und Standort 4) und insbesondere Bewertung des jeweiligen Beitrags zur Optimierung der Nahversorgung
- Kurzwertung im Hinblick auf eine möglicherweise gegebene Widerlegung der Regelvermutung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (Satz 4) für das Planvorhaben
- Überprüfung der gutachterlichen Aussagen zu den städtebaulichen, versorgungsstrukturellen und wirtschaftlichen Auswirkungen der Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts am Standort 1. Plausibilitätschecks der folgenden Stellungnahmen:
 - BBE 2012: Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Werl-Büberich
 - Dr. Lademann und Partner – DLP 2015: Werl-Büberich als Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt
- Landesplanerische Beurteilung der Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts am Standort 1 (Turflon)

2 Flächenbewertungen: Fokus Beitrag zur Optimierung der Nahversorgungssituation

Aktuell werden insbesondere die beiden Flächen „Turflon (Standort 1)“ sowie „B 1 / Kuhweg (Standort 4)“ für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Werl-Büderich diskutiert (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abb. 1: Übersicht der diskutierten Standorte



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Für diese Flächen wurden bereits an verschiedenen Stellen Flächenbewertungen vorgenommen:

- BBE 2012: Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich
- BKR 2015: Raumverträglichkeitsstudie zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts in Werl-Büderich
- DLP 2015: Werl-Büderich als Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt.

Nachfolgend erfolgt eine Darstellung der relevanten Rahmenbedingungen der beiden potentiellen Vorhabenstandorte. Hierbei werden die Untersuchungskriterien der o.g. Bewertungen berücksichtigt und um weitere ergänzt.

Tabelle 1: Standortrahmenbedingungen Standort 1 (Turflon)

Standort 1: Turflon	
Parameter	Sachlage
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Möbelhaus Turflon und gewerbliche Nutzungen Landwirtschaftliche Flächen
Makro- und mikroräumliche Lage	<ul style="list-style-type: none"> Keine direkte Anbindung an den Siedlungsbereich Büderich: entsprechend nicht als städtebaulich integrierte Lage zu bewerten, jedoch Mittelpunktlage zwischen den westlichen Ortsteilen Büderich, Budberg und Holtum Kopplungseffekte mit dem Wohnkaufhaus in geringem Umfang: insb. Spontaneinkäufe durch Besucher des Wohnkaufhauses
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> direkte Anbindung an die Ortsumgehungsstraße K 18n (Entlastungsstraße für die Straßen durch den Ortskern Büderichs) gute Erreichbarkeit aus Budberg über die Budberger Straße und aus Holtum über den Straßenzug Am Jahrenbrink / Zum Brauk; Kundenverkehr aus Büderich verteilt sich auf die Budberger Straße (nordwestlicher Siedlungsbereich), die Schlesienstraße (östlicher Siedlungsbereich) und die K 18n (südlicher Siedlungsbereich)
ÖPNV-Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> rd. 1.000 m bis zur Haltestelle Kirche (Bus 546) rd. 200 m zur Haltestelle Mühlenstraße (hier jedoch nur Andienung durch Schulverkehr)
Nicht-motorisierte Erschließungssituation	<ul style="list-style-type: none"> Einseitiger Radweg entlang der Budberger Straße (Ostseite) Ausgebauter Fußweg nicht vorhanden
Standorteignung für Betreiber	<ul style="list-style-type: none"> Grundstücksgröße lässt Realisierung eines marktfähigen Lebensmittelsupermarktes zu Kopplungseffekte mit dem Wohnkaufhaus stellen ein zusätzliches Umsatzpotential für den Lebensmittelmarkt dar
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> Regionalplan: ASB mit Zweckbestimmung Möbelhaus
Städtebaulich-funktionale Bewertung des Vorhabenstandorts (insb. Beitrag zur wohnungsnahen und wohnortnahen Versorgung)	<ul style="list-style-type: none"> siehe unten stehende Ausführungen und Bewertungen

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage bereits bestehender Gutachten (BBE, BKR Essen, Dr. Lademann & Partner) sowie Vor-Ort-Begehung Stadt + Handel 01/2016.

Tabelle 2: Standortrahmenbedingungen Standort 4: B1 / Kuhweg

Standort 4: B 1 / Kuhweg	
Parameter	Sachlage
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewerbliche, landwirtschaftliche und Wohnnutzungen im Umfeld ▪ Fläche derzeit landwirtschaftlich genutzt
Makro- und mikroräumliche Lage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage am südlichen Siedlungsrandbereich des Ortsteils Buderich (südlich der B1) ▪ Aufgrund der unmittelbaren Siedlungsrandlage kann der Standort nicht als vollumfänglich städtebaulich integriert bewertet werden ▪ Keine Kopplung mit anderen publikumsintensiven Nutzungen ▪ Aufgrund der unmittelbaren Lage an der B 1 sind jedoch zusätzliche Umsatzpotentiale durch Spontaneinkäufe zu erzielen
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erreichbarkeit über die Bundesstraße, so dass der Vorhabenstandort von den drei Ortsteilen über die jeweiligen Zubringer (z.T. durch den Ortskern von Buderich) erreicht werden kann.
ÖPNV-Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 500 m bis Haltestelle Kirche Bus Linie 546 ▪ Haltestelle Gartenweg 300 m (nur für Schüler)
Nicht-motorisierte Erschließungssituation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Budericher Bundesstraße verfügt über einen ausgebauten Fuß- und Radweg ▪ Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der B 1 ist eine gefahrlose Überquerung dieser derzeit nicht gegeben. Entsprechend erscheint eine Querungshilfe erforderlich, um den Standort tatsächlich fußläufig erreichen zu können
Standorteignung für Betreiber	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage an der B1 sichert Tragfähigkeit eines Lebensmittelmarktes ▪ Nach Angaben des Grundstückseigentümers, ist der Mietvertrag mit einem Betreiber bereits unterschrieben.
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich ▪ Zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für großflächigen Einzelhandel wäre die Änderung des FNPs erforderlich
Städtebaulich-funktionale Bewertung des Vorhabenstandorts (insb. Beitrag zur wohnungsnahen und wohnortnahen Versorgung)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ siehe unten stehende Ausführungen und Bewertungen

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage bereits bestehender Gutachten (BBE, BKR Essen, Dr. Lademann & Partner) sowie Vor-Ort-Begehung Stadt + Handel 01/2016.

Beitrag der Vorhabenstandorte zur Optimierung der Nahversorgungsstrukturen der westlichen Ortsteile

Neben diesen allgemeinen Standortrahmenbedingungen ist aus fachgutachterlicher Sicht für die Abwägung der beiden Standortalternativen insbesondere von Relevanz, welchen Beitrag der jeweilige Standort für eine Optimierung der Nahversorgungsstrukturen in den westlichen Ortsteilen der Stadt Werl (Budberg, Buderich und Holtum) leisten kann. Hier ist zwischen

- **der wohnungsnahen (fußläufigen) Versorgung und**
- **der wohnortnahen (zu versorgenden Siedlungsbereiche) Versorgung**

zu differenzieren.

Unzweifelhaft würde ein Lebensmittelmarkt an beiden Standorten die heutige wohnortnahe Versorgungssituation in den westlichen Ortsteilen der Stadt Werl (rd. 4.570 EW) verbessern, da derzeit kein strukturprägender Lebensmittelmarkt in den Ortsteilen ansässig ist. Es stellt sich demnach viel mehr die Frage, welcher der beiden derzeit in Rede stehenden Standorte einen höheren Beitrag zu Gewährleistung der Grundversorgung der Einwohner dieser drei Ortsteile leistet. Zur Verdeutlichung der Nahversorgungsfunktion der beiden Standorte dient auch die nachfolgende Abbildung.

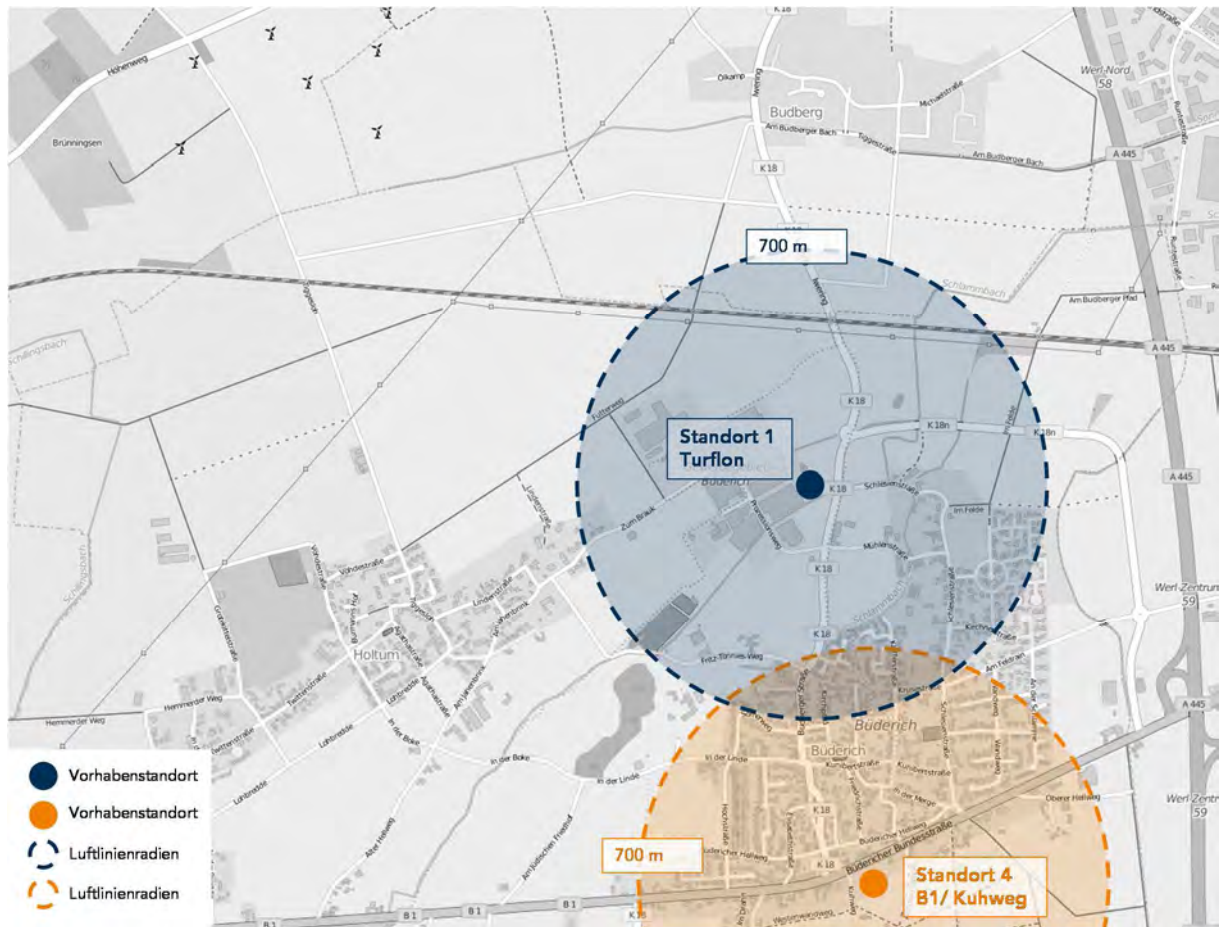
Einwohnerpotentiale im fußläufigen Nahbereich – Wohnungsnaher Versorgungsfunktion (= fußläufige Erreichbarkeit)

Um den Beitrag eines Vorhabens zur Gewährleistung der Nahversorgung zu prüfen wird üblicherweise geprüft, wie viele Einwohner im Nahbereich des jeweiligen Standortes wohnen.

