

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Werl
Dienstag, 24.02.2015

17.00 Uhr Treffpunkt: rückwärtige Rampe

des ehemaligen Postgebäudes Werl, Bahnhofstraße 7

Der neue Eigentümer, vertreten durch die Herren Karl-Heinz und Christoph Wimmeler, führt durch das Gebäude. Die Öffentlichkeit ist herzlich eingeladen.

18.00 Uhr Sitzungssaal des Rathauses Werl, Hedwig-Dransfeld-Str. 23

T a g e s o r d n u n g

für die öffentliche Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses

I. Öffentliche Sitzung

TOP Nr.	Vorlage Nr.	Tagesordnungspunkt
1		Feststellung der fristgerechten und ordnungsgemäßen Einladung sowie der Beschlussfähigkeit; Hinweis auf das Mitwirkungsverbot gem. § 31 GO
2		Einwohnerfragestunde
3	203	Unterschutzstellungsverfahren nach Denkmalschutzgesetz NW Objekt: Ehemaliges Postgebäude, Bahnhofstraße 7 in Werl hier: Ablehnung
4	125a	Antrag mdp GmbH zur Errichtung von 5 Windenergieanlagen östlich der Scheidinger Straße (derzeitige LEP VI-Fläche) bzw. südlich der Deponie
5	205	Planfeststellung für den Ausbau der bewirtschafteten Tank- und Rastanlage „Am Haarstrang“ Nord- und Südseite, A 44 auf dem Gebiet der Stadt Werl
6	206	85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl hier: - Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit; hier: öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB - Freigabe zur Beteiligung der Behörden; hier: Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB
7	197	Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 / städtebauliche Entwicklung des Quartiers „Am Lyggengraben / Lünenbrink / Salinenring“ hier: Beteiligung der betroffenen Anwohner

- 8 198 Bebauungsplan Nr. 73 Werl-Budberg „Am Budberger Bach“
1. Änderung gem. § 13a BauGB
hier: - Einleitung des Verfahrens nach § 13a BauGB
(beschleunigtes Verfahren)
- Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit; hier die
Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
- Freigabe zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden
und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2)
BauGB
- 9 204 Gehwegausbau Westuffler Weg/St.-Georg-Straße
hier: Ergebnis der Bürgerinformation
- 10 200 Ausbau der Bike-and-Ride-Anlage für den Übergang zum ÖPNV
am Zug- und Busbahnhof Werl

Mitteilungen:

- 11 202 Errichtung von zwei Wohngebäuden
Büdericher Hellweg, 59457 Werl
- 12 201 Umweltpreis der Stadt Werl 2015

Anträge:

- 13 207 Antrag der Fraktionen CDU, SPD und BG vom 05.02.2015
„Antrag der o.g. Ratsfraktionen zur Reduzierung des
Schwerlastverkehrs in der Werler Innenstadt“

Anfragen:

Stadt Werl Der Bürgermeister		Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 203 TOP	
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Sitzung des		am		Personalrat ist zu beteiligen	
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- u. Umweltausschusses		24.02.15		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Hauptausschusses				Zustimmung	
<input type="checkbox"/> Rates				<input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor	
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründg. s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen				<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €	
Aufwendungen und / oder Auszahlungen				<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €	
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc.					
<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: <u>09.02.15</u>		Unterschrift		Sichtvermerke	
Abt. 63				20	FBL
AZ: <u>63-UDB</u>					Allg. Vertreter
					BM

Sachdarstellung:

Unterschutzstellungsverfahren nach Denkmalschutzgesetz NW

Objekt: Ehemaliges Postgebäude, Bahnhofstraße 7 in Werl

hier: Ablehnung

Mit Schreiben vom 11.08.2014 hatte der Neue Heimat- und Geschichtsverein Werl e.V. angeregt zu prüfen, ob das ehemalige Postgebäude unter Denkmalschutz gestellt werden sollte. Im Rahmen der Entscheidungsfindung wurde der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Abteilung Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen hinzugezogen. Am 21.10.2014 fand ein gemeinsamer Ortstermin statt. Dabei wurde vereinbart, dass der LWL ein Gutachten erstellen wolle. Mit Schreiben vom 11.11.2014 bat der LWL um Eintragung des Objektes in die Denkmalliste. Eine Kopie dieses Schreibens ist als Anlage beigefügt. Dieser Auffassung des LWL schließt sich die Verwaltung jedoch **nicht** an.

Sowohl das gesamte Äußere als auch das Innere des Gebäudes soll nach der Darstellung des LWL in die Denkmalliste der Stadt Werl eingetragen werden. Bei einer möglichen Revitalisierung des zurzeit leerstehenden Gebäudes ist mit starken Eingriffen in die Bausubstanz zu rechnen, z.B. aus Gründen des Schallschutzes oder zur Erlangung der Barrierefreiheit. Diese Eingriffe sind mit einer Denkmaleigenschaft des gesamten Gebäudes schwer vereinbar.

In seiner Begründung führt der LWL aus, dass das Gebäude bedeutend für die Geschichte des Menschen, hier für die Ortsgeschichte von Werl sei. Ein Denkmal von geschichtlicher Bedeutung muss historische Ereignisse oder Entwicklungen

heute und für zukünftige Generationen anschaulich machen. Die geschichtliche Bedeutung ist z. B. dadurch gekennzeichnet, dass dem Objekt als Wirkungsstätte namhafter Personen oder als Schauplatz bestimmter Ereignisse ein Erinnerungswert beizumessen ist, oder dass es im Bewusstsein der Bevölkerung vorhandenen Bezug zu bestimmten politischen, kulturellen oder sozialen Verhältnissen seiner Zeit herstellt. Dieses Kriterium ist nach Auffassung der Verwaltung nicht erfüllt. Zwar handelt es sich um ein markantes Gebäude, das einen gewissen Stellenwert in der Ortsgeschichte hat, jedoch wird es nicht als einzigartig und herausragend eingestuft. Der Erinnerungswert des Objektes als Postgebäude kann auch auf andere Weise für zukünftige Generationen bewahrt werden, z.B. durch eine ausführliche Dokumentation.

Die in der Begründung angeführten wissenschaftlichen, hier architekturhistorischen Gründe, reichen nach Auffassung der Verwaltung für eine Denkmaleigenschaft nicht aus, da die dokumentarische Bedeutung des Gebäudes für die Wissenschaft fehlt. Im Übrigen wird eine besondere Baukunst nicht gesehen.

Weiter führt der LWL in seiner Stellungnahme städtebauliche Gründe für die Unterschutzstellung des Gebäudes an. Nach dem OVG NW lassen städtebauliche Gründe die Erhaltung und Nutzung eines Objektes geboten erscheinen, wenn ihm als historischer Bestandteil einer konkreten städtebaulichen Situation eine stadt-bildprägende Bedeutung zukommt, so dass es aus Gründen der Stadtgestaltung und wegen des Stadtbildes als Verlust empfunden würde, wenn seine Prägung in seiner Eigenart als überlieferter baulicher Bestandteil nicht mehr wie bisher entfalten würde. Diese Kriterien greifen für das ehemalige Postgebäude nicht. Die besondere Stadtbildprägung könnte man an dieser Stelle genauso durch einen Neubau erreichen.

Es wird daher vorgeschlagen, die Eintragung des ehemaligen Postgebäudes in die Denkmalliste der Stadt Werl abzulehnen.

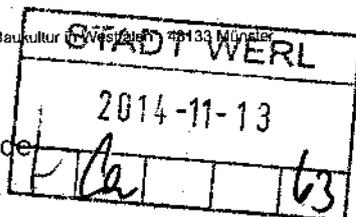
Nach § 21 Abs. 4 DSchG treffen die Unteren und Oberen Denkmalbehörden Ihre Entscheidungen im Benehmen mit dem Landschaftsverband. Will die Denkmalbehörde von der Äußerung des Landschaftsverbandes abweichen, so hat der Landschaftsverband das Recht, unmittelbar die Entscheidung der Obersten Denkmalbehörde herbeizuführen (§ 21 Abs. 4 Satz 3 DSchG).

Die Entscheidung über die Ablehnung der Eintragung in die Denkmalliste würde dem LWL mitgeteilt. Dieser hätte dann das Recht, einen Ministerentscheid durch den Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen herbeizuführen. Macht der LWL von seinem Anrufungsrecht keinen Gebrauch, so verbliebe es bei der abweichenden Entscheidung der Stadt Werl als Untere Denkmalbehörde.

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt, das ehemalige Postgebäude, Bahnhofstraße 7 in Werl, **nicht** in die Denkmalliste der Stadt Werl einzutragen.

LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen



Stadt Werl
Untere Denkmalbehörde
Frau Vielberg
59455 Werl

Servicezeiten: Montag-Donnerstag 08:30-12:30 Uhr, 14:00-15:30 Uhr
Freitag 08:30-12:30 Uhr

Ansprechpartner:
Dr. David Gropp

Tel.: 0251 591-4014
Fax: 0251 591-4025
E-Mail: David.Gropp@lwl.org

Gropp

Az.: gr-bör

Münster, 11.11.2014

Unterschutzstellungsverfahren nach DSchG NW
Objekt: Ehemaliges Postgebäude, Bahnhofstraße 7 in Werl
Hier: Eintragungsverfahren
Ortstermin: 21.10.2014
Anlage: Kartierung des Denkmals; Bauakte der Stadt Werl

Sehr geehrte Frau Vielberg,

nach fachlicher Überprüfung sind wir der Auffassung, dass es sich bei o. g. Objekt um ein Bau-
denkmal handelt. Daher befürworten wir im Rahmen der Benehmensherstellung gem. § 21 Abs. 4
S. 1 DSchG die Unterschutzstellung des o. g. Objekts und bitten Sie, diese

- durch Anordnung der vorläufigen Unterschutzstellung gem. § 4 DSchG
 durch Eintragung in die Denkmalliste gem. § 3 DSchG

vorzunehmen.

Denkmalumfang

Das Denkmal umfasst das gesamte Äußere und Innere des Gebäudes. Nicht zum Denkmal gehö-
ren der südwestliche Anbau und der Innenausbau der Schalterhalle.

Beschreibung

Wo bis 1929 eine Hofanlage stand, errichtete die Post 1930 unter Leitung der Oberpostdirektion
Dortmund und Planung des Postbau Rates Haake ein neues Postamt.
Das tiefe Grundstück wurde zur Bahnhofstraße durch einen langen, traufständigen Backsteinbau
geschlossen. Rechts daneben befand sich die Einfahrt zum Posthof, sie wurde später (1980er-
Jahre) überbaut. Auf dem Posthof befanden sich weitere Garagengebäude für Omnibusse, Kraft-
wagen sowie für Fahr- und Motorräder, sie wurden später abgebrochen, sodass dort heute ein
weitgehend freigeräumter Parkplatz besteht. Nur der kleine Flügel für Aborte und Handkarren steht
noch.

Das neunachsige, zweigeschossige Backsteingebäude schließt mit einem schieferbedeckten Walmdach ab, das straßenseitig vier Gauben und hofseitig eine lange Schleppgaube aufweist. Aufwendiger als die übrigen Fassaden ist die straßenseitige Eingangsfassade gestaltet. Die gesamte Fensterreihe des Erdgeschosses ist durch ein geputztes, stark aus der Wand hervortretendes Putzband eingefasst, das am zentralen Eingang bis auf den Boden herunter geführt wird. Die gerahmte Fläche ist – zwischen den Fenstern – mit dunkelvioletten glasierten Keramikplatten gefüllt. Im Zentrum über den beiden, recht schmalen Eingangstüren schwebt ein ebenfalls aus Keramik geformter Adler. Das Obergeschoss hat nur 7 Fensterachsen, sodass zu den Hausecken größere Backsteinflächen entstehen. Das kastenförmig vorstehende Traufgesims ist mit aufwendigem Streifenputz verziert.

Die rückwärtige Seite des Gebäudes weist mit den zwei Rampen auf die Funktion des Gebäudes hin. Über dem nur eingeschossigen, schmalen Seitenflügel befindet sich ein Balkon mit zeittypisch gestaltetem Geländer. Hier war eine der beiden Wohnungen, die sich im Haus befanden.

Die beiden heute durch die Erneuerung aus Aluminium etwas bescheiden wirkenden Türen führen in die zwei, heute noch geteilten Bereiche des Gebäudes. Während die rechte Tür in die Schalterhalle und die öffentlichen Büros führte, kam man durch den linken Eingang in das Treppenhaus, das zu den Wohnungen und den Büros des Fernmeldeamtes führte. Die öffentlichen Bereiche der Schalterhalle sind vollständig verändert, die Wohnungen und die „halböffentlichen Büros im Ober- und Dachgeschoss sind noch recht gut erhalten.

Begründung

Das Postamt in Werl ist bedeutend für die Geschichte des Menschen, hier für die Ortsgeschichte von Werl, da es zu den wichtigen Infrastrukturgebäuden des 20. Jahrhunderts in dieser Stadt gehört. Neben dem Bahnhof, der sich auch stadträumlich in nächster Umgebung befindet, gewährleistete die Post die Kommunikation mit der Außenwelt. Die Post war aber nicht nur der Umschlagplatz für Briefe und Pakete, sondern war auch lange Zeit der Ort, wo die Renten ausgezahlt wurden oder Omnibusse die nähere Umgebung erschlossen. Es war also neben dem Bahnhof einer der wichtigsten Sammelpunkte der Stadt.

Die schnell fortschreitende und sich verändernde Technik hat nun die Hauptaufgabengebiete der Post so verändert, dass eine große zentrale Anlaufstelle nicht mehr benötigt wird. Aufgrund ihres guten Überlieferungszustandes ist sie jedoch ein wichtiges Zeugnis dieser Epoche.

Für Erhaltung und Nutzung liegen wissenschaftliche, hier architekturhistorische Gründe vor, da das insgesamt schlicht wirkende Gebäude im Detail sehr gut durchgestaltet ist und insgesamt ein Zeugnis für eine solide, konservative, im Detail aber am Reformstil geschulten Architektursprache darstellt.

Weiterhin liegen für die Erhaltung und Nutzung städtebauliche Gründe vor, da das Gebäude mit seiner gestalteten Fassade den gesamten Straßenzug beherrscht und somit den Eingang vom Bahnhof in die Innenstadt prägt.

Wir bitten, uns eine Durchschrift

- der Anordnung der Unterschutzstellung gem. § 4 DSchG
- des Eintragungsbescheides gem. § 3 Abs. 3 DSchG nebst Kopie der Karteikarte

zur Kenntnis zu geben.

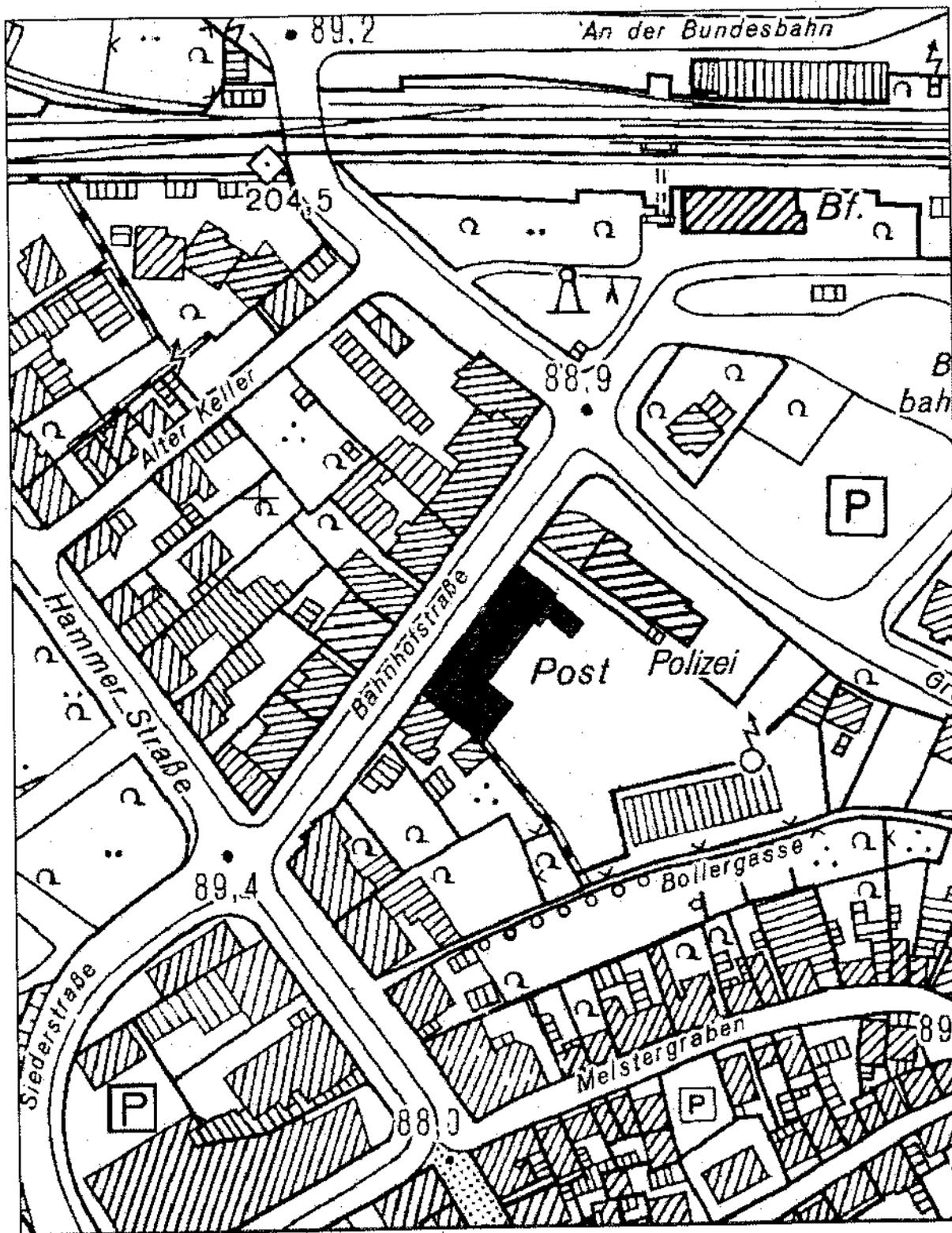
Seit dem 01.11.2007 ist das Widerspruchsverfahren in NRW befristet entfallen. Betroffene können sofort gegen eine Unterschutzstellung Rechtsschutz bei Gericht suchen.

Daher bitten wir Sie, mit Hinweis auf § 3 Abs. 1 S. 2 DLVO, uns eventuelle Einwendungen im Anhörungsverfahren vor Erlass der Unterschutzstellung mitzuteilen, damit ihnen Rechnung getragen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.


Dr. David Gropp



60 m 1:1520

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW
Keine amtliche Standardausgabe

Kommentar

Kartierung des Denkmalumfangs

Stadt Werl Der Bürgermeister		Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 125a	
				TOP	
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Sitzung des		am		Personalrat ist zu beteiligen	
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses		24.02.2015		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Hauptausschusses				Zustimmung	
<input type="checkbox"/> Rates				<input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor	
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründg. s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen		<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von		€	
Aufwendungen und / oder Auszahlungen		<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von		€	
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc.					
<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 10.02.2015		Unterschrift		Sichtvermerke	
Abt. 61				20	
AZ: 61-Schu				FBL	
				Allg. Vertreter	
				BM	

Sachdarstellung:

Antrag mdp GmbH zur Errichtung von 5 Windenergieanlagen östlich der Scheidinger Straße (derzeitige LEP VI-Fläche) bzw. südlich der Deponie

Bezüglich der Thematik wurde die Beschlussvorlage Nr. 125 mit den Anlagen 1 bis 3 bereits mit der Einladung zur Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 04.11.2014 zur dortigen Beratung versandt. Auf Antrag der CDU-Fraktion wurde der Punkt wegen noch ausstehendem Beratungsbedarfs von der Tagesordnung genommen. In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 24.02.2015 soll die Thematik nun beraten werden. Im Januar 2015 sind drei weitere Schreiben seitens der Öffentlichkeit mit Einwendungen gegen den Bau und Betrieb von Windenergieanlagen östlich der Scheidinger Straße bei der Verwaltung eingegangen, die als Anlage 4 beigefügt sind. Die Beschlussvorlage Nr. 125 nebst Anlagen ist ebenfalls beigefügt (Anlagen 0, 1, 2 und 3).

Beschlussvorschlag:

Es wird die Absicht der Stadt Werl beschlossen, im nördlichen Bereich der derzeitigen LEP VI-Fläche Windenergienutzung zu fördern.

Anlage 0: Beschlussvorlage Nr. 125

Anlage 1: Auszug „Rahmenplan Siedlungsflächenentwicklung“ der Stadt Werl

Anlage 2: Kurzbeschreibung Bauvorhaben 5 WEA Typ Vestas 126, Nabenhöhe 137 m, Antragsteller mdp GmbH

Anlage 3: Schreiben der Arbeitsgemeinschaft Biologischer Umweltschutz im Kreis Soest e.V. vom 11.09.2014

Anlage 4: Zusammenstellung von drei Einwendungen seitens der Öffentlichkeit gegen den Bau und Betrieb von Windenergieanlagen östlich der Scheidinger Straße vom 21. Januar 2015

Stadt Werl Der Bürgermeister	Beschlussvorlage	Vorlage-Nr. 125 TOP
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Sitzung des <input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates	am 04.11.2014	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor
Agenda-Leitfaden wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründg. s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant		
Erträge und / oder Einzahlungen	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von	€
Aufwendungen und / oder Auszahlungen	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von	€
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)		
Folgekosten: Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von € Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €		
Nachrichtlich: Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €		
Datum: 20.10.2014	Unterschrift	Sichtvermerke
Abt. 61		20 FBL Allg. Vertreter BM
AZ: 61-Schu		

Sachdarstellung:

Antrag mdp GmbH zur Errichtung von 5 Windenergieanlagen östlich der Scheidinger Straße (derzeitige LEP VI-Fläche) bzw. südlich der Deponie

Die Firma mdp GmbH, Oldenburg, legte erstmals im Juni 2012, danach im März 2013 der Stadt Werl Pläne zur Errichtung von 2 bzw. 8 Windenergieanlagen östlich der Scheidinger Straße vor und beantragte die hierzu notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl (s. Vorlage Nr. 998). Das betroffene Areal ist im wirksamen Landesentwicklungsplan VI (LEP VI) für flächenintensive Großvorhaben reserviert und von im „Rahmenplan Siedlungsflächenentwicklung“ der Stadt Werl dargestellten Siedlungsbereichen teilweise überplant (s. Anlage 1). Im Entwurf des neuen Landesentwicklungsplanes NRW LEP 2025 ist die Fläche nicht mehr für solche Großvorhaben reserviert.

Zum Antrag der Firma mdp GmbH wurde aus Gründen der Landesentwicklungsplanung und aus Gründen der Siedlungsflächenentwicklung durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 18.02.2014 der Beschluss gefasst, zunächst die Entscheidung über den Erhalt der LEP VI-Fläche abzuwarten und derzeit kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl einzuleiten.

Nach erneuten Gesprächen im Sommer 2014 und mit Schreiben vom 22.09.2014 stellte die Firma mdp GmbH einen modifizierten Antrag auf Herstellung der planungsrechtlichen Grundlage nun für die Errichtung von 5 Windenergieanlagen. Dieser Antrag berücksichtigt einerseits den „Rahmenplan Siedlungsflächenent-

wicklung“ der Stadt Werl sowie zusätzlich zur in der „Studie zur Windenergienutzung in der Stadt Werl“, Büro für Kommunal- und Regionalplanung, Essen, 2014, ermittelten Potenzialfläche 3 (östlich der Scheidinger Straße) auch die Potenzialfläche 2 (Deponiegelände westlich der Scheidinger Straße). Der dem Antrag beigefügten Kurzbeschreibung des Vorhabens ist zu entnehmen, dass die Errichtung und der Betrieb von 5 Windkraftanlagen vom Typ Vestas V 126, Nabenhöhe 137 m, d.h. Gesamthöhe 200 m, geplant ist; nach Prüfung der Immissionsituation (Schall und Schatten) sowie der Auswirkungen auf Fauna und Natur und Landschaft sind nach Aussage des Antragstellers und eines Gutachters die Standorte für die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen gut geeignet (s. Anlage 2). Der Stadt Werl liegen jedoch zum Artenschutz gegenteilige Stellungnahmen vor (s. Anlage 3). Soll die Windenergienutzung weiter verfolgt werden, sind hierzu vertiefende Untersuchungen erforderlich.

Grundsätzlich hält die Verwaltung eine zukünftige Windenergienutzung an der Scheidinger Straße für möglich. Wie der Flurkarte in Anlage 2 zu entnehmen ist, wirkt jedoch die geplante Windenergieanlage 5 westlich der Scheidinger Straße in den 250m-Abstand der städtischen Rahmenplanung Siedlungsflächenentwicklung; auch die Windenergieanlage 4 östlich der Scheidinger Straße reicht relativ nah an den Schutzkorridor heran. Um zukünftige Siedlungsentwicklungen nach möglicher Aufgabe der LEP VI-Fläche nicht zu gefährden, schlägt die Verwaltung vor, diese Standorte nicht zur Windenergienutzung vorzusehen, so dass ggf. drei Windenergieanlagen im nördlichen Bereich der derzeit landesplanerisch reservierten Fläche für eine Windenergienutzung vorstellbar sind. Wo diese Anlagen genau zu platzieren sind, bleibt einer späteren Detailplanung vorbehalten. Ebenso sind Konkretisierungen notwendiger Untersuchungen nach Aufgabe der LEP VI-Fläche vorzunehmen.

Um einen Beitrag zur Energiewende zu leisten und dem Antragsteller bis zur Entscheidung über die Aufgabe der LEP VI-Fläche im neuen Landesentwicklungsplan NRW ein positives Zeichen zu geben, schlägt die Verwaltung vor, einen Grundsatzbeschluss über die Absicht der Stadt Werl zu fassen, im nördlichen Bereich östlich der Scheidinger Straße unter Ausschluss einer späteren Gefährdung von Siedlungsflächenentwicklung Windenergienutzung zu fördern.

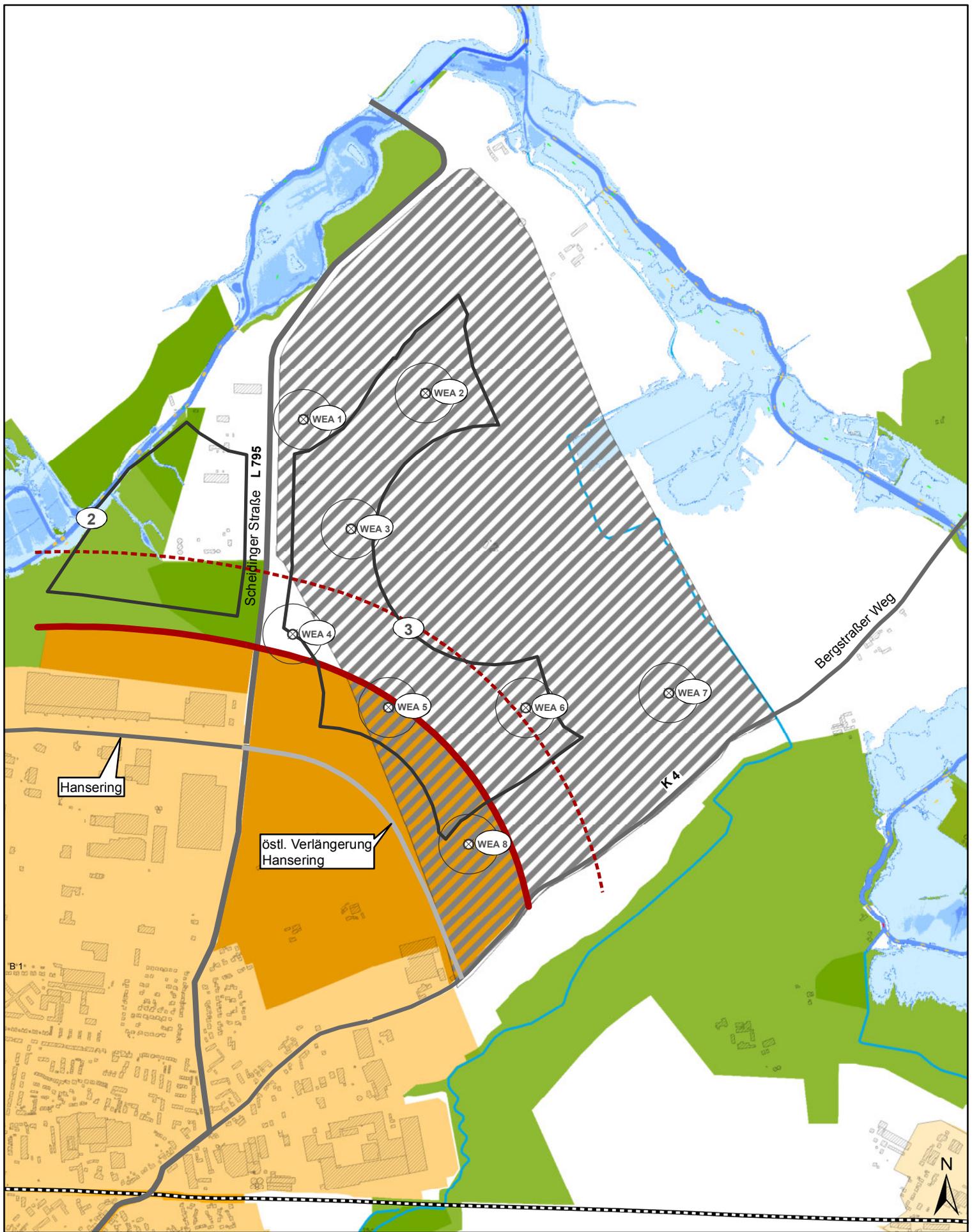
Beschlussvorschlag:

Es wird die Absicht der Stadt Werl beschlossen, im nördlichen Bereich der derzeitigen LEP VI-Fläche Windenergienutzung zu fördern.

Anlage 1: Auszug „Rahmenplan Siedlungsflächenentwicklung“ der Stadt Werl

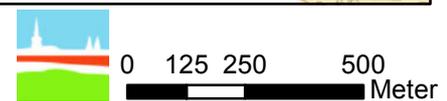
Anlage 2: Kurzbeschreibung Bauvorhaben 5 WEA Typ Vestas 126, Nabenhöhe 137 m, Antragsteller mdp GmbH

Anlage 3: Schreiben der Arbeitsgemeinschaft Biologischer Umweltschutz im Kreis Soest e.V. vom 11.09.2014



Legende

- Siedlungsflächen
- Entwicklung Siedlungsflächen
- Segmente der ringförmigen Entwicklung
- 250 m Abstand
- Hauptverkehrszüge
- Bahn
- geplante Straßen
- LEP VI Fläche
- geschützter Freiraum / Grünfläche
- Überschwemmungsgebiete
- Gewässer
- Potenzialflächen ② und ③ aus Windkraftstudie 2012, aktualisiert Januar 2014
- Standorte beantragter Windenergieanlagen
- 100 m Radius um Standorte



**Auszug Rahmenplan
Siedlungsflächenentwicklung
(einschl. beantragter Windenergieanlagen)**

Kurzbeschreibung



Bauvorhaben

Errichtung und Betrieb
von 5 Windkraftanlagen
Typ Vestas V126
Nabenhöhe: 137 m

Antragsteller

mdp GmbH & Co.
WP Werl KG
Am Wendehafen 3
26135 Oldenburg

1 Projektübersicht

Geplant ist die Errichtung und der Betrieb von fünf Windenergieanlagen vom Typ Vestas V126 mit 137 m Nabenhöhe und jeweils 3.300 kW Nennleistung.

Die Standorte der Planungsanlagen befinden sich innerhalb von Eignungsflächen für Windkraftanlagen [Potenzialflächen 2 und 3 aus Windkraftstudie 2012, aktualisiert Januar 2014, Auszug Rahmenentwicklungsplan Siedlungsflächenentwicklung Stadt Werl, 02/2014]. Die Flächen liegen östlich/südlich der Deponie und Landesstraße sowie nordöstlich von KonWerl – einem auf dem ehemaligen Militärgelände neu errichteten Gewerbegebiet mit einem Energiepark.

WEA	Gemarkung	Flur	Flurstück	Koordinaten (UTM WGS 84)	
				Rechtswert	Hochwert
WEA1	Werl	47	14	3426.238	5717.146
WEA2	Werl	15	146	3425.898	5716.861
WEA3	Werl	47	14	3426.447	5716.888
WEA4	Werl	15	76	3425.927	5716.493
WEA5	Werl	32	145	3425.132	5716.461

Größe des Projektes

Anagentyp:	5 x Vestas V126
Nabenhöhe:	137,00 m
Rotordurchmesser:	126,00 m
Gesamthöhe:	200,00 m

2 Standort des Vorhabens

Die Eignungsfläche 2 ist insgesamt ca. 27,2 ha groß, nutzbar für die Errichtung von Windkraftanlagen ist jedoch nur ein geringer Flächenanteil durch die vorhandene Bebauung (Hallen, Kläranlage) und die bewaldete Fläche östlich des Sönnerbaches. Eine weitere Einschränkung ist durch den 250m-Abstand der ringförmigen Entwicklungsfläche (Rahmenplan Siedlungsflächenentwicklung Werl 02/2014) gegeben. Auf der beschriebenen Eignungsfläche kann eine WEA angeordnet werden.

Die Eignungsfläche 3 ist insgesamt ca. 67,3ha groß. Auf dieser Fläche verringert sich der nutzbare Anteil durch den 250m-Abstand der ringförmigen Entwicklungsfläche (vgl. Fläche 2) um etwa 32ha. Auf dem verbleibenden Areal können 4 WEA angeordnet werden.

Nutzung des Gebietes

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer Ackerfläche östlich und südlich der Deponie Werl.

Plan des Standortes mit Umgebung

In der Anlage sind die geplanten Windenergieanlagen im Übersichtsplan und der Flurkarte dargestellt. Im nachfolgenden Luftbild sind die geplanten Standorte rot dargestellt.



Infrastruktur

Die Zuwegung zu den geplanten Anlagen erfolgt von der Scheidinger Straße L 795. Die für die Errichtung einer Windenergieanlage benötigte Kranstellfläche hat eine Größe von 1.866 m². Die Kranstellflächen und Zuwegungen sind mit grobkörnigem Tragmaterial (Kalkstein gebrochen) aufgebaut und bieten genügend Festigkeit für die Errichtung des Krans bei gleichzeitiger Versickerungsmöglichkeit für Regenwasser.

3 Auswirkungen auf die Umwelt

Schallemissionen und Schattenwurf

Auswirkungen auf die Umwelt bestehen während der Betriebszeit der Anlagen. Lärmemissionen ändern sich mit Windrichtung und Windgeschwindigkeit. Schattenwurf ist nur bei entsprechender Rotorstellung in den Morgen- und Abendstunden und auch nur zu bestimmten Jahreszeiten möglich und auch nur dann, wenn keine Bewölkung oder Nebel vorherrschen. Zur genauen Bestim-

mung der Lärmemissionen und des Schattenwurfes werden Prognosen erstellt. Die Prognosen gehen immer vom sogenannten „worst case“ aus, d. h. von der ungünstigsten Situation, in der eine maximale Belastung entstehen kann. Nachfolgend sind erste Ergebnisse zusammengefasst.

Abstände zur nächstliegenden Wohnbebauung

IP / Bezeichnung		Abstand WEA-Immissionspunkt [m]				
		WEA1	WEA2	WEA3	WEA4	WEA5
IP 01	Werler Vöhde	713	630	448	449	1241
IP 03	Am Brandhagen	1722	1384	1548	1021	1188
IP 06	Hansering	1436	1018	1373	728	598
IP 07	Hansering	1924	1483	1917	1265	724
IP 16	Hof Flerke	637	1030	875	1353	1815
IP 17	Hof Heide	410	849	482	1084	1709

Schallprognose

IP / Bezeichnung (Immissionspunkt)		Tag- und Nachtbetrieb		
		Richtwert [dB(A)]	Schalldruckpegel [dB(A)]	
			Wert aus windpro	Ergebnis gerundet
IP 01	Werler Vöhde	45,0	43,1	43,0
IP 03	Am Brandhagen	45,0	32,5	33,0
IP 06	Hansering	50,0	38,2	38,0
IP 07	Hansering	50,0	34,4	34,0
IP 16	Hof Flerke	45,0	39,0	39,0
IP 17	Hof Flerke	45,0	42,6	43,0

An den relevanten Immissionspunkten werden die Richtwerte eingehalten.

Schattenwurfprognose

SR / Bezeichnung (Schattenrezeptor)		Richtwert		Berechnungsergebnis aus windpro	
		[Std./Jahr]	[Std./Tag]	[Std./Jahr]	[Std./Tag]
SR 01	Werler Vöhde	30:00	0:30	119:14	1:05
SR 12	Niclasstraße	30:00	0:30	9:25	0:24
SR 13	Am Scheidinger Weg	30:00	0:30	10:46	0:26
SR 15	Sauerfeld	30:00	0:30	39:37	0:33
SR 16	Hof Flerke	30:00	0:30	45:18	1:06
SR17	Hof Heide	30:00	0:30	222:00	1:31

An den Schattenrezeptoren SR01, SR15, SR16 und SR17 werden die Richtwerte der zulässigen Beschattungsdauer überschritten. Die geplanten Anlagen sind zur Einhaltung der Richtwerte mit einer Schattenabschaltautomatik auszurüsten.

Natur und Landschaft

Die Errichtung von Windenergieanlagen ist als Eingriff in die Natur und die Landschaft zu bewerten. Im Zuge der Voruntersuchungen wurde u.a. auch der Aspekt des Artenschutzes (Vögel/Fledermäuse) betrachtet. Hierzu wurden im Jahr 2012 umfangreiche Untersuchungen beider Artengruppen durchgeführt. Die geplanten Windkraftanlagen liegen in einem Gebiet mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Die meisten Schläge sind Äcker für den Getreideanbau, Grünland kommt nur partiell vor. Die vereinzelt auftretenden Waldflächen in der näheren Umgebung befinden sich sowohl westlich innerhalb des Deponiegeländes als auch östlich als vereinzelt Waldareal. Es handelt sich größtenteils um Laubwald. Feldgehölze und Hecken begleiten teilweise Wege und Bachläufe.

Durch einen sehr hohen Nutzungsgrad der Landwirtschaft wird die Funktion des unmittelbaren Untersuchungsraumes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen stark gemindert. Die nähere Umgebung des Untersuchungsgebietes besteht größtenteils aus Ackerflächen. Das Habitatreichtum ist aufgrund der Waldarmut im 500 m-Sektor um die geplanten Anlagen begrenzt. Seltene Pflanzen- und Tierarten sind nicht vorhanden. Die vereinzelt Wald-, Feldgehölz- und Heckenstrukturen innerhalb der ausgeräumten Ackerflur weisen eine mittlere Bedeutung als (Teil-)Lebensraum, als Trittstein im Biotopverbund und als Rückzugsbiotop zahlreicher Arten auf. Sie stellen, wenn auch in einem geringen Umfang, eine Bereicherung des Landschaftsbildes dar.

Fauna - Singvögel

Mit dem Bau und Betrieb des Windparks sind keine erheblichen Konflikte zu erwarten. Eventuell durch den Bau von Zuwegungen verlorengehende Hecken und Bäume als Brutplätze, können im Zuge der Planung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ersetzt werden. Für die Feldlerche als Feldbodenbrüter kann es zu einem hinnehmbaren Verlust an potenzieller Brutfläche kommen. Sie profitieren allerdings durch die Anlage neuer Grenzstrukturen die keiner Bewirtschaftung unterliegen (Zufahrten, Kran- und Montageflächen). Solche Flächen werden als Ersatzhabitat durch Feldlerchen bevorzugt angenommen.

Fauna - Greifvögel und Eulen

Im Untersuchungsraum von 1.000m um die geplanten Anlagenstandorte ergeben sich auf Grund der vorhandenen Gehölzflächen (Waldparzellen, Deponiefläche) verschiedene Brutmöglichkeiten für Greifvögel. Die Untersuchung dieser Flächen hat ergeben, dass bis auf das Vorkommen zweier Mäusebussarde keine weiteren Greifvögel oder Eulen festzustellen waren. In einer avifaunistischen Untersuchung zur Deponie Werl aus dem Jahr 2011 wird auf Nahrungsflüge durch Greifvö-

gel zur Kompostierungsanlage der Deponie Werl verwiesen. Die hiermit verbundenen Risiken lassen sich jedoch durch Vermeidungsmaßnahmen minimieren.

Vogelschutzgebiet Hellwegbörde

Der Untersuchungsraum der geplanten WEA berührt das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde. Der Abstand des Schutzgebietes zum nächstgelegenen Standort beträgt etwa 300m. Die in diesem Bereich relevanten Arten Wiesenweihe, Rohrweihe und Wachtelkönig wurden im Zuge der Erfassungen nicht nachgewiesen. Die nächstgelegenen Vorkommen dieser Art befinden sich in ausreichend großer Entfernung zum Planungsvorhaben (1.500m zur Wiesenweihe (2011) nördlich Sönnern, 1.200m zum Wachtelkönig südöstlich des Vorhabens (1999)). Eine Beeinträchtigung der Arten kann ausgeschlossen werden.

Fauna - Fledermäuse

Der Untersuchungsraum weist unterschiedliche Arten auf. Die Aktivitätsdichte ist eher hoch. Mit Abstand am häufigsten registriert wurde dabei die Zwergfledermaus, eine allgemein häufige Art. Für die Jagd im offenen Gelände verwenden die Tiere überwiegend die vorhandenen Hecken als Leitlinien, freies Feld (wie die geplanten Standorte der Windenergieanlagen) wird eher gemieden. Die Quartiere sind in den umliegenden Ortschaften und Siedlungen zu erwarten.

Von den gefundenen Arten sind jedoch nur Großer und Kleiner Abendsegler dafür bekannt, meist in größerer Höhe zu jagen. Der Kleine Abendsegler wurde jedoch bisher nur in Einzelfällen bestätigt, der Große Abendsegler regelmäßig.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Errichtung der Windenergieanlagen die Fledermauspopulation nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.

Zusammenfassend ist der vorgestellte Standort für die Errichtung von Windenergieanlagen gut geeignet.

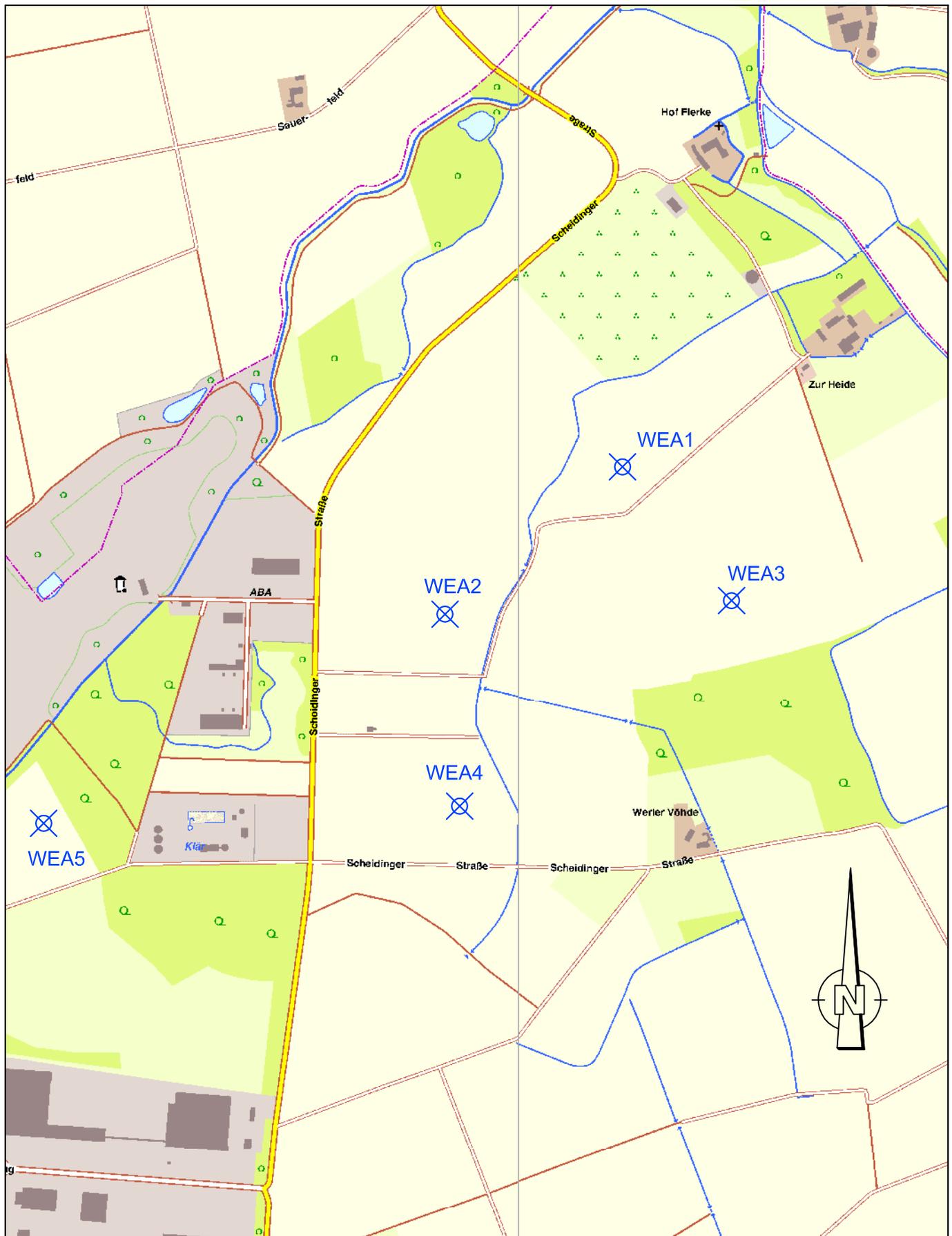
K. Diehn

Dipl.-Ing. Katrin Diehn
GLU GmbH Jena



Olaf Müller, Beratender Ingenieur
GLU GmbH Jena

Jena, den 17.09.2014



GLU Jena



Gesellschaft für Geotechnik,
Landschafts- und Umweltplanung mbH

Saalbahnhofstraße 27, 07743 Jena
Tel.:03641/46280 Fax:03641/462830

Antragsteller:

mdp GmbH & Co. WP Werl KG
Am Wendehafen 3, 26135 Oldenburg

Windeignungsgebiet Werl

Windkraftanlagen Planung

Anlage:

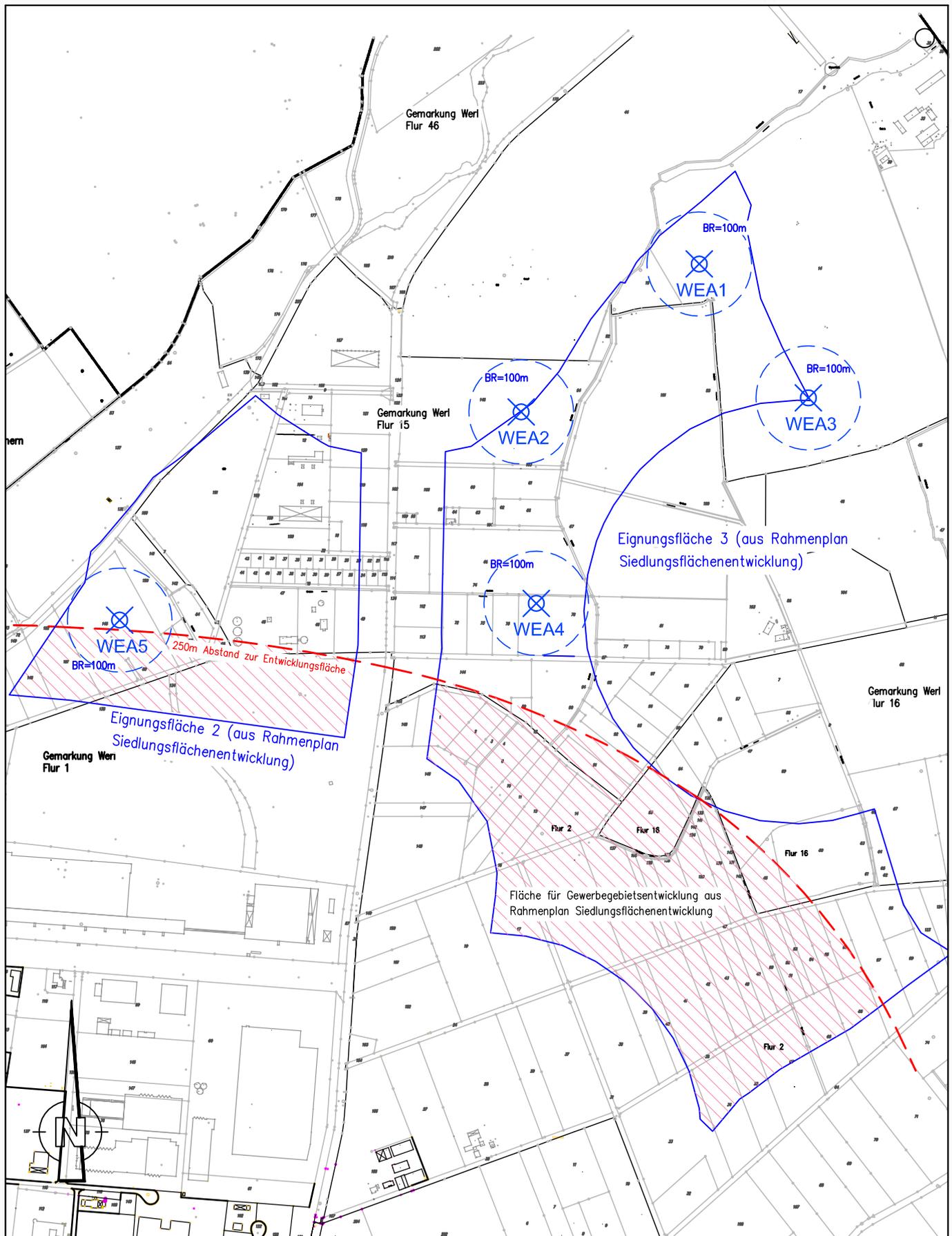
Projekt-Nr.:
12-068update

Datei:
N:\12-026\...TK10 Gesamtplan.dwg

Maßstab:
1:10.000

Ausführungsdatum:
15.09.2014

Topografische Karte



GLU Jena



Gesellschaft für Geotechnik,
Landschafts- und Umweltplanung mbH
Saalbahnhofstraße 27, 07743 Jena
Tel.:03641/46280 Fax:03641/462830

Antragsteller:

mdp GmbH & Co. WP Werl KG
Am Wendehafen 3, 26135 Oldenburg

Windeignungsgebiet Werl

Windkraftanlagen Planung

Flurkarte

Anlage:

Projekt-Nr.:
12-068update

Datei:
N:\12-0261\TK10 Gesamtplan.dwg

Maßstab:
1:10.000

Ausführungsdatum:
15.09.2014



ABU · Teichstraße 19 · 59505 Bad Sassendorf - Lohne

An die Stadt Werl
Bürgermeister Grossmann
Hedwig-Dransfeld-Str. 23-23 a

59457 Werl

per E-Mail: post@werl.de; regina.schulte@werl.de;
ludger.poepsel@werl.de

Nachrichtlich an:
Bezirksregierung Arnsberg,
ULB des Kreises Soest,
LANUV

Arbeitsgemeinschaft
Biologischer Umweltschutz
im Kreis Soest e.V.
Teichstraße 19
59505 Bad Sassendorf-Lohne
Tel. 02921/969878-0
Fax 02921/969878-90
abu@abu-naturschutz.de
www.abu-naturschutz.de

Biologische Station

11. September 2014

Windkraft- und Straßenplanungen im Stadtgebiet von Werl, Werler Vöhde

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Grossmann,

durch einen Presseartikel vom 8.2.1014 erfuhren wir von Ihrer Planung, den Hansering nach Osten bis zur Bergstraße zu verlängern, womit Flächen der LEP VI-Fläche beansprucht würden. Diese Fläche wolle das Land aus dem Landesentwicklungsplan streichen.

Wir möchten diesbezüglich auf unsere naturschutzfachliche Stellungnahme (die hier nochmals angefügt ist) vom 11.9.2009 aufmerksam machen, in der auf die Schutzwürdigkeit dieser LEP IV-Fläche am Rand des Europäischen Vogelschutzgebietes Hellwegbörde hingewiesen wird, denn direkt angrenzend haben in den letzten neun Jahren mehrfach Wiesen- und Rohrweihen gebrütet. Weitere planungsrelevante Vogelarten sind für diesen Raum durch das Büro Stelzig (2012) nachgewiesen worden (Artenschutzrechtliche Prüfung und Umweltbericht zur 82. Änderung des FNP der Stadt Werl „Versorgungs- und Entsorgungszentrum „Scheidinger Straße“, im Auftrag der KonWerl Zentrum GmbH).

Es gibt weitere Planungen für die LEP VI-Fläche. Die mdp GmbH aus Oldenburg beauftragte die GLU GmbH aus Jena (Autoren: Olaf Müller et al., Berichtsdatum 22.6.2012) mit einer Stellungnahme zur Eignung der „Potentialfläche 5“ als Windenergiestandort [für 2 WEA im Norden der Potentialfläche, HI] der Stadt Werl. Diese Stellungnahme genügt nicht den einfachsten Qualitätsstandards für eine derartige Untersuchung und sie steht im krassen Widerspruch zu den Befunden von Büro Stelzig (2012).

Olaf Müller et al. (2012) behaupten z.B., dass zur Zeit der Erfassungen von Büro Stelzig (2012) der südöstlichste Teil der Hausmülldeponie noch nicht mit einer Oberflächenabdeckung versehen gewesen sei und dass es im nördlichen Teil der LEP VI-Fläche noch keine Böllerschussanlagen in Gemüsekulturen gegeben habe, was beides nicht stimmt.

Demzufolge entsprechen auch die Aussagen von O. Müller et al. (2012), dass in der LEP- VI-Fläche nun keine relevanten Vogelarten mehr vorkommen könnten, ebenfalls nicht der Realität.

Abgesehen davon, dass auch in den Jahren 2013 und 2014 u.a. Rot- und Schwarzmilane regelmäßig von J. Brune, mir und anderen Ornithologen an der Kompostierungsanlage und in der angrenzenden LEP VI-Fläche gesehen wurden, möchte ich auf zwei bedeutende Brutvorkommen in diesem Jahr hinweisen.

Während meiner Erfassungen im Landesprogramm „Weihenschutz“ gelangen mir in diesem Jahr östlich von der LEP VI-Fläche Brutnachweise von Rohrweihe (in einem mit Landesmitteln erworbenen und für die Rohrweihe gestalteten Biotop bei Hof Flerke) und des Baumfalken (siehe angefügte Karte). Die beiden Brutplätze liegen nur ca. 600 m bzw. 800 m östlich von der LEP VI-Fläche und nur etwa knapp 1 km von den beiden von Müller et al. (2012) aufgeführten Windkraftstandorten und damit unterhalb der Abstände, die die Deutschen Vogelschutzwarten als Mindestabstände zu WEA für notwendig erachten.

Unsere früheren und aktuellen Darlegungen und die Befunde von Büro Stelzig (2012) sollten deutlich gemacht haben, dass die Errichtung von WEA in dieser LEP VI-Fläche naturschutzfachlich höchst problematisch wäre. Auch die geplante Erweiterung des Hanserings sehen wir als problematisch an.

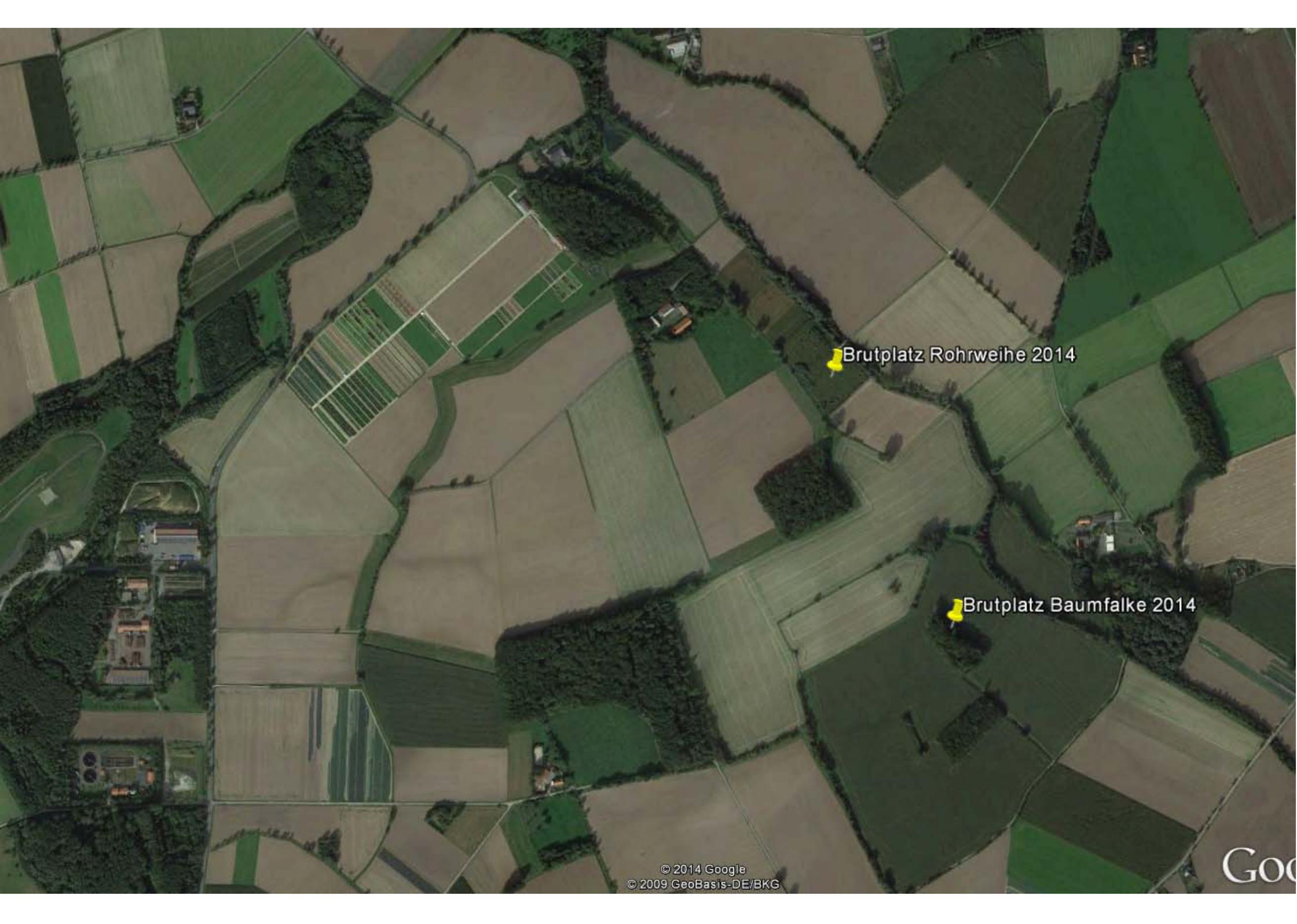
Wir würden gerne von Ihnen erfahren, ob die Stadt Werl Windanlagen in der LEP VI-Fläche in Erwägung zieht und ob die angedachte Verlängerung des Hanserings weiter von ihr verfolgt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Hubertus Illner

Anhang:

- Karten mit der Brutvorkommen von Rohrweihe und Baumfalke im Jahr 2014
- Schreiben der ABU an die Stadt Werl vom 11.11.2009 zum Thema „Windenergieanlagen Werl“



Brutplatz Rohrweihe 2014

Brutplatz Baumfalke 2014

□BU (h.illner)

Betreff: WG: Windenergieanlagen Werl

□nlagen: Weihenbruten 2005_2009 Tk4413 ABU.pdf

Von: ABU (h.illner) [mailto:h.illner@abu-naturschutz.de]

Gesendet: Mittwoch, 11. November 2009 14:21

An: 'ludger.poepsel@werl.de'; 'regina.schulte@werl.de'

Cc: 'andreas.pradel@werl.de'; Rennebaum Marianne (Marianne.Rennebaum@kreis-soest.de); Ludolf Ulrich (ludolf.ulrich@bezreg-arnsberg.nrw.de); Weiss Joachim (joachim.weiss@lanuv.nrw.de); Joebges Michael (michael.joebges@lanuv.nrw.de)

Betreff: AW: Windenergieanlagen Werl

Sehr geehrter Herr Pöpsel, sehr geehrte Frau Schulte,

in der angefügten pdf-Karte habe ich Ihnen die im Rahmen des Weihenschutzprogrammes kartierten Brutplätze von Wiesenweihe und Rohrweihe im Raum Werl aus den letzten fünf Jahren dargestellt. Anlass dafür sind neue und alte Planungen der Stadt Werl.