Hierbei wird üblicherweise auf den fußläufigen Nahbereich abgezielt. Der fußläufige Nahbereich eines Angebotsstandortes umfasst üblicherweise die fußläufig zu erreichenden Siedlungsbereiche im Standortumfeld und bildet demnach ab, welchen Beitrag ein Vorhaben zur wohnungsnahen Versorgung beitragen kann. Annäherungsweise entspricht der fußläufige Nahbereich eines Vorhabens regelmäßig einer maximalen fußläufigen Wegelänge von rd. 700 bis 1.000 m, welches wiederum einem maximalen Luftlinien-Radius von rd. 700 m entspricht² (vgl. nachfolgende Abbildung).

² Auch in Anlehnung an den Einzelhandelserlass NRW (2008).

Abbildung 1: Fußläufiger Nahbereich (700 m-Radius)



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Für die beiden Standorte bedeutet dies, dass innerhalb des fußläufigen Nahbereichs die folgenden Einwohner zu erreichen sind:

Tabelle 3: Einwohner im fußläufigen Nahbereich der Vorhabenstandorte

Standort	700 m Luftlinienradius		1.000 m Fußwegedistanz	
	EW*	Anteil an EW Zahl der drei Ortsteile	EW**	Anteil an EW Zahl der drei Ortsteile
1: Turflon	805	~ 18 %	500	~ 11 %
4: B1 / Kuhweg	1.875	~ 41 %	2.100	~ 46 %

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel 2016 auf Basis IFH 2015; ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur; *gem. IT.NRW; ** gem. Abfrage geoport; Werte gerundet.

An diesen Zahlen wird deutlich, dass der Standort 4 innerhalb des fußläufigen Nahbereichs ein deutlich höheres Einwohnerpotential vorweisen kann. An dieser Stelle sei jedoch betont, dass die B1 hier eine deutliche städtebauliche Barriere darstellt und insb. zu den Hauptstoßzeiten nicht gefahrenlos zu queren ist, so dass für den Standort entsprechend nur eine

eingeschränkte fußläufige Anbindung besteht. Ggf. kann diese Anbindung durch eine Querungshilfe über die B1 entsprechend verbessert werden. Abgesehen von der Barrierewirkung der B1 weist der Standort 4 (B1 / Kuhweg) demnach das deutlich höhere Einwohnerpotential im fußläufigen Nahbereich (700 m-Radius/ 1.000 m Fußwegedistanz) auf.

Von beiden Standorten befinden sich lediglich Siedlungsbereiche des Ortsteils Buderich innerhalb dieses fußläufigen Nahbereichs. So werden auch von dem Standort 4 lediglich 41 % der Einwohner der drei abgesetzten Ortsteile erreicht, so dass für die weiteren 59 % der Standort nicht fußläufig zu erreichen ist.

In der Zusammenschau wird entsprechend deutlich, dass der Standort 4 (B1 / Kuhweg) unter Berücksichtigung einer fußläufigen Erreichbarkeit ein signifikant höheres Einwohnerpotential aufweisen kann und unter diesem Gesichtspunkt über einen Standortvorteil gegenüber dem Standort 1 (Turflon) verfügt. Diese Einschätzung gilt jedoch nur vorbehaltlich einer zu schaffenden Querungshilfe über die B1.

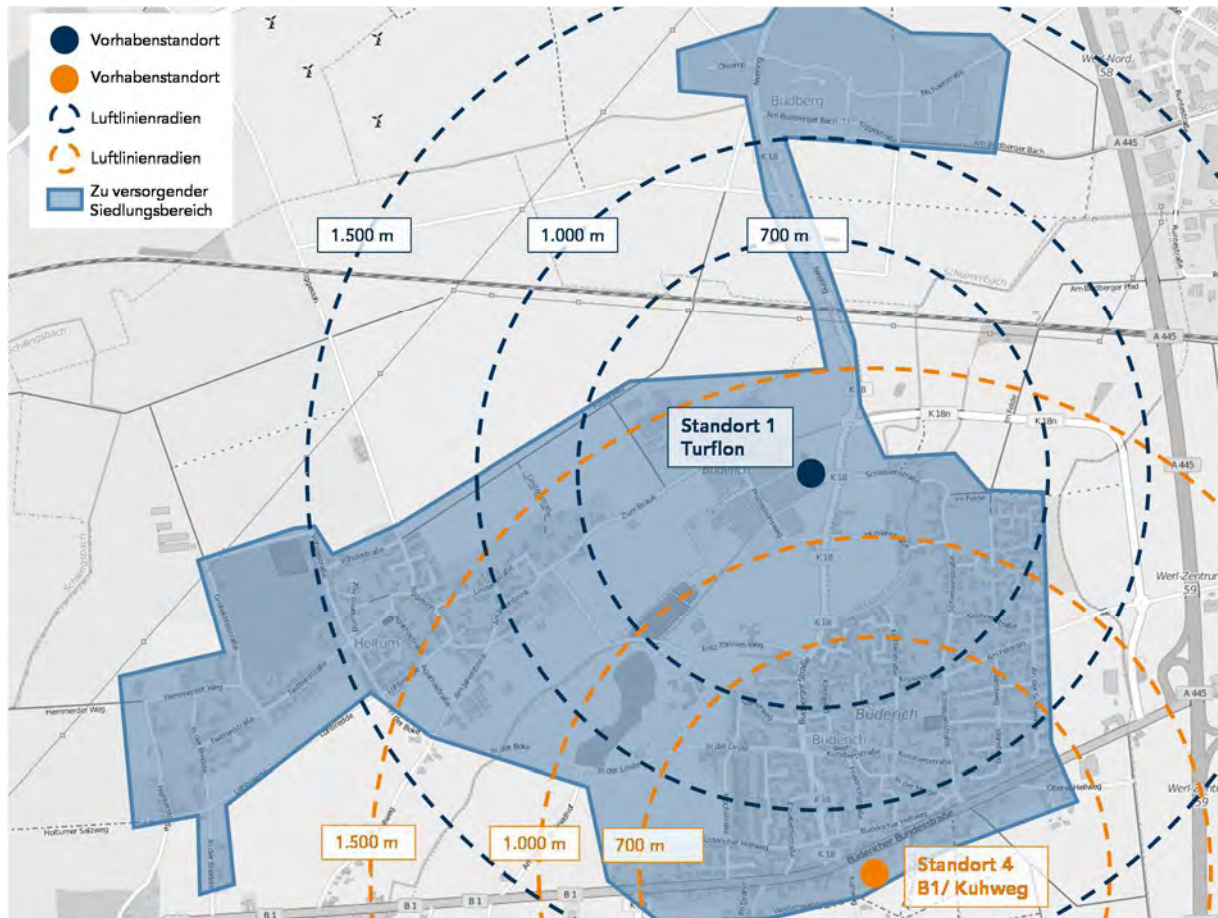
Einwohnerpotentiale im zu versorgenden Siedlungsbereich – Wohnortnahe Versorgungsfunktion

Aus fachgutachterlicher Sicht erscheint es angebracht den Nahbereich in dem vorliegenden Fall auszuweiten (zu versorgender wohnortnaher Siedlungsbereich), da durch das Vorhaben die wohnortnahe Versorgung in den drei Ortsteilen Budberg, Buderich und Holtum verbessert werden soll und zudem in diesen Ortsteilen insgesamt ein eher ländlich geprägter Siedlungsbereich besteht.

Jeweils für sich genommen verfügen diese Ortsteile – insbesondere auch unter Beachtung der Wettbewerbssituation im weiteren Umfeld – über eine zu geringe Mantelbevölkerung bzw. zu geringe Marktpotentiale, die die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarkts ermöglichen würden. Entsprechend stellt sich hier insbesondere die Frage, welchen Beitrag die Vorhabenstandorte für eine wohnortnahe Grundversorgung leisten können.

In den bisherigen Stellungnahmen und Erörterungen wurden zur Bewertung der Versorgungsfunktion der beiden Standorte zudem die Einwohnerpotentiale in Luftlinienentfernungen von 1.000 m bzw. 1.500 m um die Vorhabenstandorte dargestellt (vgl. folgende Abbildung). Aus fachgutachterlicher Sicht stellen diese Luftlinienradien jedoch keinen sachgerechten Bewertungsparameter dar, da innerhalb dieser Entfernungen ohnehin nicht mehr von einer fußläufigen Entfernung gesprochen werden kann und entsprechend diese Wege ohnehin nur mit Hilfe des Pkw bzw. des ÖPNV überwunden werden können. Zum anderen ist der zu versorgende Siedlungsbereich der beiden Nahversorgungsvorhaben eindeutig abgrenzbar (= Ortsteile Budberg, Buderich und Holtum).

Abbildung 2: Vorhabenstandorte und zu versorgender Siedlungsbereich



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Neben dem Einwohnerpotential wird in der nachfolgenden Tabelle zudem dargestellt, in welchen Entfernungen vom jeweiligen Standort die jeweilige Ortsteilmitte der drei Ortsteile zu erreichen ist³, um somit ermitteln zu können, ob einer der beiden Standorte von den drei Ortsteilen jeweils schneller mit Hilfe des Pkw zu erreichen ist.