1. Neue Windkraftstandortsuche

Wir kennen die neue Machbarkeitsstudie im Auftrag der Stadt Werl nicht, wurden dazu auch nicht von den Gutachtern gefragt. Wir erfuhren allerdings aus der Presse, dass der Werler Stadtwald wohl nicht mehr als neuer Windanlagenstandort in Frage kommt, wohl aber die Feldflur **westlich □on Westhilbeck**, die etwa 1 km nördlich vom Vogelschutzgebiet Hellwegbörde liegt. In dieser Feldflur westlich Westhilbeck wurden zwar bisher keine Weihen brütend, aber als Nahrungsgäste in und außerhalb der Brutzeit festgestellt. In dieser Brutsaison konnte ich dort mehrfach ein Männchen der Wiesenweihe, welches nördlich von Sönnern brütete, jagend beobachten. Einmal gelang es mir sogar das Männchen vom Brutplatz Sönnern bis nach Westhilbeck mit dem Auto über 3 km zu verfolgen; es jagte dann auch noch weiter westlich in der Feldflur nördlich von Steinen. In der Feldflur westlich Westhilbeck jagen auch regelmäßig Rotmilane.

In der südwestlich angrenzenden Feldflur Westholtum-Hemmerde haben in früheren Jahrzehnten mehrfach Rohrweihen und vereinzelt auch Wiesenweihen gebrütet. In den letzten beiden Jahren wurde diese Feldflur häufig von jagenden Wiesen- und Rohrweihen in der Brutzeit frequentiert (siehe Mitteilungen unter <http://www.oagkreisunna.de/category/gesehen/> und eigene Beobachtungen).

In dem weniger als 1 km westlich von dieser Feldflur gelegenen Laubwaldgebiet Steinerholz sind seltene Greifvogelarten wie Wespenbussard, Rotmilan und Habicht als Brutvögel nachgewiesen worden. Für diese Arten stellen Windkraftanlagen eine Gefährdung dar, insbesondere durch Kollision mit deren Rotoren (Einzelheiten siehe meine Mail von gestern).

Diese Windkraftplanung ist also als problematisch anzusehen, sowohl was den Umgebungsschutz des Vogelschutzgebietes Hellwegbörde betrifft als auch aus artenschutzrechtlichen Belangen. Die Vogelschutzwarten empfehlen in einem aktuellen Artikel in den Berichten zum Vogelschutz z.B. eine Windkraftanlagen-Restriktionszone von 1 km um einen Rotmilanhorst. Dieser Wert wird von Rotmilanexperten wie U. Mammen, der mit besonderen Rotmilanen in Windparks gearbeitet hat, als eher zu niedrig angesehen.

Bei der Standortsuche war auch eine Erweiterung des Windparks □berbergstraße-Merklingsen im Gespräch. Hierzu sei angemerkt, dass die ABU zu den alten Planungen in mehreren Stellungnahmen erhebliche Bedenken geäußert hatte, insbesondere zu dem letzten Immissionsschutzverfahren, in dem letztendlich alle beantragten Windkraftanlagen genehmigt wurden. Am Rande der neuen südlichen Anlagenreihe brüteten 2007 (Ersatzbrut erfolgreich) und 2008 (Erstbrut erfolglos) Wiesenweihen im Abstand von knapp 200 m zur nächsten Windkraftanlage. An dieser Anlagenreihe habe ich 2007 erstmals eine gefährlich nahe Annäherung einer im hohen Luftraum balzenden Wiesenweihe beobachtet (Näheres siehe mein Mail von gestern). Diese Beobachtung, die drei Verdachtsfälle von an Windkraftanlagen verunglückten Wiesenweihen und die Nachweise von durch Windkraftanlagen getöteten Korn- und Rohrweihen zeigen, dass das Vorsorgeprinzip insbesondere bei dieser für das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde so wichtigen Brutvogelart gut begründet ist, so dass hier weitere Windkraftanlagen nicht genehmigungsfähig sind.

2. □stumgehung Werl

Vor vielen Jahren wurde eine Ostumgehung Werl diskutiert, die von der B1 ausgehend westlich an Haus Lohe vorbeiführen und an den Hansering/Scheidinger Straße nördlich von Werl anschließen sollte. Zum Zeitpunkt der Ausweisung des Vogelschutzgebietes waren in dem Trassenbereich keine Weihenbruten seit Einrichtung der Weihenschutzstelle 1993 bekannt (allerdings habe ich den späten 1980er Jahren nordwestlich Haus Lohe einen Brutnachweis der Rohrweihe erbracht, als sämtliche Betriebsflächen -weit über

100 ha- des Gutes Haus Lohe stillgelegt waren, also brach lagen). Das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde wurde dann so abgegrenzt, dass dessen Westgrenze westlich von Haus Lohe verläuft. Nun zeigen die aktuellen Kartierungen (siehe angefügte Karte), dass die Wiesenweihe in den letzten beiden Jahren bei Haus Lohe gebrütet hat (in etwa auf der Grenze des Vogelschutzgebietes), in diesem Jahr auch erfolgreich im unmittelbaren Umfeld der alten Trassenplanung für eine Ostumgehung Werl. Außerdem hat die Rohrweihe in den letzten Jahren mindestens dreimal in einer ungestörten Ausgleichsfläche mit Schilf und Hochstauden am östlichen Ortsrand von Werl gebrütet, etwa 300 m außerhalb des Vogelschutzgebietes und weniger als 100 m von der alten Trassenplanung für eine Ostumgehung Werl.

3. □ 445

In einem weiteren Bereich kam es in den letzten fünf Jahren zu Weihenbruten am Rand außerhalb des Vogelschutzgebietes. Am **Strangbach** nordöstlich von Hilbeck auf der Trasse der geplanten A 445 (ca. 600 m von der Grenze zum Vogelschutzgebiet entfernt) kam es in drei Jahren zu Bruten bzw. Brutversuchen der Rohrweihe, was schon entsprechende Behörden und dem Gutachterbüro mitgeteilt wurde.

Wir bitten, die neuen faunistischen Befunde und unsere Bedenken hinsichtlich der aufgeführten Planungen im Stadtgebiet von Werl zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Hubertus Illner

Weihenschutzprogramm, ABU

Brutplätze Wiesenweihe (Punkte) und Rohrweihe (Dreiecke) von 2005 bis 2009, ABU 11. Nov. 2009



- Ww2009
- Ww2008
- Ww2007
- Ww2006
- Ww2005
- ▲ Rw2009
- ▲ Rw2008
- ▲ Rw2007
- ▲ Rw2006
- ▲ Rw2005



10 Kilometer



Schulte, Regina

Von: Hans-Helmut Kutzeer, mdp GmbH <kutzeer@mdp-group.com>
Gesendet: Freitag, 31. Oktober 2014 09:52
An: Poepsel, Ludger; Schulte, Regina
Cc: Dirk.fortstroerer@eq99.de; Müller, Norbert Jacobs
Betreff: Re: Kurzbeschreibung Windenergieprojekt Werl

Guten Tag Herr Pöpsel,
Guten Tag Frau Schulte,

die Aussage des ABU und die angekündigte Gegenwehr haben wir zur Kenntnis genommen, können diese aber natürlich so nicht stehen lassen. Folgend erhalten Sie eine kurze Rückäußerung unseres Gutachters GLU. Sofern es notwendig werden sollte, möchte ich Sie bitten, diese als Tischvorlage beim Planungsausschuss einzubringen.

"Bezüglich der übermittelten Brutnachweise für Rohrweihe und Baumfalke bleibt festzustellen, dass sich der Brutplatz der Rohrweihe in rund 700m bzw. 780m zur nächstgelegenen gepl. WEA befindet. Der Brutplatz des Baumfalken liegt ca. 800m bzw. 1.100 m von den nächstgelegenen WEA entfernt.

Zu beiden Brutvogelarten liegen Untersuchungen vor, die auf kein erhöhtes Mortalitätsrisiko bei den vorhandenen Abständen hinweisen. Zugleich möchte ich darauf verweisen, dass es sich bei den Ausführungen der Deutschen Vogelschutzwarten um pauschale Empfehlungen handelt. Sie beziehen sich nicht auf den hier vorliegenden konkreten Fall.

Der zitierte Bericht der GLU GmbH wird durch den ABU richtig als eine "**Stellungnahme**" angesprochen. Die damalige Aufgabe bestand darin das Gebiet auf seine grundsätzliche Eignung zur Errichtung von Windenergieanlagen zu bewerten. In der Folge wurden weitere Untersuchungen beauftragt (noch laufend) deren Ergebnisse jedoch noch nicht in ausgewerteter Form vorliegen."

Vielen Dank und ein schönes Wochenende!

Mit freundlichen Grüßen

H. H. Kutzeer
Geschäftsführer



mdp GmbH
Am Wendehafen 3
26135 Oldenburg

Telefon: 0441-20946-0 / Fax: 0441-20946 - 19
E-mail: kutzeer@mdp-group.com

mdp GmbH - Sitz: Am Wendehafen 3 - 26135 Oldenburg
Registergericht: Amtsgericht Oldenburg HRB 200022
Geschäftsführer: Dipl.-Oec. Hans-Helmut Kutzeer



ABU · Teichstraße 19 · 59505 Bad Sassendorf-Lohne

An die Stadt Werl
Bürgermeister Grossmann
Hedwig-Dransfeld-Str. 23-23 a

59457 Werl

Per E-Mail: post@werl.de; regina.schulte@werl.de;
ludger.poepsel@werl.de

Nachrichtlich an:
Bezirksregierung Arnsberg,
ULB des Kreises Soest,
LANUV

Arbeitsgemeinschaft
Biologischer Umweltschutz
im Kreis Soest e.V.
Teichstraße 19
59505 Bad Sassendorf-Lohne
Tel. 02921/969878-0
Fax 02921/969878-90
abu@abu-naturschutz.de
www.abu-naturschutz.de

Biologische Station

31. Oktober 2014

Windkraftplanung im Stadtgebiet von Werl, Werler Vöhde

Beschlussvorlage Nr. 125: Antrag mdp GmbH zur Errichtung von 5 Windenergieanlagen (WEA) östlich der Scheidinger Straße (derzeitige LEP VI-Fläche) bzw. südlich der Deponie

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Grossmann,

in der oben erwähnten Beschlussvorlage wird die Beantragung von 5 WEA durch die mdp GmbH am 22.9.2014 zugrunde gelegt. Von diesen 5 WEA werden 2 WEA (WEA4 und WEA5) von Ihrer Planungsabteilung aus städtebaulichen Gründen (Rahmenplanung Siedlungsflächenentwicklung) als nicht realisierbar angesehen.

Wir beziehen uns deshalb in dieser Stellungnahme nur auf die 3 beantragten WEA1, WEA2, WEA3, die sich in der Dreiecksfläche zwischen Kompostwerk Werl, Hof Flerke und Werler Vöhde befinden (siehe Abbildung unten). In unserer Stellungnahme vom 11.9.2014 hatten wir uns auf zwei WEA-Standorte (Potentialfläche 5 als Windenergiestandort für 2 WEA) bezogen, die die GLU GmbH in ihrem Bericht vom 22.6.2012 aufgeführt hatte. Diese beiden WEA-Standorte befinden sich zwar auch in der Dreiecksfläche zwischen Kompostwerk Werl, Hof Flerke und Werler Vöhde, doch weichen die WEA-Standorte im Detail von den jetzt beantragten ab.

Deshalb möchten wir nochmals im Detail und ergänzend zu diesen 3 beantragten WEA-Standorten Stellung nehmen.

Wir haben die uns bekannten Brutvorkommen (Brutplätze und Brutreviere) relevanter Vogelarten aus den letzten Jahren in eine Karte eingetragen (siehe Abbildung) und die Abstände zu den drei von der mdp GmbH am 22.9.2014 beantragten Windenergieanlagen WEA1, WEA2 und WEA3 ausgemessen. Die Entfernungsangaben in der Tabelle sind ungefähre, gerundete Werte (maximale Abweichungen von 100 m sind möglich), da die WEA-Standorte nicht auf den Meter genau für uns aus den Planunterlagen zu ermitteln waren und weil die Lage einiger Brutvorkommen in einem Gehölz nur ungefähr bekannt war.

Es ist zu bedenken, dass Brutvorkommen entsprechender Vogelarten im 1 km-Radius um die drei WEA mit Ausnahme der Weihen in keinem der letzten 10 Jahre systematisch und flächendeckend erfasst wurden. Nur im Jahr 2011 fand eine vollständige Brutvogelkartierung durch das Büro Stefzig im Umfeld des Ver- und Entsorgungszentrum an der „Scheidinger Straße“ statt, die allerdings das östliche Drittel der 1 km-Radiusfläche um die drei hier behandelten WEA nicht abdeckt. Es ist daher klar, dass es sich bei unseren Angaben um Mindestwerte handelt und sicherlich weitere Brutvorkommen relevanter, windkraftsensibler Vogelarten auch in den aktuellen Jahren 2012 bis 2014 im Umkreis der drei WEA-Standorte vorhanden waren aber nicht erfasst wurden.

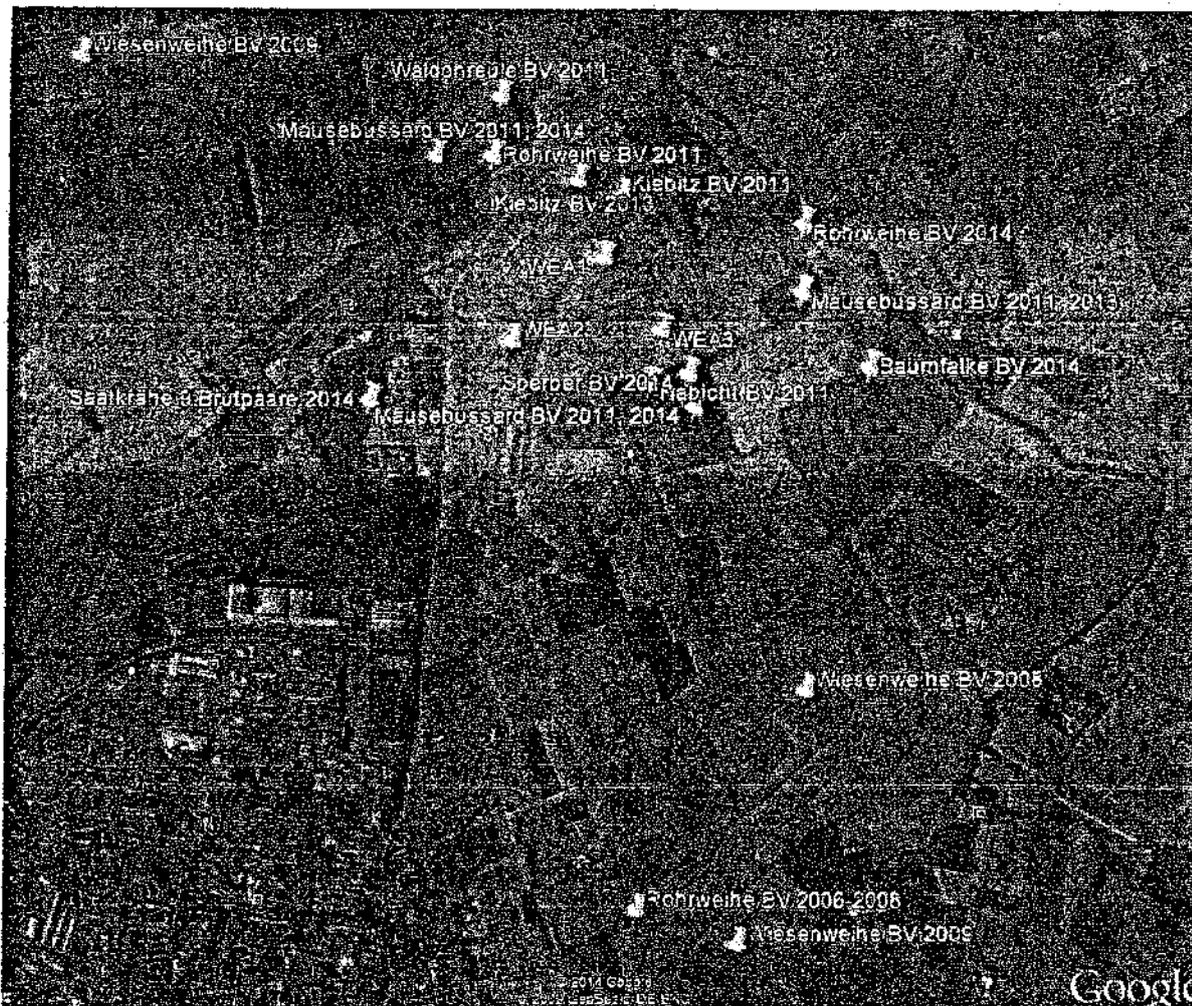


Abbildung: Brutvorkommen (BV) von Greifvögeln, Waldohrreule, Kiebitz und Saalkrähe im Umfeld der drei beantragten WEA-Standorte zwischen Kompostwerk Werl, Hof Flerke und Werler Vöhde (siehe auch die dazugehörige Tabelle).

Aber schon die in den letzten Jahren bekannt gewordenen Brutvorkommen, insbesondere die von **Rohrweihe** und **Baumfalke**, zeigen an, dass einer Realisierung der drei WEA-Standorte erhebliche artenschutzrechtliche und habitatschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen, die realistisch betrachtet nicht ausgleichbar sind.

Rohrweihen haben mehrfach besetzte Brutplätze nur ca. 550 m (Brutplatz Salzbachau) bzw. ca. 650 m (Brutplatz Hof Flerke) von der nächsten der drei beantragten WEA-Standorte entfernt; beide im Vogelschutzgebiet Hellwegbörde gelegen. Der in diesem Jahr wieder besetzte Brutplatz der Rohrweihe bei Hof Flerke befindet sich in einem eigens für diese Art mit Landesmitteln erworbenen und gestalteten Biotop. Hier brütete die Rohrweihe auch schon in den 2000er Jahren. Dann gab es eine Besiedlungslücke, weil es hier über mehrere Jahre zu starken Störungen kam (Hochsitz, illegales Abmähen von Hochstauden), die nun abgestellt sind. Der Baumfalke wurde in diesem Jahr ebenfalls unweit von der nächsten WEA (ca. 750 m) im Vogelschutzgebiet Hellwegbörde als Brutvogel nachgewiesen. Auch in früheren Jahrzehnten gab es in diesem Raum vereinzelt Brutnachweise, vor allem in dem kleinen, isoliert gelegenen Laubgehölz nordöstlich der Werler Vöhde (eigene Beobachtung), etwa 500 m östlich von der WEA3. Auch Stelzig (2012) beobachteten genau hier am 2.9.2011 2 zusammen jagende Baumfalken.

Tabelle: Abstände [m] (kleinste Werte fett) der Brutvorkommen von Greifvögeln, Waldohreule, Kiebitz und Saatkrähe (kursiv = Brutvorkommen im Vogelschutzgebiet Hellwegbörde) zu den drei von der mdp GmbH am 22.9.2014 beantragten Windenergieanlagen (siehe auch die dazugehörige Abbildung).

Art	Jahr (Quelle)	WEA1	WEA2	WEA3
Rohrweihe	2011 (H. Illner)	550	700	900
Rohrweihe	2014 (H. Illner)	750	1200	650
Baumfalke	2014 (H. Illner)	1100	1300	750
Habicht	2011 (Büro Stelzig 2012)	500	550	200
Sperber	2014 (J. Brune)	650	650	300
Mäusebussard (Werler Vöhde)	2014 (J. Brune)	650	700	300
Mäusebussard (Salzbach)	2014 (H. Illner)	750	750	1050
Rotmilan (Werler Vöhde) Revierpaar?	14.4.2014 (H. Illner & C. Härtig)	550	600	200
Rotmilan (Hs. Lohe)	2011 (J. Brune)	2300	2150	2000
Wiesenweihe (Bergstraße)	2008 (H. Illner)	1800	1700	1500
Wiesenweihe (Sönnern)	2009 (H. Illner)	2100	1900	2400
Waldohreule	2011 (Büro Stelzig 2012)	700	900	1050
Kiebitz	2011 (Büro Stelzig 2012), 2013 (H. Illner)	250	650	550
Saatkrähen-Kolonie	2014 (D. Batge)	1000	600	1150

Laut gerichtlich bestätigter **Fachkonvention der Länderarbeitsgemeinschaft der Staatlichen Vogelschutzwarten** aus dem Jahr 2007 ist ein Mindestabstand von 1 km zwischen den WKA und den Brutplätzen dieser beiden Greifvogelarten einzuhalten, der bei der Rohrweihe bei allen drei beantragten WEA und beim Baumfalken bei einer der drei WEA nicht erfüllt ist.

Diese Abstandsempfehlung gilt auch für Brutplätze des **Rotmilans**, wobei in der Überarbeitung des Papiers der Vogelschutzwarten für diese Art sogar ein Abstand von 1,5 km von WEA zu Brutplätzen vorgesehen ist. Der Rotmilan ist in jüngerer Zeit als Brutvogel für den Wald von Haus Lohe nachgewiesen, etwa 2 km vom Windpark entfernt. In früheren Jahrzehnten brütete er auch im Wald Werler Vöhde (1973 war es nach Aussage von W. Prünke der westlichste Brutplatz der Art in Westfalen), minimal nur ca. 300 m von dem Standort WEA3 entfernt. Auch in den letzten Jahren wurden im 1 km-Umkreis um die drei WEA sehr häufig Rotmilane gesehen (u.a. Stelzig 2012, J. Brune und A. Müller mündlich, eigene Beobachtungen), ein Brutnachweis wurde dabei nicht erbracht. In diesem Jahr wiesen mehrfache Beobachtungen von Rotmilanen, die über dem Werler Vöhde-Wald flogen (Einzelvogel am 30.3.2014 und ein Paar am 14.4.2014, siehe <http://www.abu-naturschutz.de/> aktuelle Beobachtungen), auf eine Reviergründung hin.

Die gefährdete **Wiesenweihe** mit einer Abstandsempfehlung der Vogelschutzwarten für WEA von ebenfalls 1 km brütete in den Jahren 2008 und 2009 minimal etwa 1,5 bzw. 1,9 km von dem nächsten beantragten WEA-Standorten entfernt. Auch wenn in späteren Jahren im Nahbereich (<2 km) keine Wiesenweihen mehr brüteten, waren gleichwohl auch in Rotorhöhe fliegende Wiesenweihen im Bereich der drei geplanten drei WEA zu beobachten (Büro Stelzig 2012). Dies gilt vor allem für jene Jahre, in denen im Umkreis von etwa 3 bis 5 km um die drei beantragten WEA-Standorte Wiesenweihen brüten (eigene Beobachtungen im Weihen-Schutzprogramm).

Im 1 km-Radius um die drei WEA sind weitere Greifvogel- und Eulenarten wie **Habicht, Sperber, Mäusebussard und Waldohreule** in den letzten fünf Jahren als Brutvogel nachgewiesen worden, minimal nur ca. 200 m bis 300 bzw. 700 m von der nächsten der drei beantragten WEA-Standorte entfernt. Diese Arten sind zwar nicht so selten bzw. im Bestand gefährdet wie Rohr- und Wiesenweihe, Baumfalke und Rotmilan - sie fehlen deshalb in der erwähnten Fachkonvention der Vogelschutzwarten - doch ist ihre besondere Gefährdung durch Kollisionstötung an WEA durch Fachpublikationen belegt. Bei diesen Arten mit relativ hoher Lebenserwartung und relativ niedriger Fortpflanzungsrate sind auch Einzelverluste durch WEA-Kollision nicht generell als unerheblich einzuschätzen. Zu diesen Großvogelarten gehört auch der **Kolkrabe**, der 2011 (Büro Stelzig 2012) und später (eigene Beobachtung) im Umfeld der drei WEA-Standorte mehrfach gesehen wurde, wahrscheinlich ist eine Brutansiedlung in einem der umliegenden Feldgehölze inzwischen erfolgt.

Der **Kiebitz** ist als Brutvogel im Werler Raum fast ausgestorben (<http://www.abu-naturschutz.de/aktuelle-beobachtungen/2727-9-mai-2014.html>). Deshalb ist es wichtig, die letzten Brutvorkommen nicht durch den Betrieb von WEA zu gefährden, denn in der Fachliteratur befinden sich Belege für eine Vertreibungswirkung von WEA wie auch für den Kollisionstod an deren Rotorblättern. Ein Paar Kiebitze siedelte sich 2011 und 2013 nur etwa 250 m von der WEA1 entfernt an. Es ist davon auszugehen, dass mit der Errichtung der drei beantragten WEA dieses Restvorkommen ausgelöscht wird. Das Windparkumfeld dient auch als Rastplatz von Kiebitzen, z.B. ca. 180 rastende Kiebitze am 30.3.2014 inmitten des geplanten Windparks (<http://www.abu-naturschutz.de/aktuelle-beobachtungen/beobachtungen-2013/2294-30-maerz-2013.html>).

Nur etwa 600 m von der WEA2 befand sich in diesem Jahr eine Brutkolonie der **Saatkrähe** mit 9 Nestern. Sollte diese Kolonie stark anwachsen (im Vorjahr war weiter südlich eine Kolonie mit 37 Nestern, in den 1990er Jahren war im Pappelwald am Deponiegelände eine noch größere Brutkolonie), stellen für diese geschützte Art die WEA ein Kollisionsrisiko dar. Bei Koloniebrütern ist die Kollisionsgefährdung an WEA generell besonders groß.

Die zwei im Jahr 2012 im Auftrag der KonWerl Zentrum GmbH erstellten Gutachten des Büros Stelzig machen deutlich, dass die damals geplanten 2 WEA-Standorte auf dem Ver- und Entsorgungszentrum „Scheidinger Straße“ aus naturschutzfachlicher Sicht höchst problematisch waren.

In dem im Februar 2012 vom Büro Stelzig herausgebrachten (Artenschutz-) Gutachten „Sonderkartierung Vögel und Fledermäuse“ wird resümiert:

„Ein von vielen Individuen der betreffenden Arten im Untersuchungsraum bevorzugt aufgesuchtes Nahrungshabitat ist die Kompostierungsanlage. Insbesondere für die Rot- und Schwarzmilane im Untersuchungsraum hat diese zumindest zeitweise im Jahresverlauf eine essenzielle Bedeutung. Das dokumentierte Flugverhalten der Vögel bei An- und Abflug würde zu einem sehr hohen Kollisionsrisiko an den geplanten WEA führen. Vermeidungsmaßnahmen analog zu den häufig mit Blick auf den Fledermausschutz praktizierten Abschaltalgorithmen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Um das Risiko für die Milane im Untersuchungsraum signifikant zu senken, müssten die WEA zumindest während der Frühjahrs- und Frühsommermonate während des Tages abgeschaltet werden. Eine solche Abschaltregelung würde aber einen wirtschaftlichen Betrieb der Anlagen unmöglich machen.“

In der im Februar 2012 vom Büro Stelzig herausgebrachten FFH-Verträglichkeitsprüfung wird resümiert:

„Aufgrund des hervorragenden Nahrungsangebotes an der Kompostierungsanlage finden von den Greifvögeln sehr regelmäßige Flüge im Rotor-Einflussbereich statt. Dem zu erwartenden signifikant erhöhten Tötungsrisiko mit den sicher erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen ließe sich nur durch ausgedehnte Abschaltzenarien, etwa von April bis in den Herbst hinein begegnen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht kommen dann weitere Ausschusszeiten im Winterhalbjahr hinzu. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen können keine Maßnahmen zur Schadensbegrenzung empfohlen werden, die nicht jede wirtschaftliche Basis für den Betrieb der WEA in Frage stellen würden. Wirksame Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sind unter wirtschaftlichen Aspekten nicht realisierbar. Windenergieanlagen sind daher am gewählten Standort nicht FFH-verträglich.“

Folgerichtig wurde von dieser Windkraftplanung Abstand genommen.

Die Bewertungen durch das Büro Stelzig (2012) sollten zumindest auch für den jetzt beantragten Standort WEA2 zutreffen, der nur jeweils etwa 400 m von den damals auf dem Ver- und Entsorgungszentrum „Scheidinger Straße“ geplanten 2 WEA und nur etwa 400 m von dem Kompostwerk entfernt ist, zumal der Untersuchungsraum von Büro Stelzig (2012) im Jahr 2011 auch große Teile des nun beantragten Windparks abdeckte.

Das Kompostwerk an der Scheidinger Straße wird unseres Wissens noch lange in Betrieb bleiben im Gegensatz zum Kompostwerk bei Bergede. Von daher wird dieser Anziehungspunkt für Rot- und Schwarzmilane, Mäusebussarde, Kolkrabe, Möwen und Krähenvögel bestehen bleiben. Außerdem zeigt unsere Datenzusammenstellung, dass die Bedeutung des Raumes zwischen Kompostwerk, Hof Flerke und Werler Vöhrde für die genannten relevanten Arten nach 2011, als die Untersuchungen von Stelzig stattfanden, nicht abgenommen hat, trotz geringerer Erfassungsintensität (mit Ausnahme von Rohr- und Wiesenweihe) in den Jahren 2012 bis 2014.

Da auch die beiden nun beantragten WEA-Standorte WEA1 und WEA 3 mit Abständen von ca. 700 m bzw. 900 m zu dem Kompostwerk noch zu großen Teilen im Betrachtungsraum der Gutachten von Stelzig (2012) liegen und weil in dem östlichen, von Stelzig (2012) nicht mehr untersuchten Abstandsraum aktuell weitere bedeutende Brutvorkommen (Rohrweihe, Baumfalke) nachgewiesen wurden, lassen sich die Schlussfolgerungen von Stelzig (2012) auch auf den gesamten beantragten Windpark übertragen:

Wir kommen auf Grundlage der Gutachten von Büro Stelzig (2012) und unserer aktuellen Datenzusammenstellung zu dem Ergebnis, dass die beantragten drei WEA-Standorte im Raum Werler Vöhde- Hof Flerke aus arten- und habitatschutzrechtlicher Sicht nicht verträglich sind.

Durch unsere Ausführungen sollte deutlich geworden sein, dass schon der jetzige Wissensstand ausreicht, um die drei beantragten WEA im frühen Planungsstadium gut begründet abzulehnen. An diesem grundsätzlichen Befund würden auch vertiefende Untersuchungen, wie sie in der Beschlussvorlage angeführt werden, nichts ändern. Unserer Einschätzung nach wäre es für die Stadt Werl angeraten, nicht vertieft auf Einzelanträge für neue WEA einzugehen, sondern vorrangig ein gesamtstädtisches Konzept für die weitere Windkraftplanung vorzulegen, in dem die Belange des Arten- und Habitatschutzes gebührend berücksichtigt werden. In dem von Ihnen beauftragten aktuellen gesamtstädtischen Standortsuchverfahren von BKR Essen (2014) sind die vorhandenen faunistischen Kenntnisse völlig unzureichend berücksichtigt. In dem frühen gesamtstädtischen Standortsuchverfahren in den 1990er Jahren war dies anders, denn damals wurde der amtliche und ehrenamtliche Naturschutz mit seinen Kenntnissen zu Artenvorkommen von Ihnen bzw. dem beauftragten Gutachterbüro BKS Essen von Anfang an beteiligt.

Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie den Planungsausschuss-Mitgliedern, die am 4.11.2014 über den Windparkantrag beraten werden, auch unsere heutige Stellungnahme vor der Beschlussfassung zur Kenntnis bringen würden.

Mit freundlichen Grüßen

Hubertus Illner



Anlage 4 zur Beschlussvorlage Nr. 125

Zusammenstellung von drei Einwendungen seitens der Öffentlichkeit gegen den Bau und Betrieb von Windenergieanlagen östlich der Scheidinger Straße vom 21. Januar 2015

Einwender 1:

Mit Schreiben vom 24.06.2012 bat ich Sie um umfassende Information zu dem Vorhaben: Bau von Windkraftanlagen an der Scheidinger Str. ■■■ durch einen Investor. Mit Schreiben vom 03.07.2012 bekam ich ein Antwortschreiben von Herrn Pöpsel, das Ihnen sicherlich vorliegt und sehr allgemein gehalten ist.

In einem folgenden persönlichen Gespräch mit Herrn Pöpsel erläuterte dieser mir den Sachstand, sicherte mir zu, dass im weiteren Verfahren alle Belange der Betroffenen in die Planung einbezogen würden und im nächsten Schritt abzuwarten wäre, wie die weitere Entwicklung der landesplanerisch reservierten Flächen für flächenintensive Großvorhaben sei.

Wie ich der Presse entnommen habe und aus persönlichen Gesprächen entnehme ich, dass die Stadt Werl sich seit längerer Zeit mit dem Vorhaben des Investors intensiv beschäftigt.

Mit diesem Schreiben lege ich Einspruch gegen die Planung der Stadt Werl, Bau von Windkraftanlagen an der Scheidinger Str., ein.

Bis heute liegen mir keine Planungsunterlagen vor, die die berechtigten Belange der Betroffenen, der Anwohnern und der Umwelt berücksichtigen. Obwohl ich, wie oben beschrieben, den Kontakt zur Stadt Werl gesucht habe, wurden keine Gespräche mit mir als direkt Betroffenen, Bürger der Stadt Werl, Landwirt, Eigentümer und Steuerzahler geführt.

Die Belange der Stadt Werl, als Betroffene, wurden mittlerweile berücksichtigt und mit dem Investor abgeglichen. Die Planung ist fortgeschritten. Die ursprüngliche Anzahl von Windkraftanlagen wurde auf Grund des Projektes der Stadt Werl, Verlängerung des Hanserings, reduziert.

Ganz offensichtlich liegt hier ein Interessenkonflikt bei der Behörde der Stadt Werl vor. Entgegen der gemachten Aussagen, werden einseitig im Vorfeld Fakten geschaffen, die es der Stadt erlauben das Vorhaben positiv zu begleiten, bevor die Öffentlichkeit und deren Belange offiziell in das Verfahren einbezogen werden.

Bitte bestätigen Sie den Erhalt dieses Schreibens. Ich erwarte Ihre Antwort und setze voraus, dass Sie den Einspruch bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigen.

Mit freundlichem Gruß

Einwender 2:

gegen die geplanten Windkraftanlagen im Werler Norden legen wir Einspruch ein.

Unseren Einspruch begründen wir wie folgt:

- Einen Teil unseres Grundbesitzes haben wir an die [REDACTED] verpachtet. Den Mitarbeitern dieser Firma ist es nicht zuzumuten, die Dauergeräusche und den Schattenschlag der Räder über Stunden vom Frühjahr bis zum Herbst zu ertragen.
- Die Vögel in unserem Vogelschutzgebiet und die dort lebenden Tiere wie z. Bsp. Singvögel, Kibitze, Feldlerchen, Rohrweiher, Eulen, Milane, Mausebussarde, Fischreiher, Fledermäuse, Rehe, Hasen, Fasanen, etc. werden in ihrem Lebensraum imens gestört und vertrieben. Sie werden diese Gegend schnellstens verlassen und meiden. Das biologische Gleichgewicht unseres Vogelschutzgebietes und unserer Natur geht verloren. Selbst Zugvögel werden sich auf ihrer Reise hier nicht mehr niederlassen!

Wir erheben hiermit nur Einspruch gegen die geplanten Windräder und sind nicht gegen erneuerbare Energien.

Wir produzieren auch Strom durch eine Photovoltaikanlage auf unserem Scheunendach, doch dadurch wird weder Mensch noch Tier gestört.

Wenn [REDACTED] und andere Investoren also Geld mit der Stromerzeugung verdienen möchten, dann sollten sie doch mal über diese Alternative nachdenken, mit welcher niemand belästigt wird.

Wir bitten Sie unseren Einspruch bei Ihrer Entscheidungsfindung zu berücksichtigen.

Freundliche Grüße

Einwender 3:

gegen die geplanten Windkraftanlagen auf oben genannten Grundstücken im Werler Norden legen wir Widerspruch ein. Unsere Firma hat ihr Präsentations- und Versuchsfeld direkt neben den Grundstücken, auf denen die Windkraftanlagen errichtet werden sollen, langfristig gepachtet. Die Anlagen würden südlich und westlich von unserem Feld stehen. So sind Wind- und Schattenbeeinträchtigungen stark gegeben.

Wir erklären hiermit ausdrücklich, dass sich unsere Firma durch die Errichtung und den Betrieb der geplanten Windkraftanlagen betroffen fühlt.

- Der Schatten der Windräder beeinträchtigt die Ergebnisfindung bei unseren Versuchen. Da wir eine visuelle Auswertung machen, wird diese verfälscht. Durch den Anbau verschiedener Sorten auf kleinsten Parzellen ist eine Vergleichbarkeit der Pflanzen wegen der unterschiedlichen Lichtverhältnisse während des Wachstums und der Auswertung nicht mehr gegeben.
- Außerdem ist es unseren Mitarbeitern, insbesondere unseren Auszubildenden, nicht zuzumuten, während der gesamten Saison unter ständiger Lärmbelastigung (Dauergeräusche durch die Anlagen) ihre Arbeit zu verrichten. Es ist auch schwer bei ständiger Lärmbelastigung Ausbildungsinhalte zu vermitteln. Es ist auch schwierig unter den Mitarbeitern Absprachen zu treffen. Die Mitarbeiter stehen bei der Arbeit ja nicht unmittelbar nebeneinander.
- Im Laufe der Saison begrüßen und schulen wir Kunden und Mitarbeiter aus der gesamten Welt auf unserem

Präsentationsfeld. Der Lärm der Anlagen wird dieses stark beeinträchtigen und somit den Standort gefährden.

Aus diesen genannten Gründen lehnen wir die Errichtung der Windkraftanlagen auf den oben genannten Grundstücken ab. Wir bitten Sie, den Widerspruch bei Ihrer Entscheidungsfindung zu berücksichtigen.

Mit freundlichem Gruß

[REDACTED]

Stadt Werl
Bürgermeister
Herrn Grossmann

STADT WERL			
2015-02-18			
L	Ar		bn

Bau von Windkraftanlagen an der Scheidinger Str.

Vertraulich (→persönl. Daten geschützt)

Werl, 15.02.2015

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, Herr Grossmann

Mit Schreiben vom 10.02.2015 antworten Sie auf mein Schreiben vom 21.01.2015.

Nach Durchsicht der veröffentlichten Unterlagen konkretisiere ich meinen Einwand gegen das Vorhaben.

1. Die Stadt mit Ihrem Siedlungsvorhaben ist betroffen von dem Vorhaben. Als solche ist sie Teil der Öffentlichkeit. Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, hat es im Vorfeld, ohne die Belange der allgemeinen Öffentlichkeit zu berücksichtigen, eine Abstimmung mit dem Investor gegeben. Das Vorhaben wurde an die Belange der Stadt angepasst. Die Stadt hat als Antrags- und Genehmigungsbehörde ihre Interessen gewahrt, bevor es zu einem öffentlichen Verfahren kommt. Sie hat ihre Sonderstellung einseitig genutzt.

2. Bei meinem ersten Besuch bei Herrn Pöpsel hat dieser mir empfohlen, ich könnte die Region ja verlassen. Auch dies lässt den Rückschluss zu, dass das öffentliche Interesse bei der Stadt keine Berücksichtigung findet und es ausschließlich darum geht, die Interessen der Stadt mit denen des Investors abzustimmen.

3. Die veröffentlichte Planung bedroht mich in meiner wirtschaftlichen Existenz.

4. Die veröffentlichte Planung schränkt mich bei Vorhaben auf meinem Eigentum ein.

5. Jeder Spaziergänger in der Region nimmt u.a. die verschiedenen Greifvögel in der Region wahr und weiß, dass auch Zugvögel z. B. Störche dort Station machen. Nicht jeder weiß von Eulen, Käuze und Fledermäusen, da diese ja nachtaktiv sind. Die Stadt Werl nimmt entgegen besseren Wissens, das Vorhaben auf der Basis unzureichender Unterlagen, dem Gutachten aus Jena, auf die Tagesordnung.

Bitte bestätigen Sie den Erhalt dieses Schreibens. Ich erwarte Ihre Antwort und setze voraus, dass Sie den Einspruch bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigen.

Mit freundlichem Gruß

[REDACTED]

Stadt Werl Der Bürgermeister		Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 205 TOP	
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Sitzung des		am		Personalrat ist zu beteiligen	
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses		24.2.2015		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Hauptausschusses				Zustimmung	
<input type="checkbox"/> Rates				<input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor	
Agenda-Leitfaden wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründg. s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen		<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von		€	
Aufwendungen und / oder Auszahlungen		<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von		€	
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten: Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von € Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich: Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 06.02.2015		Unterschrift		Sichtvermerke	
Abt. 61				20	FBL
AZ: 61-Schu					Allg. Vertreter BM

Sachdarstellung:

Planfeststellung für den Ausbau der bewirtschafteten Tank- und Rastanlage „Am Haarstrang“ Nord- und Südseite, A 44 auf dem Gebiet der Stadt Werl

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat für das Bauvorhaben Ausbau der bewirtschafteten Tank- und Rastanlage „Am Haarstrang“ Nord- und Südseite, A 44 auf dem Gebiet der Stadt Werl, die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bei der Bezirksregierung Arnsberg beantragt. Zu diesem Verfahren findet seit dem 14.01.2015 bis zum 13.02.2015 die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt; bis zum 27.02.2015 können Einwendungen gegen den Plan bei der Stadt Werl oder bei der Bezirksregierung Arnsberg schriftlich erhoben werden. Parallel zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen werden die Träger öffentlicher Belange sowie die Stadt Werl als betroffene Standortgemeinde um Stellungnahme gebeten.

Planung

Neben dem Ausbau der Tank- und Rastanlage Nord und Süd selbst sind auch deren neue rückwärtige Anbindung sowie landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen mit Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen auf Flächen der Rastanlage sowie in der Feldflur südlich der A 44 Gegenstand der Planung.

Die gesamte vorhandene Rastanlage wird durch neu anzulegende Fahrbahnen, Parkflächen, Gehwege und Rastflächen sowie Grünflächen ersetzt. Die Bereiche der vorhandenen Tank- und Rasthausflächen werden nicht verändert. Allerdings

werden die derzeit vorhandenen, rückwärtigen Durchfahrten im Rastbereich abgebaut und durch eine Wendeanlage ersetzt. Geplant sind jeweils eine neue, direkte rückwärtige Anbindung der Raststätte Nord von der K18 sowie der Raststätte Süd über eine Gemeindestraße/einen Wirtschaftsweg (sog. Haarweg). Im Frontbereich der Rasthäuser werden die Stellflächen für Kurzparker neu angeordnet.

Die vorhandenen Kanäle der Schmutz- und Regenentwässerung der Rastanlagen werden größtenteils aufgegeben und durch neu zu erstellende Entwässerungsanlagen ersetzt bzw. erweitert.

Aufgrund von Eingriffen in die Natur durch die geplanten Baumaßnahmen und der Lage der Tank- und Rastanlage im europäischen Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die insbesondere die geschützten Vogelarten der offenen Feldflur fördern. Es ist vorgesehen, neben landschaftsgestaltenden Maßnahmen wie Gehölzpflanzungen und Rasenansaat vor allem Maßnahmen zum Ausgleich des Verlustes potenzieller Nahrungs- und Bruthabitate durch Anlage von Ackerrandstreifen in der Feldflur südlich der A 44 auf einer Breite von mindestens 15 m und einer Länge von ca. 4,1 km vorzunehmen. Das entspricht Beanspruchung von ca. 6,2 ha Ackerfläche.

Stellungnahme der Stadt Werl

Die Verwaltung beabsichtigt, folgende Stellungnahme der Stadt Werl zu den Planungen abzugeben:

„Zum geplanten Ausbau der bewirtschafteten Tank- und Rastanlagen „Am Haarstrang“ Nord und Süd, A 44, bezieht die Stadt Werl wie folgt Stellung.

Rückwärtige Andienung „Am Haarstrang“ Süd

Der Erläuterungsbericht führt aus, dass das umliegende Straßennetz weiterhin für die Anlieferung, den Betriebsdienst, die Rettungsdienste oder als Zufahrt für Mitarbeiter der Rastanlage und Tankstelle genutzt werden soll. Während heute dabei die Andienung für beide Rastanlagen aus östlicher Richtung über die K 18 erfolgt, soll zukünftig die Andienung der Rastanlage Süd über einen auf der westlichen Seite verlaufenden Wirtschaftsweg erfolgen.

Der Erläuterungsbericht führt hierzu zutreffend aus, dass dieser Wirtschaftsweg dazu baulich ungeeignet ist. Fahrbahnbreiten, Kurvenradien und der Straßenaufbau sind unzureichend. Als verkehrslenkende Maßnahme wird daher empfohlen, eine Beschilderung von Längen- und Tonnagebegrenzungen anzuordnen. Die Anlieferung der Rastanlage mit größeren LKW (ab 3-Achser LKW) soll über die Autobahn erfolgen.

Aus Sicht der Stadt Werl ist festzustellen, dass die Anbindung der rückwärtigen Andienung der Rastanlage Süd nicht akzeptabel ist. Es handelt sich hierbei, wie im Erläuterungsbericht zutreffend festgestellt, um einen Wirtschaftsweg, der nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist. Die Stadt Werl beabsichtigt auch nicht, dies zu ändern, zumal der Wirtschaftsweg zur Aufnahme dieses Verkehrs auch bautechnisch nicht geeignet ist.

Die Annahme, dass die Andienung der Rastanlage Süd mit großen LKW durch eine Beschilderung verhindert werden kann, ist realitätsfremd. Die Beschädigung des Straßenkörpers ist absehbar, zumal aufgrund der geringen Fahrbahnbreite z.B. auch der Begegnungsfall mit kleinen LKW nicht abgewickelt werden kann.

Es wird daher als sinnvoll angesehen, auch die Rastanlage Süd an die K18 anzubinden.

Anforderungen für die Bauausführungen

Es ist darauf zu achten, dass die Erschließung der angrenzenden Ackerflächen nicht beeinträchtigt wird.

Der Baustellenverkehr ist über klassifizierte Straßen, insbesondere die K 18, abzuwickeln. Dies ist den am Bau beteiligten Firmen verbindlich vorzugeben.

Sofern während der Baudurchführung die städtischen Wirtschaftswege zur Abwicklung des Baustellenverkehrs in Anspruch genommen werden müssen, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme zu verstärken. Für Begegnungsverkehr sind Ausweichbuchten anzulegen.

Die städtischen Wirtschaftswege sind nach Abschluss der Baumaßnahme instand zu setzen. Hierzu hat vor Beginn der Baumaßnahme eine Zustandserfassung unter Beteiligung der Stadt Werl zu erfolgen. Der Zustand der Wirtschaftswege ist zu dokumentieren. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der notwendige Umfang der Instandsetzung gemeinsam festzulegen. Danach hat eine Abnahme zu erfolgen.

Entwässerung

Im Zuge der Baumaßnahme ist es geplant die Schmutzwasserhaltung 3299989 außer Betrieb zu nehmen. Diese Haltung befindet sich im Eigentum der Stadt Werl und wird zurzeit mit einem Restbuchwert von ca. 3.000,- € im Kanalvermögen des Kommunalbetriebs Werl (KBW) geführt. Dieser Restbuchwert ist dem KBW zu erstatten.

Für den erforderlichen neuen Schmutzwasseranschluss an den Schacht 3299988 ist vor Beginn der Baumaßnahme die Zustimmung des KBW einzuholen.

Der Südseite der Rastanlage schließt sich ein größeres natürliches Einzugsgebiet an. Aus den Erfahrungen der vergangenen Jahre werden der Rastanlage bei einem starken Regenereignis größere Mengen Wassermengen zugeführt. Daher besteht die Gefahr, dass die Südseite der Rastanlage überschwemmt werden kann.

Der in den Planunterlagen dargestellte Abfanggraben mit seinen Einläufen ist aufgrund der Erfahrungen des KBW nicht ausreichend.

Umweltauswirkungen

Schutzgut Boden

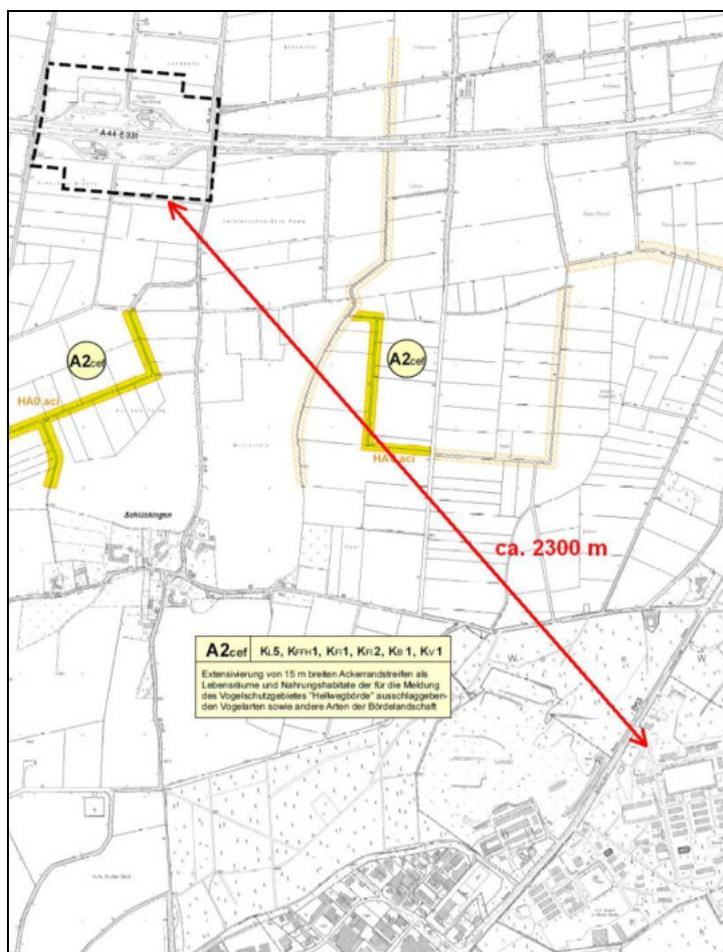
Durch den Bau der T+R Anlage Haarstrang kommt es zu einer Neuversiegelung von 4 ha wertvoller Bördeböden die in der Bodenkarte des Geologischen Dienst NRW als „besonders schutzwürdige fruchtbare Böden“ ausgewiesen werden. Es wird ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 erforderlich, dieser soll multifunktional durch

die Maßnahmen A1 und A2_{CEF} erreicht werden, indem parallel zum Artenschutz eine Verbesserung der Bodenbeanspruchung durch Entnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung initiiert wird.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Ausbau der Tank- und Rastanlage wird festgestellt, dass neben der Entsiegelung nur Maßnahmen zur Optimierung von Bodenfunktionen auf möglichst schutzwürdigen Böden denkbar seien, grundsätzlich einer Entsiegelung aus Sicht des Bodenschutzes immer Vorrang gegenüber anderen Maßnahmen einzuräumen sei (vgl. § 4a Abs. 3 LG NW).

Die Stadt Werl sieht hier den erforderlichen Handlungsbedarf entsprechend der Vorgaben des Landschaftsgesetzes und bietet dazu die direkte funktionale Kompensation der baubedingt verloren gehenden Bodenfunktionen durch Entsiegelung im ehemaligen Militärcamp im Werler Stadtwald in 2300 m Entfernung zum Eingriffsort an. Für diesen Bereich sind in der Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW „schutzwürdige fruchtbare Böden“ ausgewiesen. Am Standort des ehemaligen Militärcamps im Werler Stadtwald betreibt die Stadt Werl einen Kompensationsflächenpool, in dem durch Rückbau von Gebäuden und Entsiegelung weiterer Flächen naturnaher Wald entwickelt wird.

Da hier sowohl Möglichkeiten der räumlichen als auch der funktionalen Kompensation gegeben sind, wird die Erforderlichkeit gesehen, die Neuversiegelung von Boden durch Entsiegelung im Werler Stadtwald auszugleichen. Das Angebot des Flächenpools der Stadt Werl ist dem Landesbetrieb bekannt und wurde in der Vergangenheit bereits genutzt.



Artenschutz

Hier: Extensivierung der Ackernutzung auf Ackerrandstreifen

Vor dem Hintergrund der rechtlichen Vorgaben sind die Artenschutzmaßnahmen (A1 und A2CEF) im Sinne des Vogelschutzgebietes am Eingriffsort bzw. im Eingriff bezogenen Umfeld umzusetzen - ein Vorhaben, das neben der ökologischen Aufwertung auch zur Optimierung des Landschaftsbildes der strukturarmen Oberbörde beitragen kann.

Diese Maßnahmen stoßen jedoch auf Widerstand von Vertretern der Landwirtschaft. Bereits im Vorfeld zum Planverfahren „Ausbau der Tank- und Rastanlage Am Haarstrang“ und ebenso zum geplanten 6-streifigen Ausbau der A44 wurde seitens der Landwirtschaftsvertreter auf den hohen Bodenwert als Produktionsstandort für landwirtschaftliche Erzeugnisse und die Problematik der Umwidmung zu Naturschutzflächen hingewiesen; hier sollten durch Erörterung mit den Betroffenen vor Ort einvernehmliche Lösungen angestrebt werden, die nicht nur für die geplanten Baumaßnahmen an der A 44 von Bedeutung sind sondern darüber hinaus auch einen hohen Wert für die Umsetzung des kürzlich verabschiedeten Vogelschutzmaßnahmenplans (VMP)¹ besitzen.

Vor dem Hintergrund der mehrfachen natur- und artenschutzrechtlichen Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen, insbesondere im Zusammenhang mit Baumaßnahmen, regt die Stadt Werl zur Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft und Optimierung der Flächennutzung an, ein vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren durchzuführen.

Unter dem Aspekt „Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen“ bietet die Stadt Werl auch an dieser Stelle eine Kompensation im städtischen Ausgleichsflächenpool im Werler Stadtwald an.“

Beschlussvorschlag:

Die beabsichtigte Stellungnahme der Stadt Werl im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der Tank- und Rastanlage „Am Haarstrang“ Nord- und Südseite, wird beschlossen.

¹ Der VMP wurde aufgestellt in Abstimmung mit den Landschaftsbehörden der Kreise, der Bezirksregierung und dem Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW sowie zahlreichen Interessengruppen vor Ort zur Vermeidung europarechtlicher Sanktionen auf Grund der Artenentwicklung im europäischen Vogelschutzgebiet Hellwegbörde.

Stadt Werl Der Bürgermeister	Beschlussvorlage	Vorlage-Nr. 206 TOP
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Sitzung des <input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- u. Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 24.02.2015 Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor
Agenda-Leitfaden wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründg. s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant		
Erträge und / oder Einzahlungen		<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €
Aufwendungen und / oder Auszahlungen		<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)		
Folgekosten: Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von € Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €		
Nachrichtlich: Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €		
Datum: 02.02.2015	Unterschrift	Sichtvermerke
Abt. 61		20 FBL Allg. Vertreter BM
AZ: 61-Schu		

Sachdarstellung:

85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl

- hier: - Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit; hier: öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
- Freigabe zur Beteiligung der Behörden; hier: Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

In seiner Sitzung am 04.09.2014 beschloss der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss die Freigabe des Planentwurfs der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (s. Vorlage Nr. 53). Der Entwurf zur 85. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet die Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel-Hersteller-Direktverkaufszentrum“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit der maximalen Verkaufsfläche von 13.800 qm sowie – im nordwestlichen Planbereich – in eine örtliche/überörtliche Hauptverkehrsstraße (s. Anlage 1).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 22.09.2014 bis zum 31.10.2014 statt; parallel hierzu wurden mit Schreiben vom 18.09.2014 die Nachbargemeinden sowie die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu den Planentwürfen bis zum 31.10.2014 gebeten. Auf mehrfachen Antrag von Nachbargemeinden wurde hier jeweils eine Fristverlängerung um ca. einen Monat gewährt.