³ Hier als Fahrzeit- und Distanz mit dem Pkw auf Grundlage einer GoogleMaps-Abfrage.

Tabelle 4: Einwohnerpotentiale erweiterte Luftlinienradien sowie Pkw-Entfernungen der Vorhabenstandorte zu den Ortsteilmitten

Standort	Erweiterte Luftlinienradien				Pkw - Entfernungen zu den Ortsteilmitten		
	1.000 m - Radius		1.500 m - Radius		Budberg (562 EW)	Büderich (2.983 EW)	Holtum (1.026 EW)
	EW	Anteil an EW Zahl der drei Ortsteile	EW	Anteil an EW Zahl der drei Ortsteile			
1: Turflon	1.990	~ 44 %	4.220	~ 92 %	~ 1.500 m ~ 2 min	~ 1.200 m ~ 3 min	~ 2.300 m ~ 4 min
4: B1 / Kuhweg	2.455	~ 54 %	3.265	~ 71 %	~ 3.100 m ~ 6 min	~ 500m ~ 2 min	~ 2.700 m ~ 5 min

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel 2016; Einwohnerdaten auf Basis IT.NRW, Entfernungen auf Grundlage Abfrage GoogleMaps; Werte gerundet.

Auch an diesen Zahlen wird deutlich, dass der Standort 4 (B1 / Kuhweg) unter Berücksichtigung eines 1.000 m Radius ein höheres Einwohnerpotential als der Standort 1 (Turflon) erreichen kann, welches nunmehr neben dem Kernsiedlungsbereich von Büderich zudem die nördlichen Siedlungsbereiche von Büderich umfasst. Unter Berücksichtigung eines 1.500 m Radius können vom Standort 4 zudem die südwestlichen Siedlungsbereiche von Holtum erreicht werden.

Unter Berücksichtigung eines 1.500 m Radius erreicht der Standort 1 das höchste Einwohnerpotential, da innerhalb dieses Radius die Ortsteile Büderich und Budberg vollumfänglich erreicht werden und zudem die westlichen Siedlungsbereiche des Ortsteils Holtum. Unter Berücksichtigung eines 1.000 m Radius werden vom Standort 1 jedoch nur die Siedlungsbereiche des Ortsteils Büderich (mit Ausnahme der südlichen Lagen) und die westlichen Randbereiche des Ortsteils Holtum eingefasst.

Bei Betrachtung der Fahrdistanzen von den Ortsteilmitten zu den Vorhabenstandorten wird ersichtlich, dass die Ortsmitte von Büderich von beiden Standorten in rd. 2 – 3 Minuten erreicht werden kann, wobei die Entfernung zum Standort 4 deutlich geringer ist. Die Ortsmitte Holtum kann von beiden Vorhabenstandorten in rd. 4 – 5 Minuten erreicht werden, wobei die Entfernung zum Standort 1 deutlich geringer ist. Die größte Differenz zwischen den Fahrdistanzen ergibt sich zum Ortsteil Budberg, hier ist die Ortsmitte vom Standort 1 rd. 4 min schneller zu erreichen. Allerdings ist zu beachten, dass der Ortsteil über die geringste Einwohnerzahl der drei Ortsteile verfügt. Der Standort 1 (Turflon) weist hinsichtlich der Fahrtzeit zum Ortsteil Budberg einen leichten Standortvorteil gegenüber dem Standort 4 (B1 / Kuhweg) auf. Bezieht man jedoch die Entfernungen zu allen drei Ortsteilen und die jeweils dort zu erreichenden Einwohner in die Bewertung mit ein, sind die beiden Standorte in diesem Punkt als gleichwertig zu bewerten.

Für beide Standorte ist darauf hinzuweisen, dass die jeweils am nächsten gelegene Bushaltestelle lediglich von dem Schulbusverkehr angedient wird, so dass gewährleistet werden sollte, dass bei Vorhabenrealisierung zumindest eine regelmäßige Andienung der Haltestelle erfolgt, um somit zumindest den Bewohnern die Möglichkeit darzubieten die Standorte per ÖPNV zu erreichen.

Der Standort 1 (Turflon) weist hinsichtlich der Fahrtzeit zum Ortsteil Budberg einen leichten Standortvorteil gegenüber dem Standort 4 (B1 / Kuhweg) auf. Bezieht man jedoch die Entfernungen zu allen drei Ortsteilen und die jeweils dort zu erreichenden Einwohner in die Bewertung mit ein – welches der Bewertung der wohnortnahen Versorgungsfunktion für alle drei Ortsteile entspricht –, sind die beiden Standorte in diesem Punkt als gleichwertig zu bewerten.

In der Zusammenschau wird entsprechend deutlich, dass die beiden Standorte unter Berücksichtigung der wohnortnahen – und explizit nicht ausschließlich auf die fußläufige Erreichbarkeit ausgerichteten – Versorgungsfunktion als nahezu gleichwertig eingestuft werden können.

Zwischenfazit: Beitrag der Vorhaben zur Optimierung der Nahversorgung in den drei Ortsteilen

Beitrag zur Optimierung der fußläufigen bzw. wohnungsnahen Versorgung:

- Durch die fußläufigen Nahbereiche der beiden Vorhabenstandorte werden überwiegend nur Siedlungsbereiche des Ortsteils Buderich erschlossen, so dass eine fußläufige Nahversorgung lediglich für diese Siedlungsbereiche erreicht werden würde.
- In der Zusammenschau wird entsprechend deutlich, dass der Standort 4 (B1 / Kuhweg) unter Berücksichtigung einer fußläufigen Erreichbarkeit ein signifikant höheres Einwohnerpotential aufweisen kann und unter diesem Gesichtspunkt über einen Standortvorteil gegenüber dem Standort 1 (Turflon) verfügt. Diese Einschätzung gilt jedoch nur vorbehaltlich einer zu schaffenden Querungshilfe über die B1, um auch eine tatsächliche fußläufige Erreichbarkeit dieses Standorts zu gewährleisten.

Beitrag zur Optimierung der wohnortnahen Versorgung:

- Unter Berücksichtigung der wohnortnahen Versorgung ist der Beitrag der Vorhaben für die Optimierung der Nahversorgung für die drei Ortsteile Budberg, Buderich und Holtum zu beachten. Die hierbei zu überwindenden Distanzen sind dann jedoch nicht mehr als fußläufige zu erreichende Distanzen zu bewerten.
- Hinsichtlich des Beitrages der Vorhabenstandorte zur wohnortnahen Versorgung sind diese als nahezu gleichwertig einzustufen.
- Für beide Standorte ist darauf hinzuweisen, dass die jeweils am nächsten gelegene Bushaltestelle lediglich von dem Schulbusverkehr angedient wird, so dass

gewährleistet werden sollte, dass bei Vorhabenrealisierung zumindest eine regelmäßige Andienung der Haltestelle erfolgt, um somit zumindest den Bewohnern die Möglichkeit darzubieten die Standorte per ÖV erreichen zu können.

Abwägung zwischen fußläufiger bzw. wohnungsnaher und einer wohnortnahen Versorgung:

Aus dem Strukturgutachten Einzelhandel (BBE 2006) der Stadt Werl gehen keinerlei tiefergehende Zielstellungen zur Nahversorgungsentwicklung hervor, außer dass die Nahversorgung neben den Standorten in den zentralen Versorgungsbereichen auch dezentral erfolgen soll. Hieraus lässt sich demnach nicht ableiten, ob die Stadt Werl das Ziel verfolgt eine möglichst wohnungsnaher oder wohnortnahe Versorgung für abgehetztere Ortsteile zu gewährleisten.

Zusammenfassend überwiegen die Standortvorteile des Standorts 4 (B1 / Kuhweg), da hier der höhere Beitrag zur Optimierung der fußläufigen Nahversorgung zu erzielen ist. Diese Einschätzung gilt vorbehaltlich der Gewährleistung einer Querbarkeit der B1. Im Hinblick auf die wohnortnahe Versorgung sind die beiden Standorte als nahezu gleichwertig zu bewerten.

Tabelle 5: Beitrag zur Optimierung der Nahversorgung

	Standort 1: Turflon	Standort 4: B 1 / Kuhweg
Optimierung der <u>wohnungsnahen bzw. fußläufigen</u> Nahversorgung	X	(✓)
Optimierung der <u>wohnortnahen</u> Versorgung	✓	✓

Quelle: eigene Darstellung.

Unter Berücksichtigung der fachlichen Bewertung der hier untersuchten Kriterien der Optimierung der wohnungsnahen und gleichzeitigen Optimierung der wohnortnahen Versorgung in den drei Ortsteilen Budberg, Buderich und Holtum ist der Standort 4 als der geeigneter Standort zu bewerten.

3 Kurzwertung im Hinblick auf eine möglicherweise gegebene Widerlegung der Regelvermutung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (Satz 4)

Das Ansiedlungsvorhaben überschreitet mit einer absehbaren Zielverkaufsfläche von insgesamt rd. 1.500 m² die Grenzen der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Die BauNVO geht daher grundsätzlich von mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO aus („Vermutungsregelung“).

Gemäß Empfehlung der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“, bestätigt durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes, können mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben aber dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil am Sortiment weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist:

„Für den Bereich des Lebensmitteleinzelhandels ist die Arbeitsgruppe "Strukturwandel im Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO" zu dem Ergebnis gelangt, dass es insbesondere auf die Größe der Gemeinde/des Ortsteils, auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs ankommt. Bei der gebotenen Einzelfallprüfung könne es an negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr insbesondere dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil weniger als zehn v.H. der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens "verträglich" sowie städtebaulich integriert ist. Die Arbeitsgruppe ist ferner zu dem Ergebnis gelangt, dass bei der vorzunehmenden Einzelfallprüfung bestimmte von ihr näher dargelegte allgemeine Erfahrungswerte im Sinne einer typisierenden Betrachtungsweise berücksichtigt werden könnten. Auf der Grundlage dieser Überlegung lassen sich unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles sachgerechte Standortentscheidungen für den Lebensmitteleinzelhandel treffen [...].“

(BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04.)

Nachfolgend wird zusammenfassend dargestellt, ob eine atypische Fallgestaltung für das Ansiedlungsvorhaben eines Lebensmittelmarkts in Werl-Büderich zu begründen ist.

Zu prüfen ist demnach im Folgenden, ob gemäß § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO Anhaltspunkte dafür bestehen, dass diese Negativauswirkungen entgegen der Vermutungsregelung hinsichtlich

- der Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
- der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- des Warenangebotes des Betriebes

nicht zu befürchten sind.

Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile

In den siedlungsstrukturell abgesetzten Ortsteilen Budberg, Büderich und Holtum besteht derzeit kein strukturprägender Lebensmittelmarkt der die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung (rd. 4.570 EW) gewährleistet. Innerhalb des Einzelhandelsstrukturgutachten für die Stadt Werl (BBE 2006) wurde zudem die Zielstellung formuliert, dass innerhalb des Ortsteils Büderich ein Nahversorgungsschwerpunkt zur Versorgung der genannten Ortsteile etabliert werden soll.

Die Gliederung und Größe der Kommune und ihrer Ortsteile deutet damit darauf hin, dass eine atypische Fallgestaltung im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO vorliegen könnte.

Sicherung der verbrauchernahen Versorgung (Nahversorgungsbedeutung)

Unter Begründung der Nahversorgungsbedeutung sind an dieser Stelle maximal die Einwohner der drei Ortsteile Budberg, Büderich und Holtum (rd. 4.570 EW⁴) heranzuziehen, welche durch das Ansiedlungsvorhaben versorgt werden sollen. Entsprechend kann dem Lebensmittelmarkt eine Versorgungsfunktion für diese Einwohner zugesprochen werden.

Gleichwohl ist für beide Standorte die Voraussetzung einer uneingeschränkt siedlungsstrukturell integrierten Lage nicht gegeben, was ungeachtet der Versorgungsfunktion für die o.g. Ortsteile kritisch im Hinblick auf eine Widerlegbarkeit der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO zu werten ist.

Unabhängig von der bestehenden und/oder geplanten Wettbewerbssituation im Standortumfeld bietet die Ermittlung der sog. Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich einen geeigneten Indikator, um die Nahversorgungsbedeutung eines Einzelhandelsbetriebes zu überprüfen. Diese ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung rd. 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich nicht deutlich überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird.⁵ Bei einem deutlichen Überschreiten des Richtwertes von rd. 35 % wäre zu prüfen, ob der Nahversorgungsbetrieb zusätzlich Kaufkraft aus anderen Teilen der Stadt Werl abschöpft und dadurch mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die flächendeckende Nahversorgung oder zentrale Versorgungsbereiche erwarten lässt.

Unter Berücksichtigung von durchschnittlichen Flächenleistungen der Lebensmittelsupermärkte (zwischen rd. 3.800 Euro/ m² VKF (Rewe) und 4.200 Euro/ m² VKF (Edeka)) bzw. unter Berücksichtigung der Umsatzannahmen der BBE sowie unter Berücksichtigung der sortimentspezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und

⁴ Stadt Werl: Verwaltungsbericht 2014.

⁵ Vergleiche u.a. Merkblatt Nahversorgung der Bezirksregierung Köln, Februar 2010.

Genussmittel⁶ sind die nachfolgenden Kaufkraftabschöpfungen für die Ortsteile Budberg, Buderich und Holtum festzustellen:

Tabelle 6: Prüfung der überwiegenden Nahversorgungsfunktion

Einwohner: 4.570	Lebensmittelmarkt mit einer GVKF von rd. 1.500 m ² (hierunter für diesen Prüfschritt bewertungsrelevant 1.200 m ² im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel)			
	Flächenproduktivität in Euro/ m ² VKF			
	3.300	3.500	3.800	4.200
Kaufkraft	rd. 10,0 Mio. Euro p.a.			
Umsatzschätzung in Varianten	~ 4,0 Mio. Euro p.a.	~ 4,2 Mio. Euro p.a.	~ 4,6 Mio. Euro p.a.	~ 5,0 Mio. Euro p.a.
Rechnerische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens	rd. 40 %	rd. 42 %	rd. 46 %	rd. 50 %

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel 2016 auf Basis IFH 2015; ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur; Einwohnerzahl gem. Gemeinde; Werte gerundet.

Die Berechnung der Kaufkraftabschöpfung zeigt, dass durch das in Rede stehende Ansiedlungsvorhaben in allen Umsatzszenarien – selbst unter der Annahme einer unterdurchschnittlichen Flächenleistung von rd. 3.300 Euro/ m² VKF – Kaufkraftabschöpfungen oberhalb des 35 %-Richtwertes erreicht werden und der Nahbereich bereits auf die drei zu versorgenden Ortsteile ausgeweitet wurde (also der Ansatz einer wohnortnahen Versorgungsfunktion des Vorhabens) und nicht unter Berücksichtigung von maximalen Fußwegelängen definiert wurde. Die Kaufkraftabschöpfungen von max. 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft deuten hier jedoch auf eine grundsätzliche Nahversorgungsbedeutung des Vorhabens hin und verdeutlichen, dass dieses Vorhaben von der Größendimensionierung als für die Gewährleistung der wohnortnahen Grundversorgung für die drei westlichen Ortsteile angemessen bewertet werden kann.

Im Hinblick auf eine atypische Fallgestaltung stellt sich diese jedoch als zu hoch dar, so dass in diesem Prüfschritt keine Hinweise für eine atypische Fallgestaltung gem. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO vorliegen.

Betriebliche Besonderheiten

Bei dem in Rede stehenden Ansiedlungsvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelsupermärkten in der Regel bei

⁶ Gemäß IfH 2015 rd. 2.184 Euro je Einwohner innerhalb Werl.

max. 10 %, so dass das oben genannte Kriterium des Non-Food-Anteiles am Sortiment als erfüllt angesehen werden kann.

Fazit

Nach dieser Kurzwertung ist festzustellen, dass bei dem Ansiedlungsvorhaben – insb. unter Beachtung der zu erwartenden Kaufkraftabschöpfungen – nicht alle Kriterien vollumfänglich erfüllt werden, die eine atypische Fallgestaltung gem. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO begründen ließe.

4 Plausibilitätscheck der gutachterlichen Aussagen zu den städtebaulichen, versorgungsstrukturellen und wirtschaftlichen Auswirkungen (Gutachten BBE und DLP)

Nachfolgend werden die beiden vorliegenden Gutachten:

- BBE 2012: Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Werl-Büderich
- DLP 2015: Werl-Büderich als Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt

einem Plausibilitätscheck hinsichtlich der Bewertung der städtebaulichen, versorgungsstrukturellen und wirtschaftlichen Auswirkungen der Vorhabenrealisierung (Lebensmittelvollsortimenter mit einer GVKF von 1.500 m²) am Standort 1 (Turflon) zugeführt.

Lage/Vorhabenstandort

- Bezüglich der Standortrahmenbedingungen der derzeit diskutierten Vorhabenstandorte sei auf das Kapitel 2 verwiesen.
- Sowohl von der BBE als auch von DLP wird der Standort 1 (Turflon) als ein städtebaulich nicht integrierter Standort bewertet.

Die Lagebewertung des Standorts 1 (Turflon) als ein städtebaulich nicht integrierter Standort ist als sachgerecht zu bewerten.

Wettbewerbssituation

Die Bewertung der projektrelevanten Angebotssituation erfolgt auf den Seiten 25 und 28 der **BBE** Auswirkungsanalyse:

- Bei der Wettbewerbsbetrachtung werden nur die strukturprägenden Hauptwettbewerber dargestellt. Es ergibt sich somit bei der Bewertung der vorhabenbezogenen Umsatzumverteilungen ein Worst Case für die strukturprägenden Wettbewerbsstrukturen.
- DLP weist in Ihrer Stellungnahme richtigerweise daraufhin, dass ausgehend von diesen Werten lediglich eine eingeschränkte versorgungsstrukturelle Bewertung erfolgen kann. Aus fachgutachterlicher Sicht, kann die Eingrenzung der Wettbewerbsanalyse und letztlich auch die Bewertung der Umsatzumverteilungen auf die strukturprägenden Wettbewerber jedoch auch als plausibel bewertet werden.
- Die BBE stellt das Planvorhaben „Nahversorgungsschwerpunkt Werl-Nord“ (Ansiedlung eines Vollsortimenters, Discounters und eines Getränkemarktes mit rd. 3.200 m² GVKF) bereits als Bestand in die nachfolgenden Berechnungen mit ein.
- DLP verweist in ihrer Stellungnahme richtigerweise darauf, dass dieses Vorgehen bei gegebenem Planungsrecht als sachrichtig zu bewerten wäre. Zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung der BBE – und nach eigenen Informationen auch bis heute – besteht

dieses Planungsrecht jedoch nicht. Aus fachgutachterlicher Sicht ist neben dem faktischen Planungsrecht insbesondere auch der Zeitpunkt der Inbetriebnahme für die Bewertungen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen relevant, so dass Stadt + Handel regelmäßig nur solche Vorhaben mit in die Berechnungen einstellt, die bereits ansässig sind, bzw. sich bereits in Bau befinden.

- In der Konsequenz dieses Einstellens der Planungen zum Nahversorgungsschwerpunkt Werl-Nord ergeben sich entsprechend höhere Bestandsumsätze in der Stadt Werl zur Bewertung der vorhabenbezogenen Umsatzumverteilungen. Andererseits ist zu erwähnen – zumindest vorbehaltlich, dass die BBE entsprechend sachgerecht vorgegangen ist – dass bei Einstellen der Planungen zum NVS Werl-Nord bereits Umverteilungen dieser Nutzungen auf die Bestandsstrukturen in Werl berücksichtigt werden müssten, so dass sich die faktischen Umsätze des realen Bestandes höher darstellen müssten.
- Weiterhin stellt DLP richtigerweise fest, dass die Umsatzschätzung der BBE für den Standort Werl-Nord als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten ist. Es fehlt aus fachgutachterlicher Sicht darüber hinaus eine Erläuterung warum an welchen Standorten von welchen Umsätzen ausgegangen wird, so dass in diesem Punkt keine ausreichende Transparenz vorliegt.

Die Darstellung der Wettbewerbssituation erfolgt nicht in der für eine Auswirkungsanalyse gebotenen Transparenz, so dass eine Nachvollziehbarkeit oder Prüfbarkeit insb. der aus der Angebotsanalyse erfolgenden Auswirkungsbewertungen nur eingeschränkt möglich ist. Weiterhin ist der Umgang mit dem Planvorhaben Nahversorgungsschwerpunkt Werl-Nord kritisch zu würdigen.