Die während des Beteiligungszeitraums eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Nachbargemeinden sind -versehen jeweils mit dem Vorschlag einer Stellungnahme der Stadt Werl- in der Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage aufgeführt. Die vorgeschlagenen Stellungnahmen der Stadt Werl zu den eingegangenen Einwendungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

In den eingegangenen Stellungnahmen wurde vor allem gerügt, dass das Vorhaben zwingend zu beachtenden Vorgaben des Landesentwicklungsplans, namentlich des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel, sowie des Regionalplans widerspreche. In den beigefügten Stellungnahmevorschlägen der Verwaltung sowie in der Begründung ist die Rechtsansicht der Stadt Werl, dass dem Vorhaben keine zwingend zu beachten planerischen Vorgaben entgegenstehen, ausführlich begründet worden.

Weitere Einwendungen beziehen sich auf die befürchteten Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen sowie die Innenstadt der Stadt Werl. Insoweit geht die Stadt Werl aber aufgrund der Wirkungsanalyse des Instituts ecostra davon aus, dass Funktionsstörungen in zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarkommunen sowie der Stadt Werl nicht zu erwarten sind.

Von Bürgern wurden insbesondere Befürchtungen im Hinblick auf die Steigerung der Verkehrsbelastung sowie im Hinblick auf erhöhte Lärmimmissionen vorgebracht. Zu diesen Aspekten liegen Fachgutachten vor, die die Konflikte analysieren und die Umsetzbarkeit der Planung bestätigen. An dem Verkehrsknotenpunkt B1/Unnaer Straße/FOC und an der Autobahnausfahrt Werl-Zentrum werden verkehrliche Ertüchtigungsmaßnahmen durchgeführt, die mit dem Straßenbaulastträger bereits abgestimmt sind.

Vom Landschaftsverband Westfalen-Lippe wurde vorgebracht, dass sich im Bereich des Plangebiets ein Bodendenkmal befinde, das der Planung entgegenstehen könnte. Diese Einschätzung wird von der Stadt Werl nicht geteilt, zumal der Bereich für das FOC-Gebäude weitgehend außerhalb der im Lageplan des Landschaftsverbandes eingezeichneten Fläche des Bodendenkmals befindet. Es werden voraussichtlich aber Erkundungsmaßnahmen vor Baubeginn erforderlich sein, die weitere Vorgehensweise muss dann mit dem Landschaftsverband abgestimmt werden.

Verschiedene vorgebrachte Anregungen führten zur Fortschreibung der Begründung zur 85. Änderung des Flächennutzungsplanes, die als Anlage 3 beigefügt ist.

Änderungen am Vorentwurf zur 85. FNP-Änderung sind nicht vorgenommen worden, so dass der mit dieser Vorlage vorgelegte Entwurf dem Vorentwurf entspricht. Die bereits mit Vorlage Nr. 53/2014 vorgelegten Fachgutachten haben unverändert Bestand.

Als nächster Verfahrensschritt ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen.

Während mit dem Verfahren zur 85. Änderung des Flächennutzungsplanes bis zur erfolgten Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden parallel das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 117 „Am Hellweg“ geführt wurde, ist es nun beabsichtigt, nur das Verfahren zur 85. Flächennutzungsplanänderung fortzusetzen und das Bebauungsplanverfahren zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufzunehmen.

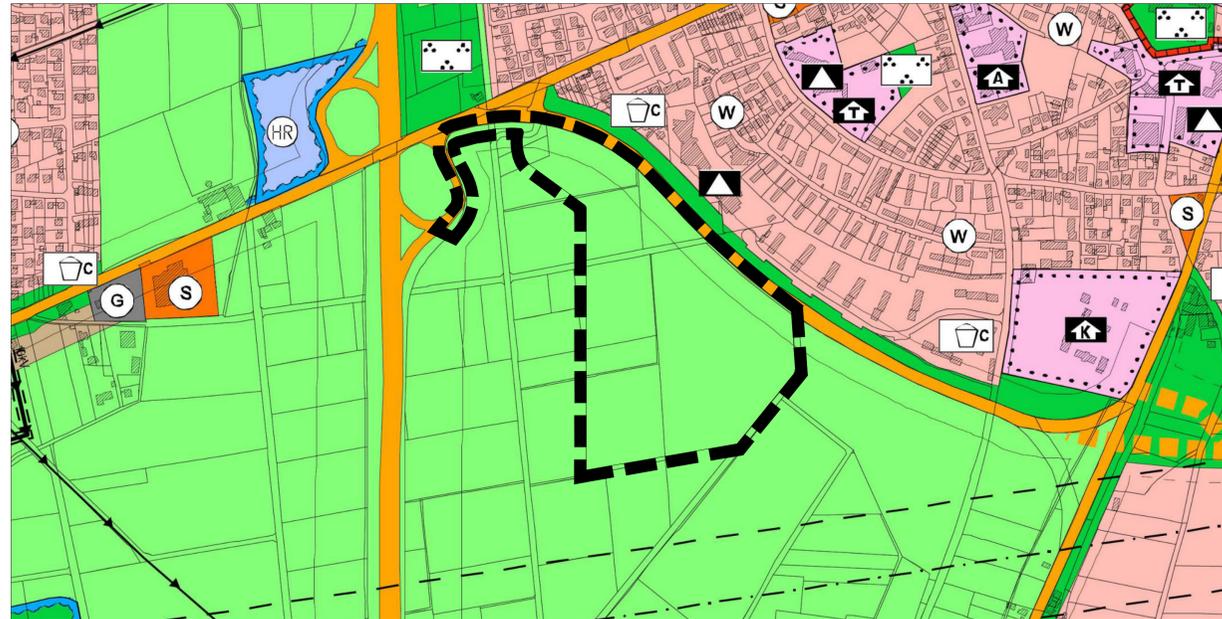
Beschlussvorschlag:

- a) Die Stellungnahmen der Stadt Werl zu den im Verfahren vorgebrachten Anregungen gem. §§ 2 (2), 3 (1) und 4 (1) BauGB zur 85. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 117 „Am Hellweg“ werden zustimmend zur Kenntnis genommen (s. Anlage 2).
- b) Die Freigabe zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wird beschlossen.
- c) Die Freigabe zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs zur 85. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 3 (2) BauGB wird beschlossen.

Anlagen:

- 1 Planentwurf
- 2 Stellungnahmen der Stadt Werl zu den im Verfahren vorgebrachten Anregungen
- 3 Entwurf der Begründung

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan M 1:5.000



Legende

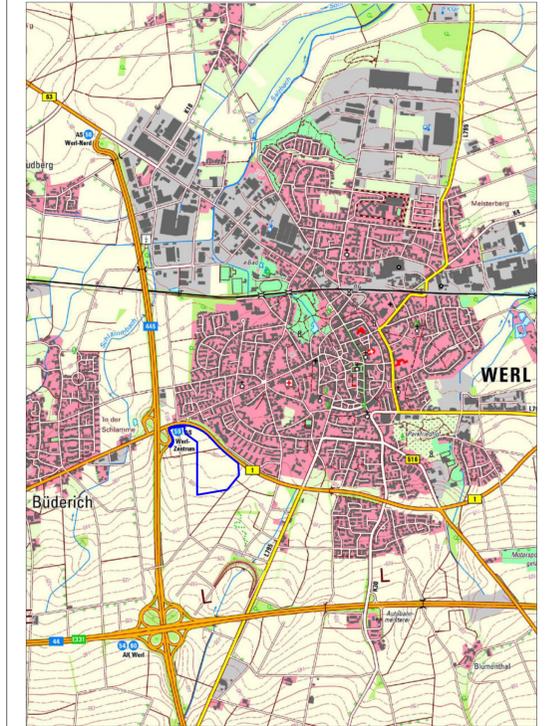
- Abgrenzung des Änderungsbereiches
- Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 (2) Nr. 9a BauGB)

85. Änderung des Flächennutzungsplanes M 1:5.000



Legende

- Abgrenzung des Änderungsbereiches
- Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel - Herstellerdirektverkaufszentrum" (§ 11 (2) BauNVO) mit der max. Verkaufsfläche von 13.800 qm
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 (2) Nr. 3 BauGB): örtliche/überörtliche Hauptverkehrsstraßen



Übersichtsplan M 1:25.000

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit geltenden Fassung vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 20.06.2013 beschlossen worden.

Der Beschluss ist am 09.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den

.....
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 22.09.2014 bis zum 31.10.2014 durchgeführt.

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am 15.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den

.....
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Vorentwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 18.09.2014 zugesandt. Darin wurde um Stellungnahme zum Vorentwurf, zu beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen oder sonstigen Maßnahmen soweit sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Änderungsbereich bedeutsam sein können sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum 31.10.2014 gebeten.

Werl, den

.....
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V. mit § 2 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des PBUA vom mit Schreiben vom zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum gebeten.

Werl, den

.....
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)

Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben aufgrund des Beschlusses des PBUA vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den

.....
Bürgermeister

ABWÄGUNG UND BESCHLUSS

Der Rat der Stadt Werl hat in seiner Sitzung am über sämtliche im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen beschlossen, diese Flächennutzungsplanänderung festgestellt und die Begründung beschlossen.

Werl, den

.....
Bürgermeister

GENEHMIGUNG

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 (1) BauGB von der Bezirksregierung Arnsberg, AZ: am genehmigt worden.

Arnsberg, den

.....
Bezirksregierung Arnsberg
I. A.

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung dieser Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 (5) BauGB am öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Die Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung kann während der Dienststunden im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Werl, den

.....
Bürgermeister



Stadt Werl

85. Änderung des Flächennutzungsplanes



Angefertigt im Januar 2015

BKR Essen
Büro für Kommunal- und Regionalplanung
Propsteistraße 80, 45239 Essen
Tel.: 0201/491573, Fax.: 0201/494117
www.bkr-essen.de, info@bkr-essen.de