Nachfrageanalyse – Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

- Das Einzugsgebiet kann als plausibel und nachvollziehbar abgegrenzt bewertet werden. Eine kartographische Darstellung dieses Einzugsgebiets würde jedoch die Nachvollziehbarkeit und Transparenz des Gutachtens deutlich erhöhen.
- Die von der BBE verwendete sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer des Instituts BBE!CIMA!MB-Research kann als nicht nachvollziehbar bewertet werden. So kommt die BBE zu dem Schluss, dass die Stadt Werl über eine überdurchschnittliche sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer verfügt. Die von Stadt + Handel verwendeten Kaufkraftdaten des IFH Köln, weisen sowohl für den Gutachtenerstellungszeitpunkt 2012 (94,07) als auch für 2015 (94,53) deutlich unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern aus. Bezogen auf die Vorhabenbewertung ist jedoch zu erwähnen, dass ausgehend von diesen ggf. niedrigeren Kaufkraftdaten sowohl die Bestandsumsätze als auch die Zielumsätze des Planvorhabens geringer ausfallen würden, so dass sich in der Konsequenz wohl eher keine bewertungsrelevanten Veränderungen ergeben würden.

Die von der BBE dargestellte Nachfrageanalyse kann nicht als vollumfänglich nachvollziehbar bewertet werden. Es wird jedoch auch bei veränderten Annahmen nicht davon ausgegangen, dass sich hieraus bewertungsrelevante Veränderungen ergeben würden.

Umsatzprognose

- Die BBE nimmt die Umsatzprognose des Planvorhabens ausgehend von möglichen Abschöpfungsquoten in den jeweiligen Einzugsbereichszonen vor (sog. Marktanteilsmodell). Diese Methodik ist als sachgerecht zu bewerten.
- Die dargestellten Marktanteile für die einzelnen Zonen des Einzugsbereiches erscheinen als nachvollziehbar insgesamt ggf. etwas zu gering. Der Markt wäre der einzige größere Lebensmittelmarkt in den westlichen Ortsteilen der Stadt Werl und würde sich insb. zu dem nächstgelegenen systemgleichen Anbieter (Edeka) als deutlich größer darstellen. Der anhand des Marktanteilsmodells ermittelte Vorhabenumsatz fällt somit etwas zu gering aus.
- Die erwartbaren Umsatzanteile von Kunden außerhalb der Stadt Werl (rd. 10 % des Vorhabenumsatzes) werden in dem vorliegenden Gutachten nicht näher erläutert oder hergeleitet, können jedoch insgesamt als plausibel bewertet werden.
- Die von der BBE ermittelte Flächenleistung liegt bei rd. 3.300 Euro/ m² VKF und damit deutlich unterhalb der für einen Lebensmittelvollsortimenter durchschnittlich zu erzielenden Flächenleistungen (rd. 3.800 Euro/ m² VKF (Rewe) bzw. rd. 4.200 Euro/ m² VKF (Edeka)). Es ist in Frage zu stellen, ob die BBE dem Anspruch an einen realitätsnahen worst case Ansatz nachkommt.
- DLP erwartet in seiner Stellungnahme einen noch niedriger liegenden Umsatz und begründet dieses mit noch geringeren Abschöpfungsquoten und verweist außerdem darauf, dass ein Umsatzanteil von 10 % von außerhalb der Stadt Werl als sehr ambitioniert bewertet wird. Diese Einschätzungen sind aus Sicht von Stadt + Handel nicht nachvollziehbar.

Die prognostizierten Marktanteile fallen aus Sicht von Stadt + Handel etwas zu gering aus, können jedoch als noch angemessen bewertet werden. Aus Sicht von Stadt + Handel wäre entsprechend ein etwas höherer Vorhabenumsatz und demnach etwas höhere Auswirkungen zu erwarten.

Ermittlung von Umsatzumverteilungen

- Es fehlt jedwede Beschreibung der Berechnungsmethode seitens der BBE. Weiterhin werden die überörtlichen Auswirkungen nur pauschalisiert dargelegt und nicht standortbezogen bewertet.
- Seitens DLP wird die Wirkungsmodellierung der BBE als nicht plausibel bewertet, da die Auswirkungen deutlich auf den Standort Werl-Süd (u.a. Kaufland) verzerrt würden.

- Aus fachgutachterlicher Sicht erscheint es hingegen nachvollziehbar, dass der Kaufland-Markt aufgrund seiner ohnehin gesamtstädtischen Versorgungsfunktion heute stark von dem Fehlen eines Lebensmittelmarkts in den westlichen Ortsteilen der Stadt Werl profitiert und entsprechend auch nennenswerte Umsatzumverteilungen erfahren wird.
- Die dargestellten Umsatzumverteilungen erscheinen insgesamt nachvollziehbar.

Die Umsatzumverteilungsberechnung erscheint insgesamt nachvollziehbar.

Städtebauliche Einordnung

Es fehlt an den städtebaulichen Bewertungen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder sonstige Nahversorgungsstrukturen in Werl.

Landesplanerische Einordnung

Die landesplanerische Einordnung des Vorhabens erfolgt seitens der BBE deutlich verkürzt und nicht vollumfänglich. Entsprechend wird auf das Kapitel 5 der vorliegenden Stellungnahme verwiesen.

Konsequenzen für die Verträglichkeitsbewertung

Insgesamt wurde an einigen Punkten die Plausibilität des vorliegenden Gutachtens der BBE in Frage gestellt. Es wird jedoch auch deutlich, dass das Gutachten von DLP an einigen Punkten mit der Kritik überzogen wirkt.

Folgende erste Bewertungen können von Stadt + Handel hinsichtlich der Konsequenzen für die vorgenommene Verträglichkeitsbewertung vorgenommen werden:

- Innerhalb der Stadt Werl sind **keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Werl** zu erwarten. Dieses wird entsprechend auch von der BBE und von DLP so eingeordnet.
- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die sonstigen Lagebereiche innerhalb Werls dürften aufgrund des als leistungsstärker anzunehmenden Vorhabens noch über den von der BBE dargestellten Umsatzumverteilungen liegen. Fraglich ist hier weiterhin, wie sich die Umsatzumverteilungen ohne Berücksichtigung des in Planung befindlichen Nahversorgungsschwerpunkts Werl Nord darstellen würden. Für die sonstigen Lagebereiche ist zu berücksichtigen, dass diese derzeit auch von dem Nicht-Vorhandensein eines Lebensmittelmarkts in den drei westlichen Ortsteilen profitieren.
- Eine **städttebauliche Einordnung** der zu erwartenden Umsatzumverteilungen **auf die Nahversorgungsstrukturen in Werl ist ausgehend von den vorliegenden Gutachten nicht möglich.**
- Die Auswirkungen auf Lagebereiche außerhalb Werls, werden in dem Gutachten der BBE nicht näher dargelegt und bewertet. Entsprechend ist nicht nachvollziehbar in welcher Höhe hier einzelne Standorte betroffen sind. Aus fachgutachterlicher Sicht

sind jedoch nach den vorliegenden Erkenntnissen **städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen nicht wahrscheinlich.**

Somit sind ausgehend von den vorliegenden Gutachten und eigenen Erkenntnissen städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Werl oder in Umlandkommunen nicht wahrscheinlich. Die Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Werl oder in Nachbarkommunen lassen sich aufbauend auf den vorliegenden Gutachten nicht abschließend bewerten.

5 Landesplanerische Beurteilung der Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts am Standort 1 (Turflon)

5.1 LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW enthält folgende im Hinblick auf das in Rede stehende Ansiedlungsvorhaben relevanten Ziele.

1 Ziel LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

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.

(LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)

Der Vorhabenstandort ist innerhalb des Regionalplans als ASB mit der Zweckbestimmung Möbelhaus ausgewiesen (vgl. Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis). Auf der landesplanerischen Ebene erfolgt keine weitere Differenzierung inwiefern hiervon gewisse Bereiche – z.B. Bereiche mit einer besonderen Zweckbestimmung – des ASB nicht diesem Ziel entsprechen.

→ Entsprechend wird davon ausgegangen, dass die Ausweisung eines Sondergebietes für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts mit 1.500 m² GVKF als kongruent mit dem 1 Ziel des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel zu bewerten ist.

2 Ziel LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

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).

(LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)

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 der 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.

(LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)

Das Ansiedlungsvorhaben verfügt über ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (sowohl gemäß Anlage 1 des LEP NRW als auch gemäß der „Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl“ (BBE 2006), so dass grundsätzlich der Ausnahmetatbestand des 2 Ziel geprüft werden kann. Der Ausnahmetatbestand setzt voraus, dass die drei nachfolgenden Kriterien erfüllt werden:

1. Lage innerhalb eines ZVBs nicht möglich

2. Bauleitplanung dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung
3. Zentrale Versorgungsbereiche werden nicht wesentlich beeinträchtigt

Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs

Eine Lage des Vorhabens innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ist nicht möglich, da innerhalb der siedlungsstrukturell abgesetzten Ortsteile Budberg, Büderich und Holtum weder innerhalb des Strukturgutachtens zum Einzelhandel noch aus den faktischen Gegebenheiten vor Ort ein zentraler Versorgungsbereich vorhanden ist. Auch wird innerhalb des Strukturgutachtens keine Aussage zu der Entwicklungszielstellung der Planung eines ZVBs getroffen, so dass hiervon nicht ausgegangen werden kann. Der einzige innerhalb des Strukturgutachtens ausgewiesene ZVB stellt die Innenstadt der Stadt Werl dar, welche mehr als 2 km von dem Ortsteil Büderich entfernt liegt. Aufgrund dieser räumlichen Distanz, würde eine Nahversorgungsentwicklung innerhalb dieses ZVBs keinen Beitrag zur Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung in den abgesetzten Ortsteilen bedingen.

→ Die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs (hier Innenstadt Werl) ist aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich, bzw. leistet keinen Beitrag zur Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung in den abgesetzten Ortsteilen, so dass dieses Kriterium des Ausnahmetatbestands als erfüllt bewertet werden kann.

Bauleitplanung dient der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung

Eingangs wurde bereits dargelegt, dass in den Ortsteilen Budberg, Büderich und Holtum derzeit kein strukturprägender Lebensmittelmarkt ansässig ist, der die wohnortnahe Versorgungsfunktion der Bevölkerung bereitstellt. Entsprechend ist die Zielstellung der Stadt Werl, die Nahversorgungssituation in den abgesetzten Ortsteilen zu verbessern, vollumfänglich nachvollziehbar. Bereits innerhalb des Einzelhandelsstrukturgutachtens wurde dementsprechend das Ziel formuliert, einen Nahversorgungsschwerpunkt in Büderich zu bilden.

Gemäß den Erläuterungen des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel wird eine städtebaulich integrierte Lage des Vorhabens in der Regel vorausgesetzt zumindest jedoch die Anbindung an den ÖPNV.

Die Stadt Werl hat im Rahmen der Raumverträglichkeitsstudie (RVS) zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich (BKR, 2015) eine Standortalternativenprüfung durchgeführt, in deren Ergebnis – auch unter Berücksichtigung der Stellungnahme der BBE – lediglich die Standorte 1 (Turflon) und 4 (B1 / Kuhweg) als realisierbar bewertet wurden. Entsprechend stehen keine Standorte zur Verfügung, welche als vollumfänglich städtebaulich integriert zu bewerten sind. Nur unter Berücksichtigung dieses Ergebnisses ist der zuvor dargestellte Ansatz hinsichtlich der Bewertung des Beitrages der Vorhabenstandorte zur Optimierung der wohnortnahen Versorgung ein fachgutachterlich zu begründender Weg

(vgl. Kapitel 2). Weiterhin ist der Ansatz der wohnortnahen Versorgungsfunktion zu begründen, da ausgehend von einer rein auf das fußläufig zu erreichende Einwohnerpotential ausgerichtete Versorgungsfunktion nicht die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarkts begründen kann (zu geringes Einwohnerpotential im fußläufig zu erreichenden Nahbereich – gilt für Standort 1 (Turflon) als auch Standort 4 (B1 / Kuhweg).

Eine städtebaulich integrierte Lage kann dem Vorhabenstandort 1 (Turflon) nicht zugesprochen werden, da sich keine Wohnbebauung an das Vorhabengrundstück, weder unmittelbar noch mittelbar, anschließt. Die Anbindung des Vorhabengrundstückes an den ÖPNV ist darüber hinaus derzeit nur sehr eingeschränkt gegeben. Die nächst gelegene Haltestelle „Mühlenstraße“ liegt zwar nur rd. 200 m entfernt, wird jedoch nur von einem Schulbus angefahren. Aufgrund der nicht als städtebaulich integriert zu bewertenden Lage des Vorhabengrundstückes ist aus fachgutachterlicher Sicht zumindest eine regelmäßige Andienung der ÖPNV Haltestelle Mühlenstraße – oder einer anderen fußläufig zu erreichenden Haltestelle – erforderlich, um die landesplanerischen Anforderungen in diesem Punkt zu erfüllen.

Neben der integrierten Lage – bzw. des ÖPNV-Anschlusses – wird weiterhin dargelegt, dass das Vorhaben der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung dienen soll. Entsprechend den Ausführungen in Kapitel 2 wurde dargelegt, dass dem Standort 1 (Turflon) eine wohnortnahe Versorgungsfunktion für die drei Ortsteile Budberg, Büderich und Holtum zugesprochen werden kann. Unter Berücksichtigung einer möglichst fußläufigen Nahversorgung leistet der Standort 1 (Turflon) nur einen sehr geringen Beitrag, welches mit der isolierten Lage des Vorhabengrundstückes zu begründen ist.

Unter Berücksichtigung der fachlichen Bewertung der hier untersuchten Kriterien der Optimierung der wohnungsnahen und gleichzeitigen Optimierung der wohnortnahen Versorgung in den drei Ortsteilen Budberg, Büderich und Holtum ist der Standort 4 als der geeignetere Standort zu bewerten. Letztlich stellt dieses jedoch eine kommunale Abwägungsentscheidung dar, welcher Standort bevorzugt wird. Es erscheint empfehlenswert, dass die Stadt Werl eine konzeptionelle Grundlage erarbeitet, in welcher Sie die kommunalen Zielstellungen zur Nahversorgungsentwicklung herleitet und somit eine Abwägungsgrundlage zwischen den beiden diskutierten Standorten darstellen könnte.

Aus fachgutachterlicher Sicht wird der Standort 1 (Turflon) im Hinblick auf die wohnortnahe Versorgungsfunktion der Intention des Ausnahmetatbestands des 2 Ziel LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel gerecht. Dieses gilt entsprechend für den Standort 4 (B1/ Kuhweg). Wenngleich beide Standorte im Hinblick auf die wohnortnahe Versorgungsfunktion der Intention des Ausnahmetatbestands gerecht werden, bietet der Standort 4 (B1/ Kuhweg) lagebezogene Vorteile im Hinblick auf die wohnungsnah, bzw. fußläufige Versorgungsfunktion (vorbehaltlich der Gewährleistung einer Querbarkeit der B1).

Ein weiterer Prüfschritt bezüglich der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung stellt die Größendimensionierung des Planvorhabens dar. Schließlich soll das Vorhaben neben seinem Standort auch von seiner Dimensionierung auf die Gewährleistung der Grundversorgung ausgerichtet sein. Im vorliegenden Fall soll das Vorhaben die Grundversorgung der Einwohner in den drei Ortsteilen Budberg, Büberich und Holtum (rd. 4.570 EW) gewährleisten (= wohnortnahe Versorgungsfunktion). Unter Berücksichtigung der dargelegten Kaufkraft-Abschöpfungen (siehe Kapitel 3, Tabelle 6) werden durch den sortimentspezifischen Umsatz des Vorhabens maximale Kaufkraftabschöpfungen zwischen rd. 40 – 50 % erreicht. Innerhalb dieser Spannweite sind auch die durchschnittlichen Flächenleistungen der Lebensmittelmärkte abgebildet, auch wenn in den vorliegenden Gutachten jeweils von deutlich unterdurchschnittlichen Flächenleistungen des Vorhabens ausgegangen wird. Aus fachgutachterlicher Sicht kann dem Planvorhaben bei einer Kaufkraftabschöpfung von bis zu 50 % noch eine Nahversorgungsfunktion im Sinne der wohnortnahen Versorgungsfunktion zugesprochen werden. Entsprechend kann die Größenordnung als angemessen im Hinblick auf die wohnortnahe Versorgungsfunktion für die drei Ortsteile Budberg, Büberich und Holtum bewertet werden.

- **Aus fachgutachterlicher Sicht wird der Standort 1 (Turflon) – unter Vorbehalt einer regelmäßigen Andienung der nächstgelegenen und fußläufig zu erreichenden Bushaltestelle – im Hinblick auf die wohnortnahe Versorgungsfunktion der Intention des Ausnahmetatbestands des 2 Ziel LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel gerecht. Dieses gilt entsprechend für den Standort 4 (B1/ Kuhweg).**
- **Wenngleich beide Standorte im Hinblick auf die wohnortnahe Versorgungsfunktion der Intention des Ausnahmetatbestands gerecht werden, bietet der Standort 4 (B1/ Kuhweg) lagebezogene Vorteile im Hinblick auf die wohnungsnahe, bzw. fußläufige Versorgungsfunktion.**
- **Die Größendimensionierung kann im Hinblick auf die wohnortnahe Versorgungsfunktion für die drei Ortsteile als angemessen bewertet werden.**

Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche

Auch unter Berücksichtigung der veränderten Annahmen für die Verträglichkeitsbewertung (siehe Kapitel 4) sind aus fachgutachterlicher Sicht wesentliche Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen in Werl oder in Nachbarkommunen nicht wahrscheinlich, so dass dieses Kriterium als erfüllt bewertet werden kann.

Zwischenfazit Ausnahmetatbestand des 2 Ziel LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

In der nachfolgenden Abbildung wird eine Übersicht gegeben, welche landesplanerischen Prüfroutinen bei der Bewertung von Vorhaben mit einem nachversorgungsrelevantem Hauptsortiment anzuwenden sind. Außerdem werden in der Abbildung die wesentlichen Einordnungen des Planvorhabens am Standort 1 (Turflon) zusammenfassend dargestellt.

Abbildung 3: Landesplanerische Prüfroutinen und Ausnahmetatbestand 2 Ziel LEP NRW – Hier: Einordnung Standort 1 (Turflon)



Quelle: eigene Darstellung.

- Aus fachgutachterlicher Sicht wird der Standort 1 (Turflon) im Hinblick auf die wohnortnahe Versorgungsfunktion und unter Berücksichtigung der oben dargelegten Prüfroutinen der Intention des Ausnahmetatbestands des 2 Ziel LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel gerecht. Dieses gilt entsprechend für den Standort 4 (B1/ Kuhweg).
- Wenngleich beide Standorte im Hinblick auf die wohnortnahe Versorgungsfunktion der Intention des Ausnahmetatbestands gerecht werden, bietet der Standort 4 (B1/ Kuhweg) lagebezogene Vorteile im Hinblick auf die wohnungsnahe, bzw. fußläufige Versorgungsfunktion.

3 Ziel LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

3 Ziel Beeinträchtungsverbot

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.

(LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)

- Auch unter Berücksichtigung der veränderten Annahmen für die Verträglichkeitsbewertung (siehe Kapitel 4) sind aus fachgutachterlicher Sicht wesentliche Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen in Werl oder in Nachbarkommunen nicht wahrscheinlich.

8 Ziel LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

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.

(LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)

Durch die Vorhabenrealisierung entsteht zusammen mit dem bereits ansässigen großflächigen Wohnkaufhaus Turflon eine Einzelhandelsagglomeration gemäß 8 Ziel LEP NRW. Wie bereits zu 3 Ziel dargelegt, ist eine Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen

ausgehend von dem Ansiedlungsvorhaben nicht als wahrscheinlich zu bewerten. Die Verträglichkeit der zentrenrelevanten Randsortimente des Wohnkaufhauses wurde bereits im Rahmen der Bauleitplanung zu diesem entsprechend dargelegt.

Durch die Vorhabenrealisierung kommt es zu einer gewissen Standortattraktivierung der dann vorliegenden Einzelhandelsagglomeration. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass das Wohnkaufhaus – und hier insb. die zentrenrelevanten Randsortimente – durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts eine solche Attraktivierung erfahren, dass hierdurch stärkere Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind, als in dem damaligen Verträglichkeitsgutachten im Rahmen eines Worst Case dargelegt wurde.