Bebauungsplan Nr. 117, „Am Hellweg“ und 85. Änderung des Flächennutzungsplans**Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
1	<p>Schreiben Einwander A vom 16.09.2014</p> <p>Um die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt Werl nicht zu beeinträchtigen, spielt die Sortimentsausstattung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten bei der Bewertung negativer Auswirkungen auf die Innenstadt Werl eine maßgebliche Rolle. Wie der Quelle in der Anlage zu entnehmen ist, sind in der Vergangenheit Investoren Genehmigungen versagt worden innenstadtrelevante Sortimente auch im Außenbereich (z.B. Hammer Straße) zu verkaufen. Bekleidung gehört sicherlich ebenfalls zum innenstadtrelevanten Sortiment.</p> <p>Ich habe die Befürchtung, dass durch die Genehmigung des Verkaufs von innenstadtrelevanten Sortimenten, die bisherigen Entscheidungen für innenstadtrelevante Sortimente in Frage gestellt würden und somit auch für andere Standorte zukünftig Genehmigungen erteilt werden müssten.</p> <p>Dadurch würden weitere Umsatzeinbußen für den Einzelhandel in der Innenstadt Werl zu erwarten sein, die durch die gegenwärtigen Gutachten nicht erfasst sind.</p> <p>Anlage: Dänisches Bettenlager Filialist will nach Werl</p> <p>Auf seiner Suche nach einem geeigneten Standort in Werl hat das Dänische Bettenlager jetzt das bisherige Roller-Grundstück an der Hammer Straße ins Auge gefasst. Man stehe mit der Stadt in "vorsichtigen Verhandlungen", bestätigte Expansionsleiter Rene Schulz gegenüber dem "Soester Anzeiger". Allerdings sei das 20.000 qm große Areal kein "Traumstandort". Deshalb werde sich das Unternehmen dort nur zusammen mit weiteren Einzelhändlern ansiedeln, beispielsweise als Fachmarktzentrum. Schließlich habe Roller gezeigt, dass ein einzelnes Haus an dem Standort auf Dauer nicht bestehen könne. Das Dänische Bettenlager versucht seit Jahren vergeblich in Werl Fuß zu fassen. Mehreren Anfragen habe die Stadt in der Vergangenheit bereits eine Absage erteilt, schreibt das Blatt weiter. Der Grund: Das Sortiment sei zum Großteil innenstadtrelevant und in könne in Außenbereichen nach den geltenden Bebauungsplänen deshalb nicht genehmigt werden. Ein Standort im rund 10 Kilometer entfernten Wickede hatte das Unternehmen vor einigen Jahren wegen eines schlechten Umsatzes wieder geschlossen.</p>	<p>Entscheidungen über Bauanträge zu Einzelhandelsnutzungen werden grundsätzlich auf Basis des städtischen Einzelhandelskonzepts und der gesetzlichen Bestimmungen gefasst, um weitere Umsatzeinbußen in der Innenstadt zu vermeiden. Bei der Ansiedlung des FOC handelt es sich um eine singuläre Ansiedlungsentcheidung für eine besondere Vertriebsform, die weder in Werl noch in der Region multiplizierbar ist. Es ist nicht zu befürchten, dass die Entscheidung für das FOC weitere Einzelhandelsansiedlungen an nicht integrierten Standorten nach sich zieht.</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
	Quelle: www.moebelkultur.de 10.03.2014 10:02 Uhr	
2	<p>Schreiben Einwender B vom 16.09.2014</p> <p>in der Begründung zum Bebauungsplan Nr.117 „Am Hellweg“ wird auch ein Werbepylon mit einer Höhe von 135m NHN für das FOC für zulässig gehalten.</p> <p>Weitere Baugenehmigungen für Werbepylonen halte ich für sehr bedenklich. Zukünftig werden möglicherweise an allen Einfallstraßen Werbepylonen aufgestellt sein, die sicher keine Werbung für eine historische Altstadt mit einer attraktiven Innenstadt sind. Ich bin der Auffassung, dass die Innenstadt durch einen Satzungsbeschluss vor dem weiteren Bau von Werbepylonen geschützt werden muss.</p> <p>Die Auswirkungen des Wettrüstens mit Werbepylonen in Werl wird auch an deren Größe erkennbar. An der B1 wird bereits mit einem Werbepylon für ein Spielcasino geworben. An der B 63 steht ein Werbepylon der Firma Turflon. Dieser Pylon hat eine Höhe von 40m. Der Werbepylon für das FOC mit seinen 135m überragt zukünftig alles.</p> <p>Selbst Kirchtürme die bislang Wahrzeichen von Dörfern und Städten sind, können hier nicht mithalten. Die Höhe des St. Kunibert-Kirchturmes beträgt z.B. 90m.</p> <p>Städtebaulich halte ich es für Werl und seine Dörfer für sehr bedenklich, wenn Werbepylonen die Höhen der Kirchtürme übersteigen.</p>	<p>Ein einzelner Pylon in Autobahnnähe wird nicht zum Präzedenzfall für andere Straßen, weil er Baurecht erfordert. Ferner ist die Entfernung zur Altstadt so groß, dass er nicht von der Innenstadt aus sichtbar sein wird, außer von Hochpunkten wie dem Kirchturm.</p> <p>Der Pylon auf dem Gelände des FOC darf eine absolute Höhe von 135 m über Normalnull nicht überschreiten; da das Gelände etwa bei 102 m über NN liegt, kann die Werbeanlage das Gelände maximal 33 m überragen. Diese Höhe ist nicht vergleichbar mit dem stadtbildprägenden Kirchturm.</p>
3	<p>Schreiben Einwender C vom 22.09.2014</p> <p>Zu dem geplanten FOC habe ich neben vielen Bedenken auch folgende Fragen:</p> <p>Es wird immer nur von einem großen Erfolg für das FOC in Werl gesprochen. Wenn man bedenkt, dass schon Verkaufszentren dieser Größenordnung geschlossen werden mussten, da der erhoffte Gewinn ausblieb, wohin dann mit der vor unserer liebenswerten Kleinstadt liegenden „Stadtruine“? Hat sich der Betreiber des FOC zu diesem Problem geäußert? Wenn die Vermarktung scheitert? Wenn der erhoffte Gewinn ausbleibt und Insolvenzen eintreten? Wenn der stetig wachsende Internethandel bis zur Fertigstellung der „Neustadt“ die Verkaufsfarm eines FOC überflüssig gemacht hat? Eine vertragliche Absicherung ist in diesem Fall dringend nötig, damit die Kosten für den Rückbau dieser Geisterstadt komplett vom Betreiber des FOC getragen werden. Sind für einen Rückbau vertraglich gesicherte Rücklagen verein-</p>	<p>Die Markt für FOC in Deutschland ist begrenzt (z.B. Lademann/Treis, 1998). Bisher sind in Deutschland erst 10 FOC im Betrieb, es gibt Planungen für weitere 17 FOC. Mit rund 25 Centern dürfte der FOC-Markt in Deutschland voraussichtlich gesättigt sein.</p> <p>Schließungen von FOC, die von professionellen internationalen Betreibern geführt werden, sind nicht bekannt. Das Vorhaben wird nur realisiert werden, wenn der Betreiber genügend längerfristige</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>bart? Persönliche Haftung? Das lebenswerte Werl muss lebensfähig erhalten bleiben.</p> <p>Ich bitte um Beantwortung meiner Fragen.</p>	<p>Verträge mit Mietern abgeschlossen hat. Angesichts dieser Umstände erscheint ein Scheitern des Projekts nach Realisierung derart unwahrscheinlich, dass für vertragliche Rückbauverpflichtungen keine Veranlassung gesehen wird.</p>
4	<p>Schreiben Einwender D vom 23.09.2014</p> <p>Bei der allgemeinen??? Begeisterung und der besonderen Begeisterung der Betreiber des geplanten FOC Werl wird von einem 70 - 80 Millionen Euro Umsatz ausgegangen. An die begeisterte Stadtverwaltung der Stadt Werl habe ich folgende Fragen, um deren möglichst genaue Angaben ich hiermit bitte:</p> <p>Welche nennbaren tatsächlichen Gewinne erwartet die Stadtverwaltung für die Stadt nach dem Bau eines FOC? Welche tatsächlichen!! Steuergewinne können erwarten werden? Ca. 80 % Betreiber der Geschäfte gehören einer Kette an.</p> <p>Kann Werl Gewerbesteuern erwarten? Wenn die Abschreibungen der Investoren hoch sind? Steuerfreigrenzen? Wenn Verluste gemacht werden?</p> <p>Wenn fällige Steuern in den Städten/Ländern gezahlt werden mit Sitz der Verkaufszentralen? Welche Verluste an Steuern ergeben sich aus dem fehlenden Umsatz /Verkauf der Innenstadt?</p>	<p>Auch wenn derzeit keine konkreten Aussagen über mögliche Steuereinnahmen getroffen werden können, ist davon auszugehen, dass durch die Ansiedlung eines FOC mehrere positive Effekte auftreten werden. Neben der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze, die grundsätzlich positive Auswirkungen beim sogenannten Gemeindeanteil der Einkommensteuer haben können, sind weitere Steuereinnahmen z.B. bei der Gewerbesteuer aber auch der Grundsteuer (Grundsteuer B statt Grundsteuer A) zu erwarten. Die tatsächlichen Mehreinnahmen sind jedoch in dieser frühzeitigen Phase nicht zu beziffern. Weitere positive Effekte können durch zusätzliche Umsätze in anderen Bereichen wie z.B. Tourismus und Handwerk eintreten.</p>
5	<p>Schreiben Einwender E vom 01.10.2014</p> <p>Der Betreiber des geplanten FOC in Werl geht von 400 bis 500 neuen Arbeitsplätzen aus. Hier ist jedoch davon auszugehen, dass die geschaffenen Stellen vorwiegend im Niedriglohnsektor liegen.</p> <p>Ein FOC vor den Toren der Stadt wird den Geschäften in der Innenstadt erheblich Umsatz entziehen und die bereits angeschlagene Fußgängerzone weiter schwächen. Einige Geschäfte werden nicht mehr rentabel sein und zur Schließung gezwungen werden.</p>	<p>Der Betreiber geht von 400-500 Arbeitsplätzen aus, zwei Drittel davon sind sozialversicherungspflichtige Jobs. Der gesetzliche Mindestlohn gilt auch hier. Grundsätzlich ist die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze insbesondere in dieser Dimension wegen der positiven Auswirkungen auf den lokalen/regionalen Arbeitsmarkt zu begrüßen.</p> <p>Für die Innenstadt von Werl hat die Auswirkungsanalyse festgestellt, dass insbesondere in den Warenssegmenten Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) sowie Schuh- und Lederwaren deutlich spürbare Wettbewerbswirkungen zu erwarten sind und in Anbe-</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
	Gibt es eine Hochrechnung aufgrund der Umsatzeinbußen in Werl und Umgebung wieviele Arbeitsplätze verloren gehen werden?	<p>tracht der zum Teil wenig stabilen Situation verschiedene Geschäftslagen in der Innenstadt von Werl in beiden Sortimentsbereichen von Betriebsaufgaben – vor allem von ökonomischen Grenzbetrieben – auszugehen sei. Ein flächendeckendes Wegbrechen der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe in den genannten Sortimenten mit entsprechenden Auswirkungen auf den innerstädtischen Branchenmix sind jedoch nicht zu erwarten. Stadt und Investor werden gemeinsam Konzepte entwickeln, um Synergieeffekte aus der Ansiedlung des FOC für den innerstädtischen Einzelhandel zu realisieren.</p> <p>Es gibt keine Erkenntnisse, dass aufgrund von Umsatzeinbußen in der Folge einer FOC-Ansiedlung regelmäßig Arbeitsplätze verlorengehen. Die Behauptung, dass FOC mehr Arbeitsplätze vernichten als sie schaffen, ist durch tatsächliche Beobachtungen zwischenzeitlich widerlegt und wird auch von den Einzelhandelsverbänden nicht mehr aufrechterhalten.</p> <p>Bislang sind nur Fälle bekannt, in denen die Arbeitsämter eine steigende Zahl von Arbeitsplätzen im Handel registriert haben.</p>
6	<p>Schreiben Einwender F vom 01.10.2014</p> <p>Bezüglich der Planungen zur Ansiedlung eines FOC im Bereich der Stadt Werl lege ich Ihnen folgende Eingabe/Anfrage vor und bitte um Kenntnisnahme und Beachtung!</p> <p>Eingabe: Angesichts der erkennbaren Instabilität im Gefüge des Einzelhandelsbesatzes incl. der Gastronomie in der Werler Fußgängerzone (Walburgis- und Steinerstraße) ist ein Kollaps der Geschäftswelt durch die erwartbare Magnetwirkung eines FOC nicht auszuschließen; was sieht der Maßnahmenkatalog der Stadtverwaltung für den beschriebenen Fall vor, bzw. wird überhaupt an einer Folgenabschätzung gearbeitet?</p>	<p>Für die Innenstadt von Werl hat die Auswirkungsanalyse festgestellt, dass insbesondere in den Warenssegmenten Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) sowie Schuh- und Lederwaren deutlich spürbare Wettbewerbswirkungen zu erwarten sind und in Anbetracht der zum Teil wenig stabilen Situation verschiedene Geschäftslagen in der Innenstadt von Werl in beiden Sortimentsbereichen von Betriebsaufgaben – vor allem von ökonomischen Grenzbetrieben – auszugehen sei. Ein flächendeckendes Wegbrechen der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe in den Segmenten Bekleidung sowie Schuh- und Lederwaren und damit entsprechende Auswirkungen auf den innerstädtischen Branchenmix sind jedoch nicht zu erwarten. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass sich die Sortimente insbesondere in qualitativer Hinsicht nur</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
		<p>in geringem Maße mit den avisierten mittel- bis hochwertigen Sortimenten eines FOC überschneiden und auch nur jeweils ein eingeschränkter Bereich der Angebotspalette betroffen sein wird, so dass Umsatzverluste in Bezug auf den Gesamtbetrieb relativiert werden können. Darüber hinaus besteht für den innerstädtischen Einzelhandel der Stadt Werl die Chance, in besonderem Maße von den Besuchern des FOC zu profitieren.</p> <p>Stadt und Investor werden gemeinsam Konzepte entwickeln, um Synergieeffekte aus der Ansiedlung des FOC für den innerstädtischen Einzelhandel zu realisieren.</p>
7	<p>Schreiben Einwander G vom 05.10.2014</p> <p>Die Lärmaktionsplanung sieht für die B63 schon heute Handlungsbedarf.</p> <p>Begründung: Die Verkehrssituation erscheint unbefriedigend. Insbesondere der Ortsteil Werl-Hilbeck ist schon heute stark durch Lärm belastet. Die Stadt Werl, der Gutachter Ecostra und der Investor Neinver spielen die Auswirkungen des geplanten Factory Outlet Centers (FOC) in Werl herunter. Insbesondere die Verkehrssituation in Hilbeck wird sich verschlechtern. Das Gutachten nimmt hierzu keinerlei Stellung. Eine weitere Belastung des Ortsteils Werl Hilbeck mit Lärm und Abgasen ist dem Ortsteil nicht zuzumuten.</p>	<p>Nach den Berechnungen des schalltechnischen Fachgutachtens (ACCON Köln GmbH, April 2014) sind die Auswirkungen der zu erwartenden Mehrverkehre auf die Geräuschsituation auf öffentlichen Straßen gering, die Situation wird weitgehend durch den bestehenden Verkehr geprägt und sich zukünftig nur marginal ändern. Der Verkehrsgutachter (IGS, April 2014) geht für die A 445 nördlich der Anschlussstelle Werl-Zentrum von einem mittleren Anstieg von 16.200 auf 18.200 Kfz/Tag (+ 12%) aus. Diese Zunahme um 12 % wird selbst für den Fall, dass der gesamte zusätzliche Verkehr A 445 nördlich der Anschlussstelle Werl-Zentrum durch Hilbeck fließt, zu einer Pegelerhöhung um max. 0,5 dB(A) führen, die akustisch nicht wahrnehmbar ist.</p> <p>Gleichwohl werden bereits heute hohe Belastungen in den Lärmkarten für den Ortsteil Hilbeck ausgewiesen. Das FOC ist im Übrigen nicht für den Missstand an sich ursächlich. Bei der zukünftigen Erstellung von Lärmkarten ist die durch FOC-Verkehr verursachte Pegelzunahme zu berücksichtigen. Die mit dem Betrieb des FOC verbundenen zusätzlichen Verkehrslärmimmissionen werden aufgrund der geringfügigen erwarteten Pegelzunahme der Realisierbarkeit des FOC nicht entgegenstehen. Dieser Aspekt wird im weiteren Bauleitplanverfahren konkretisiert.</p> <p>Im Übrigen sind gemäß Nummer 7.4 der TA Lärm die Geräusche-</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>4 Ampelkreuzungen in Höhe der B1/Autobahn sorgen für Verkehrsrückstau Begründung: Schon jetzt sind 3 Ampelanlagen kurz hinter einander geschaltet. Eine 4 Ampel soll hinzu kommen. Laut Gutachter Ecostra soll der Verkehr ohne Probleme fließen. Schon heute staut sich der Verkehr mit 3 Ampelanlagen, vor allem wenn Radfahrer und Fußgänger des Verkehrsfluss auf der B 1 „unterbrechen“. Bedenke Schulweg! Das Aufstellen einer vierten Ampel kann die Situation nicht verbessern, sondern nur verschlechtern. Das Gutachten der Firma Ecostra gibt zum Thema keine befriedigende Auskunft. Frage: wie sollen die Verkehrsströme harmonisiert geleitet werden, das Gutachten widerspricht der tägl. Praxis des beobachtbaren Rückstaus!?</p>	<p>missionen des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück zu bestimmen und zu beurteilen. Der Ortsteil Hilbeck liegt ca. 5 km vom geplanten Standort des FOC entfernt. Insofern ergibt sich aus der TA Lärm kein unmittelbarer Handlungsbedarf.</p> <p>Die verkehrliche Untersuchung (IGS, April 2014) hat festgestellt, dass das durch das FOC zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht ohne weitere Maßnahmen über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden kann. Um auch in der Spitzenzeit eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität am Knotenpunkt B1/ Unnaer Straße / Zufahrt FOC zu erreichen, sind eine Signalisierung des Knotenpunktes und ein Umbau mit der Anordnung weiterer Fahrstreifen notwendig. Darüber hinaus wird in der westlichen Anschlussstelle Werl-Zentrum der BAB 445 ein zweiter Rechtsabbiegefahrstreifen angeordnet, welcher am Knotenpunkt B1 / Zufahrt FOC in einen freilaufend neben einer Dreiecksinsel geführten Rechtsabbiegefahrstreifen übergeht. Die entsprechende Planung zum Knotenumbau und zur Signalisierung ist bereits erstellt und mit den zuständigen Straßenverkehrsbehörden abgestimmt. Das Verkehrsgutachten von IGS Stolz erwartet bei Umsetzung dieser Maßnahmen in den Spitzenstunden an den Knoten eine sehr gute bis zufriedenstellende Verkehrsqualität. Lediglich die Ein- und Ausbieger in/aus der Unnaer Straße (nur an Wochentagen) sowie an Samstagen die Ausfahrer von FOC-Gelände in Richtung BAB 445 oder Unnaer Straße erwartet eine ausreichende Verkehrsqualität. Die restlichen untersuchten Knotenpunkte im Umfeld des Factory-Outlet-Center können die zukünftigen Verkehre ohne weitere bauliche Maßnahmen aufnehmen. Teilweise sind geringfügige Anpassungen der Signalsteuerung notwendig, um die Wartezeiten zu verkürzen und so einen mindestens ausreichend Verkehrsablauf zu gewährleisten. Damit ist eine sichere und leichte Abwicklung der Verkehre im Umfeld des FOC gutachterlich nachgewiesen.</p> <p>Es ist das Verkehrsgutachten von IGS Stolz maßgebend.</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>Attraktivitätssteigerung der Stadt Werl durch Entwicklungskonzept?</p> <p>Begründung: Die Werler Innenstadt wird laut Ecostra Gutachten zum FOC einbüßen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. im Bekleidungsbereich 9% Umsatz 2. Im Schuhverkauf 10% 3. Der Internethandel wird bis 2030 um 10% zunehmen. 4. Die Bevölkerungszahl wird bis 2030 um 3000 Einwohner abnehmen. Quelle: NRW Kommunalprofil <p>Das bedeutet: Leerstände und Kaufkraftverluste. Welches Konzept zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt hat die Stadt Werl?</p> <p>Anpassung der Gutachten bei Erweiterung des FOC?</p> <p>Begründung: Die Betreiber gehen davon aus, dass für ein FOC eine Fläche von 60.000m² bis 100.000m² plus X nötig ist. Für Werl sind 120.000m² geplant. Ist eine Vergrößerung der Verkaufsflächen absehbar und die Gutachten zur Umweltverträglichkeitsprüfung darauf ausgelegt?</p>	<p>Für die Innenstadt von Werl hat die Auswirkungsanalyse festgestellt, dass insbesondere in den Warenssegmenten Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) sowie Schuh- und Lederwaren deutlich spürbare Wettbewerbswirkungen zu erwarten sind und in Anbetracht der zum Teil wenig stabilen Situation verschiedene Geschäftslagen in der Innenstadt von Werl in beiden Sortimentsbereichen von Betriebsaufgaben – vor allem von ökonomischen Grenzbetrieben – auszugehen sei. Ein flächendeckendes Wegbrechen der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe in den genannten Sortimenten mit entsprechenden Auswirkungen auf den innerstädtischen Branchenmix ist jedoch nicht zu erwarten. Für den örtlichen Einzelhandel werden sich mit dem FOC auch Chancen für mehr Kunden und Synergieeffekte ergeben. Die Stadt wird mit den örtlichen Akteuren Maßnahmen zur Verbesserung und Attraktivierung der Innenstadt in Angriff nehmen und gemeinsam mit dem Betreiber Konzepte entwickeln, um Synergieeffekte aus der Ansiedlung des FOC für den innerstädtischen Einzelhandel zu realisieren.</p> <p>Das Plankonzept des Bebauungsplans sowie die Gutachten sind auf eine max. Verkaufsfläche von 13.800 m² ausgelegt. Bei der Grundstücksfläche ist zu beachten, dass ein 40 m- Streifen an der B 1 von jeder Bebauung freizuhalten ist, so dass bereits 3 von 12 ha des Sondergebiets Pflanzflächen sind. Es verbleibt real eine Fläche von etwa 9 ha für das FOC mit Zufahrt und Parkplätzen, was innerhalb des genannten Korridors von 6-10 ha liegt.</p> <p>Aufgrund des vorgesehenen Bebauungsplans ist eine Vergrößerung des FOC über 13.800 m² Verkaufsfläche hinaus nicht zulässig. Über etwaige Vergrößerungen der Verkaufsfläche kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden. In jedem Falle ist dafür eine Bebauungsplanänderung erforderlich, so dass insofern die volle Entscheidungshoheit der Stadt Werl gegeben ist. Die Umweltprüfungen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens beziehen sich demnach nur auf ein FOC mit der jetzt vorgesehenen Größenordnung von 13.800 m².</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>Die Lärmschutzwall B1n</p> <p>Begründung: Die Verkehrssituation in Bezug auf Lärm an der B1n ist unbefriedigend. Der Siedlungsbereich Werler Süden, insbesondere das neue Baugebiet zwischen Waltringer Weg und dem Auf dem Hönningen ist vor Lärm durch einen Erdwall geschützt.</p> <p>Ein Lärmschutzwall ist mit dem prognostizierten Verkehr abgelehnt worden. Mit Planung des FOC erscheint dies aber aktuell zwingend notwendig.</p> <p>Die planungsrechtlichen Grundlagen für das Baugebiet haben sich durch das geplante FOC als unzureichend erwiesen.</p> <p>Muss daher nicht ein Lärmschutzwall zum Schutz des Siedlungsgebietes gebaut werden?</p> <p>Verlieren die Grundstücke nicht an Wert durch Lärm?</p>	<p>Das Schallgutachten von ACCON Köln GmbH hat nachgewiesen, dass die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete an den nächstgelegenen Häusern um mindestens 6 dB (A) tagsüber unterschritten werden; nachts sind keine Konflikte zu erwarten. Die Auswirkungen der zu erwartenden Mehrverkehre auf den öffentlichen Straßen sind so gering, dass keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind (siehe oben).</p> <p>Südlich der B 1 ist die Anlage eines modellierten und bepflanzten 40 m breiten Schutzstreifens geplant, der auch dem nördlichen Siedlungsgebiet zu Gute kommt.</p> <p>Die geringen Lärmauswirkungen des FOC-Verkehrs lassen keine Wertverluste erwarten.</p>
8	<p>Schreiben Gewerbeverein Beckum vom 06.10.2014</p> <p>Als Gewerbeverein Beckum schließen wir uns der berechtigten Kritik unserer Nachbarstädte und des Einzelhandels in Sachen Erstellung eines Factory-Outlet-Centers in Werl an. Der Bau würde gemäß Gutachten zu massiven wirtschaftlichen Schäden und insgesamt zu nicht prognostizierbaren Risiken für unseren Einzelhandel führen.</p> <p>Es ist nicht vertretbar, dass ein Factory-Outlet-Center auf der grünen Wiese die Nachfrage nach wichtigen Sortimenten, wie Bekleidung und Schuhen, aus unserer Innenstadt abzieht. Durch Umsatzeinbußen verursachte Geschäftsaufgaben und Arbeitsplatzrückgänge wären die Folge. Die Investitionen und Initiativen der letzten Jahre zur Aufwertung der Innenstädte verlieren ihre Wirkung.</p> <p>Wir bitten Sie um die Berücksichtigung unserer Interessen.</p>	<p>In Beckum wird das FOC gemäß ECOSTRA-Gutachten einen Umsatzabzug von insgesamt ca. 0,5 – 0,6 Mio. € auslösen, was einer durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote von ca. 1,4 % entspricht. In der Stadt Beckum sind damit einzig im Sortimentsbereich Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) noch leicht spürbare Wettbewerbswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten, wobei sich die Umsatzumverteilungsquote von ca. 1,7 % auf einem niedrigen Niveau bewegt und im Rahmen konjunktureller Schwankungen liegt.</p> <p>Bezogen auf die Einkaufslagen in der Innenstadt von Beckum sowie des Stadtteilzentrums Neu-Beckum sind die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des FOC nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse als verträglich zu bewerten.</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
9	<p>Schreiben Einwander H vom 08.10.2014</p> <p>Ich bitte höflich um Beantwortung folgender Anfragen:</p> <p>Wurden die rasante Zunahme des Internethandels, der Demographieentwicklung beachtet!?</p> <p>Der Trend „Kaufen als Event“ (der sich natürlich auch wieder ändern kann!) als auch die wachsende Konkurrenz geplanter FOCs untereinander – wurde dieser Aspekt gewürdigt? Zu letzterem beschreibt die ecostra GmbH, dass EU-weit von 306 FOCs 157 geöffnet, 52 in der Planungsphase gestoppt, 24 geöffnet und bereits wieder geschlossen und weitere 74 FOCs in Planung sind (in Deutschland 11 von 40 Projekten). Hier ist eine Konkurrenz zu erwarten, wenn der Markt gesättigt ist. Gibt es eine „Havariequote“?</p> <p>Nicht nur - ich als Mitglied der Grünen Partei - befürchte eine riesige Bauruine zu Lasten aller SteuerzahlerInnen, die uns auf Jahre hinaus wieder einmal Altlasten in Werl bescheren wird (Beispiel: Unionsgelände, ATU) 'Für das FOC gibt es keine Erfolgsgarantie!</p>	<p>Auswirkungen des Internethandels sind in der Auswirkungsanalyse nicht berücksichtigt. Allerdings wird durch Factory Outlet Center der Trend zum Internethandel tendenziell entgegengewirkt, da gerade die besonderen Sortimente des FOC stark im Internet angeboten werden. Die Funktion eines FOC geht aber über den reinen Einkauf hinaus und soll auch ein Einkaufsziel besonderer Art und ein soziales Erlebnis vermitteln. Dies kann der reine Internethandel nicht. FOC bieten daher die Chance, Umsätze, die ins Internet abgewandert sind, für den stationären Einzelhandel zurückzugewinnen. Derartige Rückgewinnungseffekte sind bei der Ermittlungen der Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen des Einzugsgebiets nicht berücksichtigt worden, es ist also keine Abmilderung der Auswirkungen vorgenommen worden.</p> <p>In der ECOSTRA-Auswirkungsanalyse wurde detailliert auf die Marktsituation und die demografische Entwicklung in den Städten und in der Region eingegangen. Bezüglich der Marktsättigung sind in den EU-Staaten unterschiedliche Situationen erreicht; in Deutschland ist die Branche noch in der Ausbauphase. Europaweit ist zwar eine „Havariequote“ ermittelbar, jedoch sind diese Fälle auf regionale, unerfahrene Projektentwickler und Betreiber in suboptimalen Lagen beschränkt. Die großen internationalen FOC-Entwickler (McArthurGlen; Value Retail; Neinver, die das FOC in Werl entwickeln und betreiben werden) haben noch kein Center geschlossen.</p> <p>Das Vorhaben wird nur realisiert werden, wenn der Betreiber genügend längerfristige Verträge mit Warenanbietern abgeschlossen hat, so dass ein Scheitern des Projekts und der Verbleib einer Bauruine sehr unwahrscheinlich ist.</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
10	<p>Schreiben Einwender I vom 15.10.2014</p> <p>Ich begrüße die Planungen zur Errichtung eines FOC in Werl, da ich der Meinung bin, dass es für die Stadt Werl von großem Nutzen und gewinnbringend ist.</p>	Kenntnisnahme
11	<p>Schreiben Einwender J vom 15.10.2014</p> <p>Wir sind gegen die Errichtung eines FOC in Werl.</p> <p>Folgende Gründe führen wir an:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lärm durch zunehmenden Verkehr • Verlust von Erholungsfläche • Befürchteter Rückstau auf der Unnaer Straße • Schon heute Rückstau auf der B1 vor Ampeln; Verkehrskollaps vor der Haustür vorprogrammiert 	<p>Nach den Berechnungen des schalltechnischen Fachgutachtens (ACCON Köln GmbH, April 2014) sind die Auswirkungen der zu erwartenden Mehrverkehre auf die Geräuschsituation auf öffentlichen Straßen so gering, dass keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Geräuschemissionen ergriffen werden müssen. Die Situation wird weitgehend durch den bestehenden Verkehr geprägt und sich zukünftig nur marginal ändern. Die Beurteilungspegel liegen unter den als bedenklich einzustufenden Auslösewerten für die Lärmsanierung an Bundesfernstraßen.</p> <p>Die landwirtschaftlichen Wege werden Spaziergängern und Radfahrern auch künftig offenstehen. Es ist in Werl und Umgebung ausreichend Erholungsfläche vorhanden, im Bereich der wirtschaftlichen Entwicklung müssen aber weitere Anstrengungen unternommen werden.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung (IGS, April 2014) hat festgestellt, dass das durch das FOC zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht ohne weitere Maßnahmen über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden kann. Um auch in der Spitzenzeit eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität am Knotenpunkt B1/ Unnaer Straße / Zufahrt FOC zu erreichen, sind eine Signalisierung des Knotenpunktes und ein Umbau mit der Anordnung weiterer Fahrstreifen notwendig. Darüber hinaus wird in der westlichen Anschlussstelle Werl-Zentrum der BAB 445 ein zweiter Rechtsabbiegefahrstreifen angeordnet, welcher am Knotenpunkt B1 / Zufahrt FOC in einen freilaufend neben einer Dreiecksinsel geführten</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
	<ul style="list-style-type: none"> • Nach Möbel Turflon kommt die nächste Zumutung • Berichterstattung in der Presse zu positiv und einseitig • Zusätzlicher LKW-Verkehr durch Anlieferungsverkehr • Sind als junge Familie nach Werl gezogen, um im Grünen zu wohnen - die Enttäuschung ist groß! • Was ist der Nutzen für die Stadt Werl? 	<p>Rechtsabbiegerfahrstreifen übergeht. Die entsprechende Planung zum Knotenumbau und zur Signalisierung ist bereits erstellt und mit den zuständigen Straßenverkehrsbehörden abgestimmt. Die restlichen untersuchten Knotenpunkte im Umfeld des Factory-Outlet-Center können die zukünftigen Verkehre ohne weitere bauliche Maßnahmen aufnehmen. Teilweise sind geringfügige Anpassungen der Signalsteuerung notwendig, um die Wartezeiten zu verkürzen und so einen mindestens ausreichend Verkehrsablauf zu gewährleisten.</p> <p>Es entstehen keine unzumutbaren Auswirkungen.</p> <p>Das Vorhaben wird in der Presse kontrovers diskutiert, im Übrigen hat die Stadt Werl auf die Berichterstattung keinen Einfluss.</p> <p>Der Verkehrsgutachter (IGS, April 2014) geht von 70 Anlieferungs-/Entsorgungsfahrten pro Tag aus. Bei der Abschätzung der auf das Planungsgebiet bezogenen Wirtschaftsverkehre (Anlieferung, Entsorgung) gilt es, die besondere Struktur eines Factory Outlet Centers zu berücksichtigen. Es existiert in der Regel keine zentral organisierte Anlieferungslogistik, vielmehr werden die Geschäfte in Eigenregie einzeln beliefert. Dementsprechend sind viele Fahrten im Güterverkehr zu erwarten. Allerdings ist anzumerken, dass es sich hierbei im Regelfall um Transporter oder Klein-Lkw handelt. Daher wurde bei der Abschätzung des Güterverkehrsaufkommens von einem relativ hohen Ansatz an Fahrten ausgegangen, aber gleichzeitig unterstellt, dass es sich bei über 95% dieser Verkehre um Transporter mit einem maximal zulässigen Gesamtgewicht von 2,8t handelt und nur um wenige Einzelfahrzeuge, die ein zulässiges Gesamtgewicht von bis zu 7,5t haben.</p> <p>Die Planungsfläche umfasst nur 0,16 % des Stadtgebiets. Durch die Ansiedlung des FOC wird die Lage der Stadt Werl „im Grünen“ nicht infrage gestellt.</p> <p>Die Stadt Werl möchte mit dem FOC-Projekt ihren ständigen Bedeutungsverlust als Mittelzentrums im ländlichen Raum zugunsten der Metropolregion stoppen. Nach dem britisch-belgischen Trup-</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
		<p>penabzug wirkt sich auch ein Rückgang der Pilgerströme auf die rückläufigen Einzelhandelsumsätze in Werl aus. Zur Förderung der mittelzentralen Funktionen Werls soll das nahe dem Autobahnkreuz Werl gelegene FOC ein attraktives touristisches Ziel bei den An- und Abreisen insbesondere mit dem Pkw in Tourismusregionen (Sauerland, Münsterland) bilden. Das FOC bildet den westlichen Abschluss des südlichen Stadterweiterungsringes der Stadt Werl, dessen Stadtgebiet mit dem großflächigen Vogelschutzgebiet Hellwegbörde, dem bisherigen flächenintensiven Großvorhaben des LEP und dem neuen Standort für Sicherungsverwahrte bereits bedeutende Flächen seines Stadtgebiets für Landeszwecke reserviert hat.</p> <p>Auch wenn derzeit keine konkreten Aussagen über mögliche Steuereinnahmen getroffen werden können ist davon auszugehen, dass durch die Ansiedlung eines FOC mehrere positive Effekte auftreten werden. Neben der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze, die grundsätzlich positive Auswirkungen beim sogenannten Gemeindeanteil der Einkommensteuer haben können, sind weitere Steuereinnahmen z.B. bei der Gewerbesteuer aber auch der Grundsteuer (Grundsteuer B statt Grundsteuer A) zu erwarten. Die tatsächlichen Mehreinnahmen sind jedoch in dieser frühzeitigen Phase nicht zu beziffern. Weitere positive Effekte können durch zusätzliche Umsätze in anderen Bereichen wie z.B. Tourismus und Handwerk eintreten.</p>
12	<p>Schreiben Einwander K vom 15.10.2014</p> <p>Wie aus den offengelegten Planungsunterlagen des FOCs zu entnehmen ist, wurde der Umweltfaktor CO₂ bei der Planung überhaupt nicht berücksichtigt. Immer wieder wird zwar ein möglicher Shuttle-Service zum Bahnhof und zur Innenstadt als wichtig hervorgehoben. Ist beabsichtigt, dass der Betreiber dazu verpflichtet wird, das Angebot langfristig vorzuhalten und auch zu finanzieren? Ist eine entsprechende Bahnverbindung geplant, wie z.B. eine Bahnverbindung zwischen Paderborn und Duisburg alle 15 Minuten und ohne Mehrfahrpreise aufgrund unterschiedlicher Tarifgebiete? Den Kunden des FOCs müssen diese Möglichkeiten angeboten werden, damit sie nicht nur mit dem PKW zum Zentrum fahren müssen oder aufgrund der beschwerlichen Anreisemöglichkeiten mit öffentlichen Verkehrsmitteln eine Eigenanreise erheblich bevorzugen, was eine enorme zusätzliche Belastung für die Umwelt nach</p>	<p>Es ist Ziel der Stadt Werl, sowohl den Bahnhof Werl als auch das Ortszentrum von Werl mit einem Shuttle-Bus an das FOC anzubinden. Verbindliche Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart.</p> <p>Für eine zusätzliche Bahnverbindung gibt es derzeit keine Planungen. Auf eine festgestellte erhöhte Nachfrage kann aber gegebenenfalls mit einer verstärkten Taktung reagiert werden.</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>sich zieht. Wird es diese Möglichkeiten geben?</p> <p>Durch die Industrialisierung ist die Klimaerwärmung in Gang gesetzt worden. Wir sollen endlich einen verantwortungsbewussten Beitrag dazu leisten, damit diese Klimaveränderung abgewendet werden kann. Ich bin nun einmal in Bangladesch geboren und meine Verwandten leben dort immer noch. Das Land Bangladesch ist das erste Land, das von der Klimaerwärmung betroffen sein wird. Das Land wird ins Meer versinken. 160 bis 180 Millionen Menschen müssen dann fortgehen. Aber wohin? Die Welt hat heute schon über 50 Millionen flüchtende Menschen. Die ersten Klimaflüchtlinge haben schon in Australien Asylanträge gestellt. Wenn wir nicht global denken und lokal handeln, wird es in naher Zukunft viele Millionen Klimaflüchtlinge geben.</p> <p>Meiner Meinung nach sind wir in Deutschland technisch dazu in der Lage, der Klimaveränderung entgegen zu wirken. Wenn wir dies nicht tun, handeln wir unverantwortlich.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Das geplante Vorhaben hat keine signifikanten Auswirkungen auf den globalen Klimawandel. Unabhängig davon würde ein Verzicht auf den FOC-Standort keine nennenswerten Auswirkungen auf das Klima haben, denn heute fahren viele Kunden aus dem Ruhrgebiet mit den Pkw den weiteren Weg nach Roermond und kaufen dort im DOC ein, insgesamt 55 % der Kunden des DOC Roermond fahren über eine Stunde dorthin.</p>
13	<p>Schreiben Einwender L vom 15.10.2014</p> <p>1. Beabsichtigen Werler Einzelhändler, Geschäftsinhaber von Geschäften der Fußgängerzone, eine Geschäftseröffnung im FOC?</p> <p>Meine Befürchtung bezüglich des geplanten FOC's gelten dem „Aussterben“ der Geschäfte innerhalb der Werler Fußgängerzone. Meines Erachtens nach zieht das FOC die Kaufkraft aus der Innenstadt heraus und eine Welle von Geschäftsaufösungen schließt sich an. Ortsfremde Geschäftsinhaber würden sich im FOC ansiedeln. Planen auch Werler Einzelhändler Geschäftseröffnung im FOC? Eine mögliche Folge wäre eine Beschleunigung des „Geschäftsterbens“ in der Werler Fußgängerzone.</p> <p>Gibt es Planungen, Anfragen an oder von Einzelhändlern der Fußgängerzone ein Geschäft oder eine Filiale im FOC zu eröffnen?</p>	<p>Für die Innenstadt von Werl hat die Auswirkungsanalyse festgestellt, dass insbesondere in den Warenssegmenten Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) sowie Schuh- und Lederwaren deutlich spürbare Wettbewerbswirkungen zu erwarten sind und in Anbetracht der zum Teil wenig stabilen Situation verschiedene Geschäftslagen in der Innenstadt von Werl in beiden Sortimentsbereichen von Betriebsaufgaben – vor allem von ökonomischen Grenzbetrieben – auszugehen sei. Ein flächendeckendes Wegbrechen der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe in den genannten Sortiments mit entsprechenden Auswirkungen auf den innerstädtischen Branchenmix sind jedoch nicht zu erwarten. Stadt und Investor werden gemeinsam Konzepte entwickeln, um Synergieeffekte aus der Ansiedlung des FOC für den innerstädtischen Einzelhandel zu realisieren.</p> <p>Der Stadt liegen bereits erste Anfragen von Einzelhändlern aus der Innenstadt vor, die Interesse an der Eröffnung eines Geschäfts im FOC haben. Da sich das FOC-Angebot aber von dem inner-</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>2. Wer bezahlt und unterhält anschließend die zusätzlich für das FOC geschaffene Infrastruktur?</p> <p>Um das geplante FOC an das vorhandenen Straßennetz anzuschließen wird eine Erweiterung der Infrastruktur benötigt. Laut dem vorliegenden Gutachten wird von einer Verbreiterung der B 1 um 2 Fahrspuren (je Richtung eine Fahrspur) westlich der Hauptzufahrt und östlich von einer Verbreiterung der B 1 um einen Fahrstreifen für die Linksabbieger aus Richtung Osten ausgegangen.</p> <p>Wer bezahlt diese neuen Fahrspuren? Und wer kommt für den Unterhalt der neuen Straßenflächen auf?</p>	<p>städtischen Einzelhandelsangebot unterscheidet, kommt hier eigentlich nur ein weiteres, zweites Geschäft im FOC in Betracht, so dass eine Verlagerung von Einzelhandelsgeschäften aus der Innenstadt in das FOC und ein dadurch bedingtes Geschäftssterben nicht zu befürchten ist. Die Eröffnung eines zweiten Geschäfts im FOC ermöglicht den örtlichen oder regionalen Einzelhändlern vielmehr eine Diversifizierung des Angebots und die Realisierung von Synergien zwischen den Geschäften im FOC und in der Innenstadt.</p> <p>Die Kosten der Erstellung der Infrastruktur und des Unterhalts werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.</p>
14	<p>Schreiben Einwender M vom 28.10.2014</p> <p>Wir sind gegen die Errichtung eines FOC in Werl. Folgende Gründe führen wir an:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusätzliche Lärmbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen; schon heute ist zeitweise ein zufriedenstellender Verkehrsfluss nicht gegeben 	<p>Die Berechnungen des schalltechnischen Fachgutachtens (AC-CON Köln GmbH, April 2014) kommen zu dem Ergebnis, dass auch an den ungünstigsten benachbarten Wohnhäusern die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete nach der TA Lärm um mindestens sechs dB(A) zur Tageszeit unterschritten werden. Insofern sind noch erhebliche Reserven vorhanden. Ein Nachtbetrieb ist nicht vorgesehen, Konflikte sind daher nicht zu erwarten. Die Auswirkungen der zu erwartenden Mehrverkehre auf die Geräuschsituation auf öffentlichen Straßen sind so gering, dass keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Geräuschemissionen ergriffen werden müssen. Die Situation wird</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung wertvollen Bodens • Wertverlust der Immobilie • Staub und Lärm während der Bauphase 	<p>weitgehend durch den bestehenden Verkehr geprägt und sich zukünftig nur marginal ändern. Die Beurteilungspegel liegen unter den als bedenklich einzustufen den Auslösewerten für die Lärm-sanierung an Bundesfernstraßen. Die deutlichste Erhöhung ergibt sich durch die zusätzlich geplante Lichtsignalanlage, da in ihrem Umkreis bis zu 100 m Zuschläge für die erhöhte Störwirkung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Durch verkehrliche Maßnahmen werden die Kreuzungspunkte ausgebaut, so dass die Verkehre auch in den Spitzenstunden in allen Richtungen mit mindestens ausreichender Verkehrsqualität abgewickelt werden können.</p> <p>Auf den landwirtschaftlichen Flächen liegen teilweise schutzwürdige Böden vor, die tlw. versiegelt werden. Allerdings sind nur 0,2 % der landwirtschaftlichen Flächen Werls betroffen, und der Mutterboden ist gesetzlich vor Vernichtung geschützt (§ 202 BauGB).</p> <p>Angesichts begrenzter Umweltauswirkungen sind Wertverluste nicht zu erwarten.</p> <p>Solche temporären Beeinträchtigungen sind zumutbar, solange gesetzliche Auflagen eingehalten werden.</p> <p>Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden Maßnahmen zur Minderung bau-, anlage- und nutzungsbedingter Beeinträchtigungen empfohlen, die sich aus dem Vorhaben für den Naturhaushalt und das Ortsbild ergeben können:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verwendung schadstoffarmer Baumaschinen, - fachgerechte und regelmäßige Wartung der eingesetzten Baumaschinen zur Vermeidung von Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser, - Schutz und Sicherung von Gehölzen bei Durchführung der Baumaßnahmen gem. den einschlägigen Regelwerken (DIN 18920, RAS LP4, ZTV-Baumpflege), - Begrenzung von Erdmassenbewegungen auf das unbedingt notwendige Maß, - getrennte, sachgemäße Lagerung des Oberbodens zur weiteren Verwendung;

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
		<ul style="list-style-type: none"> - Beachtung der Bearbeitungsgrenzen nach DIN 18.915 beim Bodenabtrag, - bei einer Lagerung boden- und grundwassergefährdender Stoffe Abdeckung des Bodens mit wasserundurchlässiger und säurefester Plane zum Schutz vor Schadstoffeintrag, unverzügliche Wiederherstellung temporär in Anspruch genommener Arbeits- und Lagerflächen (Lockerung verdichteter Bereiche u. a.).
15	<p>Schreiben Gewerbeverein Neubeckum e.V. vom 20.10.2014</p> <p>Der Gewerbeverein Neubeckum e.V. lehnt grundsätzlich die Errichtung von Einkaufszentren mit innenstadtrelevanten Gütern zum Schutze von urbanen Innenstädten ab. Aufgrund der guten Verkehrsinfrastruktur in Nordrhein-Westfalen befürchten wir für unsere betroffenen Einzelhandelsunternehmen einen spürbaren Kaufkraftabfluss, der auf Sicht unweigerlich zu Arbeitsplatzabbau, Unternehmensaufgaben und letztendlich zur Verödung unserer Innenstadt führen würde.</p> <p>Den Vorteil, den Hersteller genießen, indem sie den Einzelhandel aus der Wertschöpfungskette ausschließen und direkt an die Endverbraucher herantreten, wird ohne Zweifel in ganz Deutschland den Arbeitsplatzabbau im Handel weiter forcieren. Ohne einen über verschiedene Branchen sich erstreckenden Einzelhandel in Städten mittlerer und kleinerer Größe würden nicht nur Anbieter des täglichen Bedarfs, sondern auch Sponsoren für heimatverbundene Vereine sowie Anlaufpunkte des zwischenmenschlichen Miteinanders fehlen.</p> <p>Wollen wir derartige Verhältnisse in naher Zukunft in NRW? Der Gewerbeverein Neubeckum e.V. sagt eindeutig NEIN.</p> <p>Wir lehnen Ihr Projekt eines Factory Outlet-Centers auf der „grünen Wiese“, das sich für Bürger umliegender Kommunen, Arbeitgeber und Arbeitnehmer im betroffenen Einzelhandel überaus negativ auswirken würde, strikt ab.</p>	<p>In Neubeckum wird das Planobjekt gemäß ECOSTRA-Gutachten einen Umsatzabzug von insgesamt weniger als 0,1 Mio. € auslösen, die durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquoten liegen sämtlich unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze. Das Projekt wird vom Gutachter als verträglich angesehen.</p> <p>Es gibt keine Erkenntnisse, dass aufgrund von Umsatzeinbußen in der Folge einer FOC-Ansiedlung regelmäßig Arbeitsplätze verloren gehen. Die Behauptung, dass FOC mehr Arbeitsplätze vernichten als sie schaffen, ist durch tatsächliche Beobachtungen zwischenzeitlich widerlegt und wird auch von den Einzelhandelsverbänden nicht mehr aufrechterhalten. Bislang sind nur Fälle bekannt, in denen die Arbeitsämter eine steigende Zahl von Arbeitsplätzen im Handel registriert haben.</p> <p>Bezogen auf die Einkaufslagen in der Innenstadt von Beckum sowie des Stadtteilzentrums Neu-Beckum sind die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des FOC nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse als verträglich zu bewerten.</p> <p>FOC sind eine besondere Form überörtlichen Handels mit großem Einzugsbereich und besonderen Standortanforderungen. Die Auswirkungen auf umliegende Kommunen sind unabhängig vom Standort in der Belegenheitskommune. Unabhängig davon werden durch die Ansiedlung insgesamt positive Effekte für die Region erwartet.</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
16	<p>Schreiben Einwander N vom 28.10.2014</p> <p>Einwand zum geplanten FOC Der Klimawandel wird auch in unserer Gegend durch zunehmende Unwetter, Regengüsse und damit verbundene Wasserüberflutungen deutlich. Das Gebiet für das FOC liegt am Fuße des Haarstrangs und ist bereits durch die spezielle Untergrundeigenheiten/der Boden nur bedingt zur Wasseraufnahme fähig. Das bedeutet, bereits jetzt ist die Versickerung bei starken Regenfällen nicht ausreichend möglich. Zusätzliche Regenrückhaltebecken wurden nötig. Wir befürchten aber, dass bei der großen versiegelten Fläche (15 ha in der ersten Phase!!) noch mehr Überflutungsgefahr droht. Wie kann sichergestellt werden, dass die Grundstücke in der Nähe (wie das Unnaer Straße 98) nicht betroffen sein wird!??</p> <p>Im Gutachten steht: 6.2 Grenzwerte nach der 16. BImSchV Für die Bestandsbebauung im Bereich des existierenden Knotens gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 der Stadt Werl (Abb. 2.3.1). Dort ist mit Ausnahme des Hauses Unnaer Str. Nr. 98 WA festgesetzt. Für das Haus Nr. 98 ist der Schutzbedarf eines Mischgebiets anzusetzen (vergl. Abschnitt 2.3). Nach § 2 der 16. BImSchV sind im Falle eines Neubaus oder einer wesentlichen Änderung folgende Grenzwerte einzuhalten: Für Mischgebiete gelten folgende Grenzwerte: tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) und für Allgemeine Wohngebiete: tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) Zu beachten ist, dass sich diese Grenzwerte auf den neuen (bzw. geänderten Verkehrsweg) beziehen, die bestehenden Verkehrswege (hier z.B. die A 445) sind von der Beurteilung ausdrücklich ausgeschlossen.</p> <p>Wenn man von den Belastungen durch Lärm ausgeht, sind diese (angezeigten) Werte durchaus schon sehr belastend für den menschlichen Organismus. Pro 3 dBA mehr verdoppelt sich</p>	<p>Das unbelastete Niederschlags- und Drainagewasser wird in einen nahegelegenen Vorfluter eingeleitet, das Niederschlagswasser der Verkehrs- und Stellplatzflächen wird der Kanalisation zugeführt. Wenn die Kanalisation nicht ausreichend dimensioniert ist, werden Rückhaltemaßnahmen erfolgen; dies wird in einem Entwässerungsgutachten untersucht. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzfläche im Norden des Plangebiets, parallel zur B1, soll die Anlage einer naturnahen Wasserfläche mit einer Größe von 4.000 m² zulässig sein, die zugleich der Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswasser dient (Textliche Festsetzung 1.5 des Bebauungsplan-Vorentwurfs). Die versiegelte Fläche des FOC umfasst etwa 9 ha. Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke werden in einem Entwässerungsgutachten untersucht; dabei ist sicherzustellen, dass erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke vermieden werden.</p> <p>Die Berechnungen des schalltechnischen Fachgutachtens (AC-CON Köln GmbH, April 2014) kommen zu dem Ergebnis, dass auch an den ungünstigsten benachbarten Wohnhäusern die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete nach der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) zur Tageszeit unterschritten werden. Insofern sind noch erhebliche Reserven vorhanden. Ein Nachtbetrieb ist nicht vorgesehen, Konflikte sind daher nicht zu erwarten. Die Auswirkungen der zu erwartenden Mehrverkehre auf die Geräuschsituation auf öffentlichen Straßen sind so gering, dass keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Geräuschemissionen ergriffen werden müssen. Die Situation wird weitgehend durch den bestehenden Verkehr geprägt und sich zukünftig nur marginal ändern. Die Beurteilungspegel liegen unter den als bedenklich einzustufenen Auslösewerten für die Lärmsanierung an Bundesfernstraßen. Die deutlichste Erhöhung ergibt sich durch die zusätzlich geplante Lichtsignalanlage, da in ihrem Umkreis bis zu 100 m Zuschläge für die erhöhte Störwirkung zu berücksichtigen sind.</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>der Lärm!! Wir befürchten starke körperliche Einschränkungen für uns und damit Verlust von Lebensqualität.</p> <p>Außerdem wird durch diese — jetzt schon — starke Umweltbelastung, die auch durch Feinstaub hervorgerufen wird, der Wert des Grundstücks Unnaer Str. 98 noch mehr in seinem Wert gemindert. Bereits heute ist durch das Autobahnkreuz, die B 1 und die zunehmenden Rückstaus durch die neuen Ampeln, der Grundstückswert gesunken.</p> <p>Wir befürchten: Bei prognostizierten bis zu 3000 Autos mehr am Tag, an Samstagen ist noch eine Steigerung (und an manchen an Sonntagen) zu erwarten, wird die Lebensqualität und damit der Grundstückswert weiter sinken.</p> <p>Im Gutachten steht: Das nähere Umfeld des Planstandortes lässt sich wie folgt beschreiben: Nördlich des Planareals, unmittelbar gegenüber des Einmündungsbereichs der Autobahnabfahrt auf die Bundesstrasse B 1, befindet sich die Zufahrt zu einem kleineren Park & Ride Parkplatz. Nach Osten schließt sich zunächst ein einzeln stehendes Einfamilienhaus an, ehe der im Zusammenhang bebaute Siedlungskörper der Stadt Werl beginnt. Dieser ist jedoch durch einen dichten Grünstreifen aus Büschen und Bäumen gegenüber der Bundesstrasse B 1 abgeschirmt. Über die Unnaer Strasse besteht hier eine Zufahrtmöglichkeit in die Innenstadt von Werl. Außerdem verläuft hier ein kombinierter Fuß- und Radweg zwischen der B1 und dem Park & Ride Parkplatz, der im weiteren Verlauf die Autobahn unterquert und weiter Richtung Büderich führt.</p> <p>Dieser „so genannte dichte Grünstreifen“ besteht aus einer kleinen Anzahl aus Gewächsen zwischen B 1 und dem Rad- und Fußweg und schirmt mitnichten den — jetzt schon bestehenden - Lärm und Feinstaub ab. (Da wäre jetzt ein Foto gut!) Bei der prognostizierten Zunahme durch PKW- und Zulieferverkehr befürchten wir eine starke Beeinträchtigung wegen der Emissionen. Und zwar wird ja nicht nur die Käuferschaft mehr Verkehr erzeugen, sondern auch die Stunden vor und nach Schließung des geplanten FOCs</p>	<p>Die Situation von Luftschadstoffen ist nach Auskunft des Landes nicht auffällig, so dass auf Messstationen an B1 und A 445 verzichtet wurde; die verkehrsbedingten Luftschadstoffe werden in den nächsten Jahren durch verschärfte Abgasnormen sukzessive abnehmen.</p> <p>Lebensqualität und Grundstückswert werden mittelbar unter anderem über die gesetzlichen Vorschriften zur Begrenzung des Anlagen- und Verkehrslärms geschützt. Die einschlägigen Vorgaben werden, wie dargelegt, eingehalten, so dass von einer relevanten Beeinträchtigung der Lebensqualität oder der Grundstückswerts nicht auszugehen ist. Die Erwartung, dass sich die wertbeeinflussenden Faktoren der Umgebung eines Grundstücks nicht ändern, ist als solche allerdings nicht geschützt.</p> <p>Der dicht bewachsene Gehölzstreifen steht östlich der Einmündung Unnaer Straße und ist bspw. im ECOSTRA-Gutachten auf S. 27 fotografisch festgehalten; nördlich der B1 steht nur am Park & Ride Parkplatz eine kleine Anzahl von Gewächsen. Es ist richtig, dass Lärm und Luftschadstoffe durch die Gehölze nicht vollständig abgeschirmt werden; der Schallgutachter hat kei-</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
	mehr Lärm durch die Anlieferer und die Angestellten der Läden.	ne Abschirmwirkung in seine Rechnung einbezogen.
17	<p>Schreiben Einwander M vom 29.10.2014</p> <p>Seit über 18 Jahren betreiben wir das Schuhhaus M in Werl und haben erst 2010 mit dem Umzug in die neuen Räumlichkeiten nochmal kräftig investiert. Handel heißt immer auch Wandel. Ein „Stehen bleiben“ gibt es in unserer Branche nicht. Wir scheuen sicher auch keine Mitbewerber denen wir auf Augenhöhe begegnen können. Diese Augenhöhe ist bei einem Mitbewerber FOC nicht mehr gegeben. Aus diesem Grund möchten wir Sie bitten unsere Bedenken und Anregungen in Ihre Entscheidungsfindung mit einfließen zu lassen.</p> <p>Der Einfachhalt halber haben wir unsere Argumente/Anmerkungen stichpunktartig aufgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei den jetzigen Planungen gibt es keinen Anschluss an die Innenstadt (siehe auch IHK), daher wird es auch keine Belebung der Innenstadt geben. • jeglicher Pendelverkehr wird keine Belebung bringen, weil die Besucher eines FOC es schätzen, mit dem Auto auf den großen Parkplatz zu parken und danach weiter zu fahren. Alle Versprechungen seitens der Betreiber, dass Kunden auch die Stadt besuchen halten, wir für Augenwischerei! • Auch eine Fußläufige Anbindung ist nicht gegeben, da der Fußweg viel zu weit ist. In einer Stadt hat das Geschäft schon verloren, welches nicht auf der Hauptfußgängerzone liegt, sondern 10 Meter um die Ecke! • Das erstellte Gutachten berücksichtigt weder die Internetentwicklung, noch das geplante FOC in Remscheid, welches laut Gutachter sehr wahrscheinlich gebaut wird. 	<p>Bei der Ausfahrt vom Gelände wird die Beschilderung auf Innenstadt hinweisen, ebenso im östlichen Abschnitt der B1. Stadt und Investor werden gemeinsam Konzepte entwickeln, um Synergieeffekte aus der Ansiedlung des FOC für den innerstädtischen Einzelhandel zu realisieren.</p> <p>Der beabsichtigte Shuttle-Bus soll eine gute Verbindung zu Innenstadt und Bahnhof herstellen und ist vorrangig für Bahnnutzer interessant. Dieser Anteil beträgt gemäß Verkehrsgutachten etwa 10%, durchschnittlich also etwa 620 Besucher pro Tag.</p> <p>Die Entfernung bis zur Innenstadt beträgt über die Unnaer Straße rund einen Kilometer, so dass von einer fußläufigen Anbindung des FOC an die Innenstadt nicht mehr gesprochen werden kann.</p> <p>Auswirkungen des Internethandels sind in der Auswirkungsanalyse nicht berücksichtigt. Allerdings würden durch Factory Outlet Center der Trend zum Internethandel tendenziell entgegengewirkt, da gerade die besonderen Angebote des FOC stark im Internet angeboten werden. Die Funktion eines FOC geht aber über den reinen Einkauf hinaus und soll auch ein Einkaufsziel besonderer Art und ein soziales Erlebnis vermitteln. Dies kann der reine Internethandel nicht. FOC bieten daher die Chance, Umsätze, die ins Internet abgewandert sind, für den stationären Einzelhandel zurückzugewinnen. Derartige Rückgewinnungsfunktionen sind in der Auswir-</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
	<ul style="list-style-type: none"> • Die jetzige Fußgängerzone ist mit Steinerstraße und Walburgisstraße schon viel zu lang. Eine Konzentration würde der Innenstadt gut tun und Leerstand verhindern; beziehungsweise die Nutzung von Ladenlokalen in bester Lage durch die Türkische Europapartei vermeiden. • Nicht zu Letzt gehen wir mit der FOC Ansiedlung von erheblichen Umsatzeinbußen aus. Diese sind prozentual im übrigen viel höher anzusiedeln, als die im Gutachten angegebenen 11%. Wir glauben den Werler Schuhmarkt so gut zu kennen, dass niemals 5 Millionen Euro mit Schuhe in Werl umgesetzt werden! Das hat natürlich zur Folge, dass das gesamte Gutachten in Zweifel zu ziehen ist. Die jetzigen Umsatzzahlen sind auch in anderen Bereichen zu hoch angesetzt, um die prozentuale Umverteilung zu schönen. • Der Schuheinzelhandel operiert mit Gewinnmargen von ca. 3% vor Steuern! Umsatzeinbußen von 7-15% sind für uns nicht zu verkraften. Folge: mehr Leerstadt in der Innenstadt und eine Verödung derselben. Siehe Ochtrup! • Die Kontrollen, das im Center nur „Altware“ verkauft wird halten wir für sehr schwierig. Auch sollten gleich hohe Strafen festgelegt werden sollte gegen die Auflagen verstoßen werden. 	<p>kungsanalyse bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereichen nicht berücksichtigt worden, es ist also keine Abmilderung der Auswirkungen vorgenommen worden. Eine Verstärkung der in der Auswirkungsanalyse prognostizierten Auswirkungen aufgrund einer eventuellen parallelen Realisierung des FOC in Remscheid-Lennep ist nicht zu erwarten. Vielmehr würden eher die beiden FOC in Remscheid und Werl im Wettbewerb stehen. Weitere Umsatzabflüsse zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche sind jedoch nicht zu erwarten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Nach den Erhebungen der Auswirkungsanalyse bestehen im Bereich Schuh- und Lederwaren in Werl vier Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.235 m² und einem geschätzten Umsatz von 3,7 Mio. €. Daraus errechnet sich eine Flächenproduktivität (Umsatz pro m² Verkaufsfläche) von 2.995,00 €. Dies ist für den Schuh-Einzelhandel ein unterdurchschnittlicher Wert. Ein Umsatz von 5 Mio. € ergibt sich aus der Auswirkungsanalyse nicht, es ist daher auch nicht davon auszugehen, dass die Umsatzzahlen im Bereich Schuh- und Lederwaren im Gutachten zu hoch angesetzt sind.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass der Schuh-Einzelhandel auf breiter Basis mehr als die genannte Gewinnmarge erzielt. Für den Schuheinzelhandel in Werl dürften diese Zahlen jedenfalls nicht zutreffen.</p> <p>Zur Einrichtung einer Clearingstelle bzw. zur unabhängigen Überwachung der Festsetzungen gibt es derzeit noch keine abschließenden Entscheidungen. Die noch zu treffenden Regelungen werden sich an bewährten Vorbildern von in Betrieb befindlichen Factory Outlet Centern in Deutschland orientieren.</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p data-bbox="185 225 1245 284">Ist ein Center nicht zu vermeiden, sollte in einem städtebaulicher Vertrag folgendes festgelegt werden:</p> <ul data-bbox="232 411 1294 1315" style="list-style-type: none"> • keine durchläufer Artikel, also ganzjährig verfügbare Standardware • kein Angebot von Überproduktion der aktuellen Saison • Ware muß nachweislich mindestens 6 Monate alt sein!!, nicht 3 Monate!! Warum min. 6 Monate. Der Schuh, die Textilie wird beim Hersteller im November /Dezember für Frühjahr/Sommer produziert. Kommt beim normalen Händler vielleicht im Januar an und soll bis Juni verkauft sein. Nimmt der Hersteller das Produktionsdatum, so kann er bei einer 3 monatigen Frist noch ganz gelassen „Saisonware“ im Outlet verkaufen, wenn für den normalen Händler diese Saison gerade beginnt. Eine Frist von 3 Monate ist somit Augenwischerei des FOC Betreibers. Es sollten 6, besser noch 9 Monate sein! • Installation einer Clearingstelle, welche bei Meinungsverschiedenheiten schlichtend eingreift. • Eine unabhängige Überwachung der Saisonproblematik • Sie sollten infrastrukturelle Investitionen des Centers schon in den Vertrag integrieren, konkrete Baumaßnahmen zur Anbindung an die Innenstadt. Straßen, Fußwege, Begrünung, Kosten für den Pendelverkehr, Hinweisschilder, extra Parkplätze, Abgabe des FOC's das auch in der Innenstadt kostenloses Parken möglich ist, Beteiligung an gemeinsamen Veranstaltungen. Kosten dieser Maßnahmen sind vom Investor zu tragen. • Der städtebauliche Vertrag von Soltau war, seitens des Gutachters, als sehr streng angeführt worden. Vielleicht kann man dort noch extra Punkte lernen. • Es sollten mindestens 25% lokale Anbieter im Center vertreten sein! Für diese lokalen Anbieter (Geschäftssitz Werl plus 20 km/aktueller Betrieb in der Werler Innenstadt) sollten auch Mehrmarkenstores möglich sein. 	<p data-bbox="1319 225 2105 373">Die Umsetzung der Festsetzungen zu den Sortimenten und Waren wird mit dem städtebaulichen Vertrag unterstützt. Die folgenden Hinweise werden für die Erstellung des städtebaulichen Vertrags zur Kenntnis genommen. Ergänzend ist auf folgendes hinzuweisen:</p> <p data-bbox="1319 411 2105 592">Die vorgesehenen Festsetzungen zu den Merkmalen der Ware, die im FOC verkauft werden dürfen, orientieren sich anderen, vergleichbaren Centern. Die Frage, wann eine Ware nicht mehr der aktuellen Kollektion eines Herstellers entspricht, lässt sich nicht für alle Hersteller einheitlich beantworten, so dass auf die Festsetzung eines festen Zeitraums verzichtet werden soll.</p> <p data-bbox="1319 715 2105 895">Zur Installation einer Clearingstelle zur unabhängigen Überwachung der Saisonproblematik gibt es derzeit noch keine abschließenden Entscheidungen. Die im städtebaulichen Vertrag noch zu treffenden Regelungen werden sich an bewährten Vorbildern von in Betrieb befindlichen Factory Outlet Centern in Deutschland orientieren.</p> <p data-bbox="1319 1177 2105 1391">Der Stadt liegen bereits erste Anfragen von Einzelhändlern aus der Innenstadt vor, die Interesse an der Eröffnung eines Geschäfts im FOC haben. Die Eröffnung eines zweiten Geschäfts im FOC ermöglicht den örtlichen oder regionalen Einzelhändlern eine Diversifizierung des Angebots und die Realisierung von Synergien zwischen den Geschäften im FOC und in der Innenstadt. Es ist seitens der Stadt Werl nicht vorgesehen, dem Betreiber insoweit</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>Ferner sind wir der Meinung, dass es noch nicht zu spät ist das Projekt abzusagen. Hier wird immer wieder das Argument angeführt, macht Ihr es nicht, dann kommt das FOC in die Nachbargemeinde. Die Nachbargemeinden haben sich nun eindeutig (wie Werl in der Vergangenheit ja auch) gegen eine Ansiedlung eines solchen Centers ausgesprochen. Warum lassen Sie es sich nicht schriftlich geben, dass keine der Gemeinden der Hammer Erklärung, unter Androhung einer Millionen hohen Konventionalstrafe, in den nächsten 20 Jahren ein solches Center zulässt?</p> <p>Lassen Sie uns stattdessen die Potentiale der Werler Innenstadt heben und die Fußgängerzone straffen, um einen durchgängig guten Besatz zu sichern, mit ausreichend kostenlosen Parkplätzen einen Wettbewerbsvorteil gegenüber Soest, Unna und Neheim einfahren und gleichzeitig Verwaltungsaufwand abbauen. Vielleicht ist es, unter den gegebenen Umständen, ja sogar möglich sich auf einheitliche Öffnungszeiten und eine gemeinschaftliche Werbung für die Einkaufsstadt Werl zu einigen.</p>	<p>bindende Vorgaben zu machen.</p> <p>Es geht der Stadt Werl nicht um die Abwehr von Konkurrenz, sondern um die städtebaulichen Ziele, das sortimentsbezogene Warenangebot in Werl qualitativ aufzuwerten und die mittelzentrale Funktion von Werl zu stärken. Die geplante Ansiedlung soll ferner die Entwicklung des südlichen Erweiterungsring voranbringen.</p> <p>Für den örtlichen Einzelhandel werden sich mit dem FOC auch Chancen für mehr Kunden und Synergieeffekte ergeben. Die Stadt wird mit den örtlichen Akteuren – auch unabhängig von den Plänen zur Realisierung des FOC – Maßnahmen zur Verbesserung der Attraktivierung der Innenstadt in Angriff nehmen und gemeinsam mit dem Betreiber Konzepte entwickeln, um Synergieeffekte aus der Ansiedlung des FOC für den innerstädtischen Einzelhandel zu realisieren.</p>
18	<p>Schreiben Einwender O vom 30.10.2014</p> <p>Mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung informieren Sie die Werler Bevölkerung über Ihre Planungen zum Bau eines Factory Outlet Centers (FOC) in Werl. Sie wollen die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen. Zu den beiden Planvorhaben gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>1. Standort</p> <p>Nach den Unterlagen liegt die Planfläche im Bereich eines „südwestlichen Erweiterungsring“. Für diesen „Erweiterungsring“ gibt es keine Rechtsgrundlage. Für diese Erweiterungsfläche sowie für weitere Erweiterungsflächen besteht in Werl auch kein Bedarf. Dies ergibt sich zum einen daraus, dass die westlich des BPL Nr. 48 im FNP vom 24.4.1978 (!) dargestellte Wohnbaufläche bisher nicht in Anspruch genommen worden ist und zum anderen aus der erwarteten negativen Bevölkerungsentwicklung.</p>	<p>In den Begründungen wird auf die verschiedenen rechtskräftigen Bauleitpläne hingewiesen, die die Rechtsgrundlage des Erweiterungsringes darstellen. Die Daten und Geltungsbereiche sind in einer Abbildung dargestellt. Ferner hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 18.02.2014 die Stellungnahme zum neuen LEP beschlossen, in dem beiliegenden Rahmenplan Siedlungsflächenentwicklung ist der südliche Erweiterungsring dargestellt. Es</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>Auch für eine gewerbliche Baufläche (hier: Sonstiges Sondergebiet) besteht kein Bedarf. Gewerbliche Baufläche ist in Werl auf absehbare Zeit in ausreichendem Maße vorhanden. An dieser Stelle im Werler Westen Gewerbe (hier als Sondergebiet „Herstellerdirektverkaufszentrum“) anzusiedeln dient erst recht keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Werler Westen, der Südwesten und der Süden dienen dem Wohnen! Hier liegt ein Bruch vor mit der Gefahr, dass weiteres Gewerbe zum Nachteil der Wohnbevölkerung folgt.</p> <p>2. Flächenverbrauch Die Stadt Werl hat sich in den letzten Jahren immer mehr in die Landschaft ausgebreitet. Nun soll eine weitere Fläche von ca. 12 ha in Anspruch genommen werden. So stellt sich die Frage, wie viel Landschaft, wie viel Freiraum die Stadt Werl für Mensch und Natur zukünftig noch erhalten will. Dabei ist doch klar: Boden ist nicht vermehrbar! Gesamtkonzepte sind nicht erkennbar. Der Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird nicht Rechnung getragen.</p> <p>3. Eingriff in Natur und Landschaft Das Vorhaben greift in die Landschaft ein und verändert sie nachhaltig. Der Eingriff widerspricht dem Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW), nach dem vermeidbare Beeinträchtigungen, wie im vorliegenden Fall, zu unterlassen sind. Das Vorhaben greift ein in die in diesem Bereich charakteristische und geschützte Kulturlandschaft „Hellwegbörde“. Der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wird nicht beachtet. Der Erholungswert dieses Bereichs für die Naherholung von Spaziergängern — einschließlich Walkerinnen und Walkern —, Fahrradfahrern, Langläufern und zahllosen Personen, die hier ihre Hunde ausführen, wird erheblich beeinträchtigt. Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan hierzu sind unzutreffend!</p> <p>Der Landschaftsplan VI „Werl“ wird nicht beachtet: - Der Schutz von Hecken (siehe C.14 LB „Hecken südlich von Werl“) wird nicht verfolgt. Diese haben in der strukturarmen und ackerbaulich genutzten Hellwegbörde eine besondere Bedeutung für den Artenschutz. - Die Entwicklungsziele (siehe Festsetzungsraum D.2.08) zur Erweiterung, Pflege und Neuan-</p>	<p>handelt sich bei der Planung zum südlichen Erweiterungsring daher um eine nach wie vor aktuelle städtebauliche Planung der Stadt Werl.</p> <p>Bedarfsberechnungen zu Gewerblichen Bauflächen sind auf das geplante Sondergebiet wegen seiner besonderen Zweckbestimmung („Großflächiger Einzelhandel - Herstellerdirektverkaufszentrum“) nicht anwendbar. Es geht der Stadt Werl um die städtebaulichen Ziele, das sortimentsbezogene Warenangebot in Werl qualitativ aufzuwerten und die mittelzentrale Funktion von Werl zu stärken. Die Verträglichkeit der FOC-Ansiedlung mit der vorhandenen Wohnnutzung ist in den für die Bauleitplanverfahren erarbeiteten Gutachten nachgewiesen worden.</p> <p>Die Siedlungs- und Verkehrsfläche hat in Werl einen Anteil von 23,8 % und hat seit 2008 im Vergleich mit Land und Kreis nur unterdurchschnittlich zugenommen. Insofern wird der Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden bereits Rechnung getragen. Es werden nur 0,2 % der landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.</p> <p>Alle genannten Aspekte sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und im Umweltbericht untersucht und bewertet worden. Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Landschaftsteile sind hier allerdings nicht vorhanden, ebenso wenig besondere Freiraumfunktionen. Vermeidbare Beeinträchtigungen werden auch im vorliegenden Fall unterlassen, allerdings wird von Gesetzes wegen als Vermeidungsmaßnahme nicht der Verzicht auf das Projekt als solches gefordert.</p> <p>Auf den Landschaftsplan nimmt der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ausführlich Bezug. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag benennt eingehend Konflikte und Eingriffe und formuliert die Ausgleichsmaßnahmen. Um Auswirkungen auf die großräumliche Kulturlandschaft zu vermeiden, werden an den Rändern</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>lage von Gehölzstrukturen mit Saumbereich, zur Anlage von Ackerrandstreifen, Säumen, Feldrainen, Ackerbrachen und unbefestigten („grünen“) Wegen und zur Durchführung von Maßnahmen zum Erosionsschutz werden unterlaufen.</p> <p>Damit wird der Bedeutung für die Belebung des Landschaftsbildes, für die Steigerung der Biotopvielfalt, für den Schutz des Grund- und Oberflächenwassers, für den besonderen Schutz des hier vorhandenen Bodens und zur Steigerung des Erholungswertes der Landschaft nicht Rechnung getragen. Dies ist unverständlich, hat doch die Stadt Werl dem Landschaftsplan zugestimmt.</p> <p>Durch die Inanspruchnahme des Freiraumes wird Lebensraum für Fauna und Flora vernichtet. Die vorhandenen Arten werden weit über die Grenzen des Plangebietes hinaus verdrängt, soweit sie sich hier überhaupt (zusätzlich) ansiedeln können. Hierzu treffen die Unterlagen keine Aussagen.</p> <p>Der geplante, beleuchtete Werbepylon von ca. 40 m Höhe wird einen weiteren negativen Einfluss auf die Tierwelt, insbesondere die Vögel, haben.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Wert, den Natur und Landschaft für Mensch, Tier und Fauna darstellt, außer acht bleibt. Die Planvorhaben zeugen von keinem sorgsamem Umgang mit diesen Schätzen.</p> <p>4. Flächenversiegelung Werl hat bereits heute eine recht starke Versiegelung ihrer besiedelten Flächen. So mussten umfangreiche Maßnahmen zum Hochwasserschutz getroffen werden. Die Pläne lassen auf weiteren 12 ha gewaltige Flächenversiegelungen zu. Die Auswirkungen werden nicht ausreichend betrachtet.</p> <p>Die Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers in Vorfluter erhöht die Gefahr von un-</p>	<p>und in der Umgebung des Plangebiets insbesondere Maßnahmen zur Entwicklung einer strukturreichen Feldflur durch Schaffung von Ackerwildkrautstreifen und artenreichen Säumen sowie zur Optimierung der Kulturlandschaft durch Schaffung abwechslungsreicher eingegrünter Ortsränder mit Hecken und Alleen als Übergänge zum Offenland angestrebt.</p> <p>Auch nach der Beurteilung des Fachdezernats der Bezirksregierung Arnsberg steht der Landschaftsplan VI mit seinen Entwicklungszielen und Festsetzungen dem Vorhaben nicht entgegen. Schutzgebiete sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.</p> <p>Im Fachbeitrag Artenschutz wurde festgestellt, dass beide Feldlerchen-Paare ihren Brutplatz im Maisfeld lediglich für eine Brut nutzen konnten und ihn dann wegen der inzwischen zu dichten und hohen Vegetation aufgeben mussten. Der Verlust eines Brutplatzes bedeutet aus Gutachtersicht zwar einen Eingriff in die lokale Population, der Eingriff ist aber als geringfügig einzustufen, sofern er außerhalb der Brutzeit erfolgt. Die durch die geplante Maßnahme bedingte Flächenumwidmung wurde deshalb nicht als ausgleichspflichtig eingestuft. Die artenschutzrechtliche Bewertung wird vom Gutachter mit der ULB abgestimmt.</p> <p>Der Pylon wird nach den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans keine Höhe von 40 m über Gelände erreichen, sondern von max. 33 m.</p> <p>Diese Beurteilung teilt die Stadt Werl aus den vorgenannten Gründen nicht.</p> <p>Im Umweltbericht wird auf eine Versiegelung von etwa 9,0 ha für die Bauvorhaben im Sondergebiet und zusätzlich von ca. 0,1 ha im Bereich der Straßenverkehrsflächen hingewiesen.</p> <p>Ein Entwässerungsgutachten, das eine gefahrlose Ableitung</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>mittelbaren Hochwässern. Eine gefahrlose Ableitung ist nicht nachgewiesen. Über die zusätzliche Belastung des westlichen Hauptsammlers gibt es keine Angaben. Es ist nicht dargelegt, wie sich weitere Anschlüsse, insbesondere einer so großen Fläche, auf die Hochwassersituation, auch als Rückstau für den angeschlossenen besiedelten Bereich, auswirken.</p> <p>Eine Betrachtung der Entwässerungssituation erst im Baugenehmigungsverfahren kommt zu spät! Sie lässt eine im Bebauungsplanverfahren zu treffende Abwägung und sachgerechte Entscheidung nicht zu.</p> <p>Ich erwarte, dass bei Errichtung des FOC an anderer Stelle im Stadtgebiet Fläche in vergleichbarer Größe entsiegelt wird.</p> <p>5. Verkehr</p> <p>Mit dem FOC wird zusätzlicher Kraftfahrzeugverkehr in unser Stadtgebiet geführt. Dies hat erhebliche negative Auswirkungen auf den Straßenverkehr für Autofahrer und Fahrradfahrer, für Fußgänger und — vor allem — auf Anwohner durch die Fahrzeuge selbst und den durch sie verursachten Lärm sowie Schadstoffemissionen wie Feinstaub und CO₂. Die Gutachten betrachten die Situation nur unzureichend bis gar nicht.</p>	<p>nachweist, wird im weiteren Bebauungsplanverfahren erstellt. Das unbelastete Niederschlags- und Drainagewasser wird in einen nahegelegenen Vorfluter eingeleitet, das Niederschlagswasser der Verkehrs- und Stellplatzflächen wird der Kanalisation zugeführt. Wenn die Kanalisation nicht ausreichend dimensioniert ist, werden Rückhaltemaßnahmen erfolgen; dies wird in einem Entwässerungsgutachten untersucht. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzfläche im Norden des Plangebiets, parallel zur B1, soll die Anlage einer naturnahen Wasserfläche mit einer Größe von 4.000 m² zulässig sein, die zugleich der Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswasser dient (Textliche Festsetzung 1.5 des Bebauungsplan-Vorentwurfs).</p> <p>Der Kompensationsumfang ist im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt, die konkreten Kompensationsmaßnahmen werden mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.</p> <p>Die wesentlichen Auswirkungen wurden im Verkehrs- und im Lärmgutachten eingehend geprüft. Die verkehrliche Untersuchung (IGS, April 2014) zeigt Maßnahmen auf, um auch in der Spitzenzeit eine mindestens ausreichend Verkehrsqualität am Knotenpunkt B1/ Unnaer Straße / Zufahrt FOC zu erreichen. Nach den Berechnungen des schalltechnischen Fachgutachtens (ACCON Köln GmbH, April 2014) sind die Auswirkungen der zu erwartenden Mehrverkehre auf die Geräuschsituation auf öffentlichen Straßen so gering, dass keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Geräuschemissionen ergriffen werden müssen. Die Situation wird weitgehend durch den bestehenden Verkehr geprägt und sich zukünftig nur marginal ändern. Die Beurteilungspegel liegen unter den als bedenklich einzustufenden Auslösewerten für die Lärmsanierung an Bundesfernstraßen.</p> <p>Für Fußgänger und Radfahrer werden im weiteren Verfahren noch Verbesserungsmaßnahmen geprüft.</p> <p>Die Situation von Luftschadstoffen ist nach Auskunft des Landes nicht auffällig, so dass auf Messstationen an B1 und A 445 ver-</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>Außer Acht gelassen wird der Sonntagsverkauf. Hier treffen an der B1 Fahrzeugverkehre aus der Innenstadt, dem Gewerbegebiet Büderich und dem FOC aufeinander sowie der Rückreiseverkehr aus dem Sauerland ins Ruhrgebiet.</p> <p>Komplett außer Acht gelassen wird der Umleitungsverkehr auf der Bundesstraße 1 bei Unfällen und Sperrungen auf den beiden Autobahnen, der sich bereits jetzt sehr häufig zeigt und schon heute eine besonders starke Belastung darstellt.</p> <p>Es fehlen Betrachtung und Bewertung der Verkehrssituationen mit den entsprechenden Lärm- und Schadstoffemissionen in Hilbeck und Büderich, hier auch der Rückstau.</p>	<p>zichtet wurde; die verkehrsbedingten Luftschadstoffe werden in den nächsten Jahren durch verschärfte Abgasnormen sukzessive abnehmen.</p> <p>Ein Sonntagsverkauf wird nur im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben im Ladenöffnungsgesetz NRW zulässig sein (4 Sonntage). Dies wurde in der Verkehrsanalyse entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Es können nicht alle denkbaren Stör- und Unfälle in Szenarien einbezogen und berechnet werden. Weder die Autobahnen noch die Bundesstraße sind auf solche seltenen Fälle ausgelegt; es ist nicht erkennbar, warum diese Ausnahmefälle ausgerechnet bei diesem Projekt bemessungsrelevant sein sollten.</p> <p>Gemäß Nummer 7.4 der TA Lärm sind die Geräuschemissionen des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück zu bestimmen und zu beurteilen. Der Ortsteil Hilbeck liegt ca. 5 km vom geplanten Standort des FOC entfernt, der Ortsteil Büderich rund 750 m. Insofern ergibt sich aus der TA Lärm kein unmittelbarer Handlungsbedarf.</p> <p>Nach den Berechnungen des schalltechnischen Fachgutachtens (ACCON Köln GmbH, April 2014) sind die Auswirkungen der zu erwartenden Mehrverkehre auf die Geräuschsituation auf öffentlichen Straßen gering, die Situation wird weitgehend durch den bestehenden Verkehr geprägt und sich zukünftig nur marginal ändern.</p> <p>Die verkehrliche Untersuchung (IGS, April 2014) geht für die A 445 nördlich der Anschlussstelle Werl-Zentrum von einem mittleren Anstieg von 16.200 auf 18.200 Kfz/Tag (+ 12%) aus. Diese Zunahme um 12 % wird selbst für den Fall, dass der gesamte zusätzliche Verkehr A 445 nördlich der Anschlussstelle Werl-Zentrum durch Hilbeck fließt, zu einer Pegelerhöhung um max. 0,5 dB(A) führen, die akustisch nicht wahrnehmbar ist. Gleichwohl werden bereits heute für den Ortsteil Hilbeck hohe</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>Im Bereich der Autobahnabfahrt A 445 „Werl Zentrum“ soll die B 1 an der neuen Kreuzung (Unnaer Straße) eine vierte Ampel erhalten. Bereits jetzt verursachen die drei in geringem Abstand vorhandenen Ampeln entgegen den Äußerungen des Landesbetriebs Straßen NRW im Erörterungstermin zur K 18n („es werden intelligente Ampeln aufgestellt“) regelmäßig Staus und lange Wartezeiten. Dies tritt neben den o. a. Verkehrssituationen auf den Autobahnen vor allem dann ein, wenn Fahrradfahrer oder Fußgänger ihre Ampeln nutzen. Durch eine weitere Ampel kann die Situation nicht besser werden, mag die Ampelsteuerung noch so „intelligent“ sein. Von dieser unzumutbaren Situation ist insbesondere Büderich betroffen. Dem Gutachten kann nach den Erfahrungen aus den letzten beiden Jahren nicht gefolgt werden. Die Rückstaus führen ebenfalls zu erheblichen Lärm- und Schadstoffbelastungen (welche, wie bereits angeführt, nicht betrachtet werden).</p> <p>Im Bereich der B 1 sind Straßen, Wege und Ampeln allein auf den Kraftfahrzeugverkehr ausgerichtet, und dies noch nicht einmal gut gelöst. Fußgänger und Fahrradfahrer ziehen sprichwörtlich den Kürzeren. Eine B 1-Überquerung ist gar nicht vorgesehen, siehe Anschlüsse K</p>	<p>Belastungen in den Lärmkarten des Landes NRW ausgewiesen. Das FOC ist im Übrigen nicht für den Missstand an sich ursächlich. Die mit dem Betrieb des FOC verbundenen zusätzlichen Verkehrslärmimmissionen werden aufgrund der geringfügigen erwarteten Pegelzunahme der Realisierbarkeit des FOC nicht entgegenstehen. Dieser Aspekt wird im weiteren Bauleitplanverfahren konkretisiert</p> <p>Aus Richtung Büderich fließen nach der verkehrlichen Untersuchung (IGS; April 2014) nur rund 5% des Verkehrs zum FOC, es wird eine Verkehrszunahme von 200 Fahrzeugen in 24 Stunden prognostiziert. Angesichts dieser geringen Verkehrszunahme sind Überlastungen an den Knotenpunkten in Büderich ausgeschlossen.</p> <p>Die verkehrliche Untersuchung (IGS, April 2014) hat festgestellt, dass das durch das FOC zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht ohne weitere Maßnahmen über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden kann. Um auch in der Spitzenzeit eine mindestens ausreichend Verkehrsqualität am Knotenpunkt B1/ Unnaer Straße / Zufahrt FOC zu erreichen, sind eine Signalisierung des Knotenpunktes und ein Umbau mit der Anordnung weiterer Fahrstreifen notwendig. Darüber hinaus wird in der westlichen Anschlussstelle Werl-Zentrum der BAB 445 ein zweiter Rechtsabbiegerfahrstreifen angeordnet, welcher am Knotenpunkt B1 / Zufahrt FOC in einen freilaufend neben einer Dreiecksinsel geführten Rechtsabbiegerfahrstreifen übergeht. Die entsprechende Planung zum Knotenumbau und zur Signalisierung ist bereits erstellt und mit den zuständigen Straßenverkehrsbehörden abgestimmt. Das Verkehrsgutachten von IGS Stolz erwartet bei Umsetzung dieser Maßnahmen in den Spitzenstunden an den Knoten eine sehr gute bis zufriedenstellende Verkehrsqualität. Lediglich die Ein- und Ausbieger in/aus der Unnaer Straße (nur an Wochentagen) sowie an Samstagen die Ausfahrer von FOC-Gelände in Richtung BAB 445 oder Unnaer Straße erwartet eine in der Spitzenstunde ausreichende Verkehrsqualität. Die restlichen untersuchten Knotenpunkte im Umfeld des Factory-Outlet-Center können die zukünftigen Verkehre ohne weitere bauliche Maßnahmen aufnehmen. Teilweise sind geringfügige Anpassungen der Signalsteuerung</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>18n und Unnaer Straße an die B 1. Der zunehmende Verkehr wird die Situation noch verschlechtern.</p> <p>Auch für die mit dem Fahrrad zur Schule fahrenden Kinder wird der zunehmende Verkehr die Situation noch gefährlicher machen.</p> <p>Die Verkehrsbetrachtungen beziehen sich ausschließlich auf den Kfz-Verkehr. Öffentliche Verkehrsmittel werden nicht betrachtet. Eine Verbindung Bahnhof / Busbahnhof zum FOC - und damit auch zur Innenstadt — kommt nicht vor. Emissionseinsparungen werden nicht ermittelt.</p> <p>6. Bodendenkmäler Laut Begründung zum Bebauungsplan sind Auswirkungen auf Denkmäler nicht zu erwarten. Dies trifft nicht zu! Nach Angaben von Herrn Dr. Michael Baales, Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, am 23.10.2014 auf einer Veranstaltung des Neuen Heimat- und Geschichtsvereins Werl e.V. sind im Plangebiet sehr wohl Bodendenkmäler vorhanden. Dies hat er der Stadt Werl vor ca. 20 Jahren gemeldet mit der Bitte, sie in die Denkmalliste einzutragen. Dies ist bis heute nicht geschehen, was völlig unverständlich ist. So erscheint es unverantwortlich, Bodendenkmäler erst zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen zu betrachten.</p>	<p>notwendig, um die Wartezeiten zu verkürzen und so einen mindestens ausreichend Verkehrsablauf zu gewährleisten. Damit ist eine sichere und leichte Abwicklung der Verkehre im Umfeld des FOC gutachterlich nachgewiesen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der FOC-Öffnungszeiten und den allgemeinen Unterrichtszeiten ist eine zusätzliche Gefährdung der Schulwege nicht zu erkennen.</p> <p>Eine Querung der B1 für Fußgänger und Radfahrer ist an der Kreuzung mit der Unnaer Straße eingeplant und wird im weiteren Bebauungsplanverfahren präzisiert.</p> <p>Die Schulwegesicherheit ist von dem Vorhaben im bisherigen Außenbereich nicht wesentlich berührt.</p> <p>Es ist Ziel der Stadt Werl, sowohl den Bahnhof Werl als auch das Ortszentrum von Werl mit einem Shuttle-Bus an das FOC anzubinden. Verbindliche Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Der beabsichtigte Shuttle-Bus soll eine gute Verbindung zu Innenstadt und Bahnhof herstellen und ist vorrangig für Bahnnutzer interessant. Der Anteil an Kunden, die das FOC nicht mit dem KfZ aufsuchen, beträgt gemäß Verkehrsgutachten etwa 10%, durchschnittlich also etwa 620 Besucher pro Tag.</p> <p>Die einfache Formel ÖV = weniger Emissionen greift zudem zu kurz. Die ÖV-Quote kann bei FOC wegen des großen Einzugsbereichs nicht beliebig erhöht werden; außerdem müssten bei Vergleichen auch Einsparungen von Kunden bilanziert werden, die bisher nach Roermond und künftig nach Werl zum FOC fahren.</p> <p>Mögliche Bodenfunde mit Denkmaleigenschaften werden der Errichtung des geplanten FOC nicht grundsätzlich entgegenstehen. Das geplante Sondergebiet umfasst zwar einen nicht unerheblichen Bereich der „Kaiserzeitlichen Wüstung östlich der Abfahrt BAB 445 (Wüstung Slanmode)“, die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen liegen aber nach einem vom LWL Archäologie</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>7. Sicherstellung eines Rückbaus Beispiele zeigen, dass FOC nicht immer Gewinn bringend betrieben werden und geschlossen werden müssen. Diese Situation wird in den Unterlagen nicht betrachtet. Es gibt keine Aussagen dazu, inwieweit zum Beispiel in einen städtebaulichen Vertrag mit den Investoren von diesen Rücklagen gebildet oder Rückgriffe auf sie ermöglicht werden, die auch im Falle einer Insolvenz greifen. Somit besteht die große Gefahr, dass in einem solchen, nicht auszuschließenden Fall eine „Bauruine“ in der Landschaft verbleibt.</p> <p>Zusammenfassung Die ausliegenden Planunterlagen lassen zahlreiche Fragen unbeantwortet, sie sind zum großen Teil nicht schlüssig und ziehen unlogische Folgerungen. Ein FOC ist — wie oben dargelegt — insbesondere aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes nicht verträglich. Im Ergebnis lehne ich das Vorhaben FOC ab. Die Bauleitplanverfahren sind einzustellen.</p>	<p>übermittelten Lageplan im Wesentlichen außerhalb des für die genannte Wüstung gekennzeichneten Bereichs. Voraussichtlich werden Erkundungen (z.B. Sondagen) in Zusammenarbeit mit dem LWL Archäologie erforderlich, die im Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden sollen, um die Schutzwürdigkeit der Wüstung zu untersuchen und den Umgang mit den Befunden festzulegen.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass das FOC nur realisiert wird, wenn zuvor ausreichende langfristige Mietverträge mit leistungsfähigen Mietern geschlossen worden sind. Die Gefahr eines Scheiterns des FOC nach Realisierung wird daher als gering eingeschätzt. Rückbauverpflichtungen sind daher für den Städtebaulichen Vertrag nicht vorgesehen. Die großen internationalen FOC-Entwickler (McArthurGlen; Value Retail; Neinver, die das FOC in Werl entwickeln und betreiben werden) haben noch kein Center geschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme; zu den einzelnen Aspekten ist im Zusammenhang jeweils ausführlich Stellung genommen worden.</p>
19	<p>Schreiben Neuer Heimat- und Geschichtsverein Werl e.V. vom 26.11.2014</p> <p>unter Bezugnahme auf die mit Ihnen im städtischen Planungs- und Umweltausschuss geführten Gespräche nehme ich zu Ihrer Anfrage vom 18. September gern Stellung. Für die uns zur Verfügung gestellten Informationen danke ich Ihnen.</p> <p>Der Neue Heimat- und Geschichtsverein begrüßt mit deutlicher Mehrheit der Mitglieder des Vorstandes und des Beirates das Planungskonzept für das Factory Outlet Center (FOC) in Werl am Hellweg.</p> <p>Die Führungsgremien des Vereins verkennen nicht, dass die von der Naturschutzgruppe unseres Vereins vorgetragene Gesichtspunkte der Gefährdung der Umwelt an dem für das FOC geplanten Standort möglicherweise eintreten werden. Die bisher ausschließlich als Ackerflächen genutzten Grundstücke würden im Fall ihres Überbautwerdens Umweltbeeinträchtigen erleiden.</p> <p>Auch wird nicht verkannt, dass der Leiter der Bodendenkmalpflege des LWL in Olpe Herr Dr. Baales gute Gründe für den Erhalt der als Bauland für das FOC vorgesehenen Ackerflächen vorträgt, weil die wahrscheinlich aus Zeiten früherer Besiedlung im Boden liegenden histo-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>risch bedeutsamen Funde gefährdet werden könnten. Die Entscheidung über die genannten Risiken ist jedoch nicht die Aufgabe des Neuen Heimat- und Geschichtsvereins Werl e. V. sondern vielmehr Aufgabe der zuständigen Entscheidungsgremien der Stadt Werl und des Landes Nordrhein- Westfalen. Unsere Aufgabe ist es lediglich im Rahmen unseres Satzungsauftrages auf solche Risiken hinzuweisen. Der Vorstand des Neuen Heimat- und Geschichtsvereins möchte sich besonders zu der Frage äußern, ob das in der Planung vorgesehene FOC negative Auswirkungen auf die harmonische Gestaltung der historischen Altstadt haben wird. Auf die politische Diskussion zu diesem Thema in politischen Gremien sowie innerhalb des Wirtschaftsringes unserer Stadt darf ich Bezug nehmen. Der Neue Heimat- und Geschichtsverein ist an einer Verbesserung des Geschäftsangebots in allen Teilen der Stadt vor allem aber in der historischen Altstadt interessiert. Die publikumsfreundliche Förderung eines verbesserten Warenangebots im Altstadtbereich wirkt sich stark auf die Attraktivität Werls aus und ist uns deshalb ein Anliegen. Eine „Verödung“ der Altstadt würde Risiken für das historische Erbe der Stadt Werl mit sich bringen, die in keinem ausgewogenen Verhältnis zu den Vorteilen eines FOC 's stünden. Die Mehrheit der Mitglieder unseres Vorstands und Beirats halten unter Berücksichtigung von Erfahrungen mit FOCs in anderen Städten die Gefahr einer „Verödung“ der Altstadt für gering. Wichtig scheint uns, dass es gelingt, das FOC so an die Innenstadt anzubinden, dass die Besucher des FOC zwanglos ermuntert werden, unter Ausnutzung eines kostenlosen Shuttle-Service nicht nur die Geschäfte des FOC sondern auch Restaurants und Läden der Innenstadt aufzusuchen. Auch stadtplanerische Maßnahmen die zu einer besseren Anpassung des Angebots der Stadt an die Mentalität der auswärtigen FOC - Besucher führen, können die Attraktivität der Altstadt für auswärtige Besucher erhöhen und dadurch zu stärkerer Belebung der Werler Innenstadt führen. Die Chancen für eine derartige Entwicklung hält die Mehrheit der Mitglieder unserer Führungsgremien für groß.</p>	<p>Dieser Einschätzung der Auswirkungen wird zugestimmt. Die Herstellung einer solchen Anbindung ist auch Ziel der Stadt Werl. Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt. Insbesondere die Einrichtung eines Shuttles zu Altstadt und Bahnhof ist Ziel der Stadt Werl. Für den örtlichen Einzelhandel werden sich mit dem FOC auch Chancen für mehr Kunden und Synergieeffekte ergeben. Die Stadt wird mit den örtlichen Akteuren Maßnahmen zur Verbesserung der Attraktivierung der Innenstadt in Angriff nehmen und gemeinsam Konzepte entwickeln, um Synergieeffekte aus der Ansiedlung des FOC für den innerstädtischen Einzelhandel zu realisieren.</p>
20	<p>Schreiben Wirtschaftsring Werl e.V. vom 27.11.2014</p> <p>Der Wirtschaftsring Werl e.V. wurde 1970 gegründet. Der Verein, der heute über 115 Mitglieder verfügt, hat sich die Förderung und die Entwicklung der Stadt Werl sowie die Stärkung ihrer Wirtschaftskraft zum Ziele gesetzt. Unter dem Dach des Wirtschaftsringes sind in Werl viele Einzelhändler, aber auch Freiberufliche sowie Gewerbetreibende organisiert. Im Rahmen der städtischen Planung bzgl. der möglichen Ansiedlung eines Factory Outlet Centers in Werl wurde der Vorstand des Wirtschaftsringes erstmalig 2012 durch die Stadt über</p>	