Es ist vielmehr zu erwarten, dass der Lebensmittelmarkt durch Spontaneinkäufe der Besucher des Wohnkaufhauses profitiert und entsprechend einen gewissen Anteil seines Umsatzes als einen sog. Streuumsatz erzielen kann, der über den eigentlichen Einzugsbereich hinausgeht. Den Mehrumsatz, den das Vorhaben durch diese Streuumsätze in den zentrenrelevanten Sortimenten erzielen wird (max. 10 % der GVKF), wird hierbei entsprechend gering ausfallen, so dass ausgehend von diesen keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten sind.

→ Entsprechend kann das Ansiedlungsvorhaben als kongruent mit dem 8 Ziel des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel bewertet werden.

Fazit Landesplanung

Dem Vorhaben am Standort 1 (Turflon) kann eine Kongruenz zu den Zielen 1, 3 und 8 des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zugesprochen werden.

Aus fachgutachterlicher Sicht wird der Standort 1 (Turflon) im Hinblick auf die wohnortnahe Versorgungsfunktion der Intention des Ausnahmetatbestands des 2 Ziel LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel gerecht. Dieses gilt entsprechend für den Standort 4 (B1/ Kuhweg). Wenngleich beide Standorte im Hinblick auf die wohnortnahe Versorgungsfunktion der Intention des Ausnahmetatbestands gerecht werden, bietet der Standort 4 (B1/ Kuhweg) lagebezogene Vorteile im Hinblick auf die wohnungsnahe, bzw. fußläufige Versorgungsfunktion.

5.3 Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

Der Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis enthält folgende im Hinblick auf das in Rede stehende Ansiedlungsvorhaben relevanten Ziele.

Ziel 11

In den Siedlungsbereichen für zweckgebundene Nutzungen (ASB-Z bzw. GIB-Z) sind solche Einrichtungen und Anlagen von regionaler Bedeutung unterzubringen, die auf Grund ihrer Größe, räumlichen Lage, besonderen Standortanforderungen oder wegen rechtlicher Vorgaben nicht in ASB, GIB oder im Allgemeinen Freiraum unterzubringen sind. Sie sind ausschließlich den unter diese Zweckbindung fallenden Nutzungen vorbehalten.

In den weiteren Erläuterungen zu diesem Ziel wird die Zweckbindung für den Vorhabenstandort wie folgt titulierte: „ASB-Z in Werl-Büderich: Großflächiger Einzelhandel – Möbelhaus“. Die Nutzung dieses Bereichs durch einen Lebensmittelmarkt scheint nicht unter diese Zweckbindung zu fallen. Inwiefern die anderen Kriterien des Ziel 11 durch das Planvorhaben erfüllt sind, ist entsprechend nicht relevant.

→ Entsprechend ist eine Kongruenz mit dem Ziel 11 des Regionalplans Arnsberg Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis in Frage zu stellen.

Ziel 12

- (1) **Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Entwicklung von Kerngebieten sowie Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Die Absätze 2 und 3 bleiben unberührt.**
- (2) **Abweichend von der Vorgabe des Abs. 1 können Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, wenn**
 - **der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches liegt und**
 - **der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente nicht mehr als maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m² beträgt.**
- (3) **Vorhandene Standorte können als Sondergebiete für Vorhaben i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, sofern es sich um eine Festschreibung des Bestandes handelt. Im Rahmen dieser Bestandsfestschreibung sind ausnahmsweise noch begrenzte Erweiterungen im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig.**

Das Ziel 12 wird an dieser Stelle durch das höherrangige Gesetz des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel aufgehoben, da durch das 2. Ziel des LEP NRW ein Ausnahmetatbestand für Vorhaben mit einem nachversorgungsrelevanten Kernsortiment explizit aufgeführt wurden.

→ Das Ziel 12 ist demnach als nicht näher untersuchungsrelevant zu bewerten.

Ziel 14

Der Möbelstandort in Werl-Büderich ist innerhalb des dargestellten ASB für zweckgebundene Nutzungen mit der Zweckbindung Möbelhaus in seinem Bestand zu sichern. Eine Erweiterung ist lediglich für das Kernsortiment Möbel in stadt- und regionalverträglichem Umfang zulässig.

Das Ansiedlungsvorhaben des Lebensmittelmarkts steht dem Ziel 14 des Regionalplans entgegen, da nach diesem explizit nur die Bestandsicherung bzw. eine mögliche Erweiterung des Möbelhauses in seinem Kernsortiment zulässig ist. Entsprechend wurde von der Stadt Werl die 4. Änderung des Regionalplanes Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis beantragt.

→ Das Ansiedlungsvorhaben ist als nicht kongruent zum Ziel 14 zu bewerten, entsprechend wurde eine Regionalplanänderung von der Stadt Werl beantragt.

Fazit Regionalplanung

Das Ansiedlungsvorhaben ist als nicht kongruent zum Ziel 14 des Regionalplans Arnsberg Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis zu bewerten. Weiterhin ist die Kongruenz des Vorhabens zu Ziel 11 als fraglich zu bewerten. Aufgrund der weitergehenden Zielstellungen des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist das Ziel 12 nicht näher untersuchungsrelevant.

6 Zusammenfassung der Stellungnahme

Standortrahmenbedingungen: Beitrag der Vorhaben zur Optimierung der Nahversorgung in den drei Ortsteilen

- Hinsichtlich der Optimierung der fußläufigen Nahversorgung überwiegen die Standortvorteile des Standorts 4 (B1 / Kuhweg), da an diesem Standort unter Berücksichtigung einer fußläufigen Erreichbarkeit ein signifikant höheres Einwohnerpotential erreicht werden kann. Hier ist jedoch die Barrierewirkung der B1 zu beachten, welche im Rahmen einer Vorhabenrealisierung an diesem Standort möglichst abgemindert werden sollte, um auch eine tatsächliche fußläufige Erreichbarkeit dieses Standorts zu gewährleisten.
- Der Standort 1 (Turflon) weist hinsichtlich der Fahrtzeit zum Ortsteil Budberg einen leichten Standortvorteil gegenüber dem Standort 4 (B1 / Kuhweg) auf. Bezieht man jedoch die Entfernungen zu allen drei Ortsteilen und die jeweils dort zu erreichenden Einwohner in die Bewertung mit ein – welches der Bewertung der wohnortnahen Versorgungsfunktion für alle drei Ortsteile entspricht –, sind die beiden Standorte in diesem Punkt als gleichwertig zu bewerten.
- Unter Berücksichtigung der fachlichen Bewertung der hier untersuchten Kriterien der Optimierung der wohnungsnahen und gleichzeitigen Optimierung der wohnortnahen Versorgung in den drei Ortsteilen Budberg, Buderich und Holtum ist der Standort 4 als der geeignetere Standort zu bewerten (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 7: Beitrag zur Optimierung der Nahversorgung

	Standort 1: Turflon	Standort 4: B 1 / Kuhweg
Optimierung der <u>wohnungsnahen bzw. fußläufigen</u> Nahversorgung	X	(✓)
Optimierung der <u>wohnortnahen</u> Versorgung	✓	✓

Quelle: eigene Darstellung.

Kurzwertung im Hinblick auf eine möglicherweise gegebene Widerlegung der Regelvermutung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (Satz 4) für das Planvorhaben

- Ausgehend von dieser Kurzwertung ist festzustellen, dass bei dem Ansiedlungsvorhaben – insb. unter Beachtung der zu erwartenden Kaufkraftabschöpfungen – nicht alle Kriterien vollumfänglich erfüllt werden, die eine atypische Fallgestaltung gem. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO begründen ließe.

Überprüfung der gutachterlichen Aussagen zu den städtebaulichen, versorgungsstrukturellen und wirtschaftlichen Auswirkungen

- Ausgehend von den vorliegenden Gutachten und eigenen Erkenntnissen sind städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich in Werl oder in Umlandkommunen nicht wahrscheinlich. Die Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Werl oder in Nachbarkommunen lassen sich aufbauend auf den vorliegenden Gutachten nicht abschließend bewerten.

Landesplanerische Beurteilung

- Dem Vorhaben am Standort 1 (Turflon) kann eine Kongruenz zu den Zielen 1, 3 und 8 des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zugesprochen werden.
- Aus fachgutachterlicher Sicht wird der Standort 1 (Turflon) im Hinblick auf die wohnortnahe Versorgungsfunktion der Intention des Ausnahmetatbestands des 2 Ziel LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel gerecht, da die Bauleitplanung der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung der drei abgesetzten westlichen Ortsteile dient (vgl. hierzu auch Abbildung 3 auf Seite 27). Dieses gilt entsprechend für den Standort 4 (B1/ Kuhweg).
- Wenngleich beide Standorte im Hinblick auf die wohnortnahe Versorgungsfunktion der Intention des Ausnahmetatbestands gerecht werden, bietet der Standort 4 (B1/ Kuhweg) lagebezogene Vorteile im Hinblick auf die wohnungsnahe bzw. fußläufige Versorgungsfunktion.
- Das Ansiedlungsvorhaben ist als nicht kongruent zum Ziel 14 des Regionalplans Arnsberg Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis zu bewerten. Weiterhin ist die Kongruenz des Vorhabens zu Ziel 11 als fraglich zu bewerten. Aufgrund der weitergehenden Zielstellungen des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist das Ziel 12 nicht näher untersuchungsrelevant.



Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen, 40190 Düsseldorf

Regionalrat des
Regierungsbezirks Arnsberg

über

Bezirksregierung Arnsberg
- Regionalplanungsbehörde -
Seibertzstraße 1
59821 Arnsberg

28.07.2016
Seite 1 von 4

Aktenzeichen
III B 2 – 30.13.09.05

Sascha.Wisniewski@stk.nrw.de
Telefon 0211 837-1666
Telefax 0211 837-1549

4. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis; textliche Änderung des Zieles 14 (Erweiterung der Zweckbindung)

Anzeige gemäß § 19 Abs. 6 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW)

- Bericht der Regionalplanungsbehörde Arnsberg vom 29.04.2016, Az. 32.01.02.01/11-4.Änd
- Erörterung mit der Regionalplanungsbehörde Arnsberg am 20.06.2016

I.

Rechtsprüfung und Einwendungen

Mit Bericht vom 29.04.2016, hier eingegangen am 02.05.2016, hat die Regionalplanungsbehörde Arnsberg die vom Regionalrat Arnsberg am 17.03.2016 aufgestellte o.g. Änderung des Regionalplans im Bereich der Stadt Werl angezeigt.

Die angezeigte Regionalplanänderung wurde gemäß § 19 Abs. 6 Satz 3 LPIG NRW einer Rechtsprüfung unterzogen. Die Rechtsprüfung hat ergeben, dass die Regionalplanänderung rechtlich fehlerhaft ist. Gemäß § 19 Abs. 6 Satz 3 LPIG NRW werden folgende Einwendungen erhoben: Die Planung beinhaltet einen Abwägungsfehler in Form eines Abwägungsausfalls. Denn die Regionalen Einzelhandelskonzepte wurden entgegen Grundsatz 9 des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen nicht in die Abwägung eingestellt.

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Stadttor 1
40219 Düsseldorf
Telefon 0211 837-01
Telefax 0211 837-1150
poststelle@stk.nrw.de
www.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Rheinbahn Linien 704, 709
Bus 725 Haltestelle Stadttor

Die Bekanntmachung der genannten Änderung des Regionalplanes im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen wird daher nicht veranlasst.

Seite 2 von 4

II. Begründung

Gemäß § 19 Abs. 6 Satz 3 LPIG NRW sind die in Folge der Rechtsprüfung erhobenen Einwendungen zu begründen.

Die 4. Regionalplanänderung geht auf eine Anregung der Stadt Werl zur Erweiterung der textlichen Zweckbindung in Ziel 14 des Regionalplans zurück. Ziel 14 sieht derzeit die Zweckbindung eines im Regionalplan als Allgemeinen Siedlungsbereich festgelegten Standortes ausschließlich für das Möbelhaus Turflon vor. Mit der Planänderung sollte die Zweckbindung so erweitert werden, dass auch die Planung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, ein Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauN-VO, zur Versorgung der drei westlichen Werler Ortsteile möglich wird.

Gemäß Grundsatz 9 des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen die Regionalen Einzelhandelskonzepte (REHK) in die Abwägung einzustellen. Dies bedeutet, dass die in den REHK formulierten Inhalte, mithin v.a. die regionalen Zielsetzungen für Einzelhandelsansiedlungen, in der regionalplanerischen Abwägung zu berücksichtigen sind.

Grundsatz 9 des sachlichen Teilplans gilt auch für die angezeigte 4. Regionalplanänderung, so dass die in den REHK „Hochsauerlandkreis/ Kreis Soest“ und „östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ formulierten Inhalte in die regionalplanerische Abwägung eingestellt werden müssen. Hieran fehlt es aber in der vorliegenden 4. Regionalplanänderung, so dass ein Abwägungsausfall vorliegt.

Der Plangeber hat zwar ausweislich der Aufstellungsunterlagen zutreffend erkannt, dass die Vorgaben der REHK im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen seien sowie die vorgesehene Regionalplanänderung und Planung eines großflächigen Nahversorgungsmarktes einer regionalen Abstimmung mit den REHK bedürfe (s. RR-Vorlage 06/01/2016 – Aufstellungsbeschluss, dort Seite 12 der Planbegründung). Auch finden sich in dem Protokoll der Erörterung sowie der Synopse der nicht aus-

geräumten Bedenken mit Beschlussvorschlägen (s. RR-Vorlage 06/01/2016 – Aufstellungsbeschluss, dort Anlagen 1 und 3) entsprechende Aussagen zur Abwägungsrelevanz der REHK. Jedoch geht aus den Aufstellungsunterlagen nicht hervor, wie und ob eine Berücksichtigung der in den REHK formulierten Inhalte stattgefunden hat. Folglich kann nur davon ausgegangen werden, dass dies nicht erfolgt ist.

Grundsatz 9 des sachlichen Teilplans wird auch nicht dadurch berücksichtigt, dass die REHK „Hochsauerlandkreis/ Kreis Soest“ und „östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ im Beteiligungsverfahren zur Regionalplanänderung Stellung nehmen konnten und ihre Stellungnahmen in die regionalplanerische Abwägung eingestellt wurden (vgl. dazu Stellungnahmen der REHK mit Ausgleichs- und Beschlussvorschläge in den Anlagen 1 und 3 zur RR-Vorlage 06/01/2016 – Aufstellungsbeschluss). Denn die Abwägung der von den REHK im Rahmen der Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen und die Berücksichtigung der in den REHK formulierten Inhalte sind zwei unterschiedliche Gegenstände. Während die Stellungnahmen der REHK schon wegen § 7 Abs. 2 ROG in die Abwägung einzustellen sind, folgt dies für die Inhalte der REHK erst aus Grundsatz 9 des sachlichen Teilplans.

Die fehlende Berücksichtigung der REHK stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar, der rechtlich relevante Bedenken und Einwendungen gegen die 4. Änderung des Regionalplans begründet. Sie wurden mit der Regionalplanungsbehörde am 20. Juni 2016 erörtert.

III.


Hinweis

Nach Ziel 2, 3. Absatz, 2. Spiegelstrich, des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten („Nahversorger“) ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn die Bauleitplanung nachweislich der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient. Für das Merkmal „wohnortnah“ wird laut den Erläuterungen zum sachlichen Teilplan (s. dort S. 16f.) in der Regel eine fußläufige Erreichbarkeit vorausgesetzt, zumindest aber die Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr.

Nach Auffassung der Landesplanungsbehörde kann die 4. Regionalplanänderung derzeit nicht den Nachweis führen, dass die Voraussetzung „wohnnah“ für eine Inanspruchnahme der Ausnahme in Ziel 2 bereits abschließend vorliegt. So wäre eine fußläufige Erreichbarkeit des avisierten Standortes erkennbar nur für eine Minderheit der Bevölkerung möglich und eine Erreichbarkeit mit dem ÖPNV jedenfalls aktuell nicht gegeben (vgl. dazu RR-Vorlage 06/01/2016 – Aufstellungsbeschluss, Seiten 3 und 11 der Planbegründung; s. aber auch das mit der Anzeige beigefügte und von der Stadt Werl beauftragte Gutachten von Stadt+Handel [2016] u.a. Seite 25). Allerdings wäre es prinzipiell durchaus möglich, dass die notwendige ÖPNV-Erreichbarkeit des in der Planung avisierten Standortes hergestellt werden kann. Daher wird Ziel 2 der Erforderlichkeit der Regionalplanänderung nicht entgegen gehalten. Allerdings hätte die Regionalplanungsbehörde spätestens in einem Verfahren zur landesplanerischen Anpassung der Bauleitplanung nach § 34 LPlIG NRW auf einen entsprechenden Nachweis zu achten.

§ 19 Abs. 7 LPlIG NRW eröffnet dem Träger der Regionalplanung die Möglichkeit den Einwendungen abzuwehren, indem er das Änderungsverfahren am geeigneten Verfahrensschritt aufgreift, ohne Rechtsmangel fortführt und erneut zur Anzeige vorlegt.

Im Auftrag



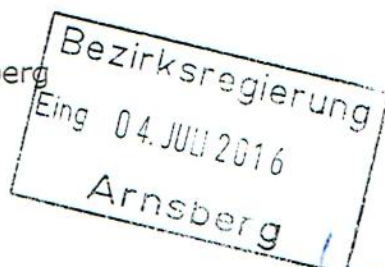
Dr. Christoph Epping



Wallfahrtsstadt
Werl
Der Bürgermeister

Wallfahrtsstadt Werl • 59455 Werl

Bezirksregierung Arnsberg
Dezernat 32
Frau Krusat-Barnickel
Seibertzstraße 2
59821 Arnsberg



Abteilung
Stadtplanung, Straßen und Umwelt
Stadtplanung

Regina Schulte

Zimmer: C 204
Durchwahl: 02922 800-6107
Fax: 02922 800-6199
eMail: regina.schulte@werl.de
Mein Zeichen: 61-Schu
(Bei Antwort bitte angeben)

Ihr Schreiben vom/Ihr Zeichen:

Datum:
28.06.2016

4. Änderung des Regionalplanes Arnsberg - Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

hier: Hinweise zum Thema ÖPNV-Anbindung des geplanten Lebensmittelmarktes

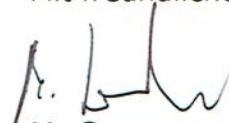
Sehr geehrte Frau Krusat-Barnickel,

ich nehme Bezug auf das heute zwischen Ihnen und meiner Mitarbeiterin Frau Schulte geführte Telefonat, in dem Sie um Hinweise bitten bezüglich der ÖPNV-Anbindung des geplanten Lebensmittelmarktes an der Budberger Straße, der die Nahversorgung der Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum gewährleisten soll. Gerne komme ich Ihrer Bitte nach und gebe die folgenden Informationen.

Der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes ist zurzeit mit ÖPNV über den Haltepunkt „Mühlenstraße“ zu erreichen, der ca. 200 m südlich liegt. Diese Haltestelle wird allerdings lediglich viermal täglich aus Holtum und Büderich an Schultagen vom Stadtbus der Linie C3 angefahren. Zur zukünftigen Optimierung der ÖPNV-Anbindung des geplanten Lebensmittelmarktes wurde mit dem den Stadtbus stellenden Busunternehmen ein Lösungsweg erörtert, der eine zufriedenstellende ÖPNV-Anbindung grundsätzlich in Aussicht stellt. Es ist beabsichtigt, die Linienführung teilweise zu verändern und einen neuen Haltepunkt am Standort des Lebensmittelmarktes einzurichten, der mehrmals an Werktagen aus den Ortskernen Büderich, Holtum und Budberg angefahren und von dem aus im gleichen Rhythmus die Ortskerne angefahren werden. Details hierzu wie z.B. Eignung einer veränderten Linienführung, einzusetzende Fahrzeuge, Erweiterung des Fahrplans, befinden sich zurzeit im Prüfstadium. Das Ergebnis der Prüfung steht noch aus.

Für Rückfragen stehen Herr Pöpsel (Tel.: 02922 - 800 6101) und Frau Schulte (Tel.: 02922 - 800 6107) gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


M. Grossmann
(Bürgermeister)

Wallfahrtsstadt Werl
Hedwig-Dransfeld-Straße 23 - 23 a
59457 Werl
www.werl.de

Bankverbindungen
Sparkasse Werl
IBAN DE93 4145 1750 0000 0000 59
BIC WELADED1WRL

Volksbank Hellweg eG
IBAN DE48 4146 0116 6100 6916 00
BIC GENODEM1SOE