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>das Bauvorhaben informiert.</p> <p>Wir möchten Ihnen heute mitteilen, dass die Mehrheit der Mitglieder des Wirtschaftsring Werl e.V. grundsätzlich das von der Stadt Werl geplante Bauvorhaben befürwortet. Die Zustimmung zu dem Bauvorhaben wurde aber von einer ganzen Reihe an Mitgliedern an besondere Voraussetzungen und Bedingungen geknüpft. Eine oftmals an uns herangetragene Bedingung ist die Sicherstellung und Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt. Nur mit einer funktionierenden Einzelhandelsstruktur ist es möglich eine attraktive Innenstadt zu gestalten.</p> <p>Darüber hinaus gibt es jedoch erhebliche Bedenken namhafter Geschäftsleute bzw. Einzelhändler, insbesondere auch aus der Innenstadt, die sich durch eine Realisierung eines Factory Outlet Centers in Werl in ihrer Existenz bedroht fühlen.</p> <p>Das Anliegen des Vorstandes des Wirtschaftsring Werl e.V. ist es einerseits, die Chancen aufzuzeigen, die sich durch eine mögliche Realisierung des Bauvorhabens für die Stadt Werl ergeben. Andererseits möchten wir aber die nicht unerheblichen Bedenken gegen dieses Bauvorhaben aufzeigen.</p> <p>Seit vielen Jahren ist es zu einem kontinuierlichen Kaufkraftabzug aus Werl gekommen. Durch ein FOC können einerseits Chancen auf dem Arbeitsmarkt entstehen und zusätzliche Steuereinnahmen für die Stadt generiert werden. Andererseits ergibt sich eine Möglichkeit, dem Kaufkraftabzug durch benachbarte Gemeinden und Städte entgegen zu wirken. Bei allen diesen Überlegungen darf die Innenstadt von Werl jedoch nicht weiter in Mitleidenschaft gezogen werden.</p> <p>Der Auswirkungsanalyse zufolge ist mit Umsatzrückgängen insbesondere in der Bekleidungsbranche, sowie bei Schuh- und Lederwaren zu rechnen. Auch wir gehen davon aus, dass ein solcher Umsatzrückgang eintreten wird und einzelne Geschäfte in der Existenz bedroht sind, wenn nicht rechtzeitig mit geeigneten Maßnahmen entgegengesteuert wird. Daher fordern wir im Rahmen der weiteren Planung eine enge Einbeziehung des Wirtschaftsringes. Besonders bei der Planung eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor möchten wir die Interessen der Innenstadt und der Kaufleute berücksichtigen und an der Erarbeitung der Forderungen gegenüber dem Investor mitarbeiten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Für die Innenstadt von Werl hat die Auswirkungsanalyse festgestellt, dass insbesondere in den Warenssegmenten Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) sowie Schuh- und Lederwaren deutlich spürbare Wettbewerbswirkungen zu erwarten sind und in Anbetracht der zum Teil wenig stabilen Situation verschiedene Geschäftslagen in der Innenstadt von Werl in beiden Sortimentsbereichen von Betriebsaufgaben – vor allem von ökonomischen Grenzbetrieben – auszugehen sei. Ein flächendeckendes Wegbrechen der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe in den genannten Sortimenten mit entsprechenden Auswirkungen auf den innerstädtischen Branchenmix sind jedoch nicht zu erwarten. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass sich die Sortimente insbesondere in</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
		<p>qualitativer Hinsicht nur in geringem Maße mit den avisierten mittel- bis hochwertigen Sortimenten eines FOC überschneiden und auch nur jeweils ein eingeschränkter Bereich der Angebotspalette betroffen sein wird, so dass Umsatzverluste in Bezug auf den Gesamtbetrieb relativiert werden können. Darüber hinaus besteht für den innerstädtischen Einzelhandel der Stadt Werl die Chance, in besonderem Maße von den Besuchern des Outlets zu profitieren.</p> <p>Die Stadt wird mit den örtlichen Akteuren – insbesondere auch mit dem Wirtschaftsring – Maßnahmen zur Verbesserung und Attraktivierung der Innenstadt in Angriff nehmen und gemeinsam mit dem Betreiber Konzepte entwickeln, um Synergieeffekte aus der Ansiedlung des FOC für den innerstädtischen Einzelhandel zu realisieren.</p>
21	<p>Schreiben Haus & Grund Neheim-Hüsten e.V. vom 11.12.2014, auch für die Haus & Grund Vereine im Hamm, Lippstadt und Menden</p> <p>Der Handel, das Wohnen und Arbeiten prägen seit jeher neben Kultur, Bildung und Gastronomie unsere Innenstädte. Dabei sind es im hiesigen südwestfälischen Raum vor allem die privaten Immobilieneigentümer und / oder Geschäftsinhaber, in deren Besitz sich große Teile des innerstädtischen Immobilienbestandes befinden, die die Entwicklungen der Innenstädte maßgeblich tragen und vorantreiben. Mit großem finanziellem Einsatz konnte die Attraktivität und Vitalität der Innenstädte in den letzten Jahren deutlich gesteigert werden. Dabei stehen die Städte der Region durchaus miteinander in einem Wettbewerb um Konzepte und Kunden.</p> <p>Zum Schutz dieser Strukturen werden durch landesplanerische Vorgaben allgemeine, für alle Kommunen geltende 'Spielregeln' formuliert, mit denen wettbewerbsverzerrende großflächige Einzelhandelsentwicklung auf der 'Grünen Wiese' unterbunden werden.</p> <p>Mit dem geplanten FOC Werl werden nun einseitig diese 'Spielregeln' aufgekündigt, in dem es sich in einer unverhältnismäßigen Größe und an einem falschen, peripheren Standort einen großen Wettbewerbsvorteil zu Lasten der umgebenden Innenstädte verschafft.</p> <p>Das Factory-Outlet-Center, kurz FOC mit einer max. Verkaufsfläche von 13.800 m² und rd. 50 60 Ladeneinheiten soll südlich der Bundesstraße 1, nahe der A 445, Anschlussstelle Werl-Zentrum, Büderich errichtet werden. Ein Bezug zur Werler Innenstadt oder einem anderen Zentrum besteht nicht. Die Betreiber gehen von einem Umsatz von 70 -80 Mio. Euro aus. Diese Umsätze werden in einem nicht unerheblichen Umfang zu Lasten insbesondere der benachbarten Innenstädte gehen, denn rd. die Hälfte dieses Gesamtumsatzes von 30 - 35 Mio</p>	<p>In dem ECOSTRA-Gutachten werden die Auswirkungen für die Nachbarstädte quantifiziert und als verträglich bewertet, städtebauliche Funktionsstörungen sind in keiner Stadt der Region zu erwarten. Eine vollständige Verdrängung von Leitsortimenten oder eine selektive Verdrängung der hochwertigen Anbieter ist nicht zu erwarten, denn in einem FOC wird regelmäßig nicht die ganze oder auch nur die überwiegende Sortimentspalette der Hersteller angeboten, sondern nur Waren mit bestimmten Merkmalen (vgl. dazu Textliche Festsetzung 1.1 des Bebauungsplan-Vorentwurfs).</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>Euro werden in einer 30-Minuten-Zone erzielt. Auch wenn die prognostizierten Umsatzverluste in den benachbarten Zentren insgesamt unterhalb eines höchststrichterlich festgelegten Schwellenwertes von 10 % liegen, sind doch Auswirkungen zu befürchten, die gleichwohl zu ganz erheblichen Funktionsstörungen der Zentren führen werden. Die Umsatzverteilungen werden überwiegend in den hochwertigen Markensortimenten bei Bekleidung und Schuhen erzielt, wodurch es entweder zu einer vollständigen Verdrängung dieser innerstädtischen Leit-sortimente kommen wird oder zu einer selektiven Verdrängung hochwertiger Anbieter, was wiederum zu einem deutlichen Niveauabfall in innerstädtischen Lagen führen wird.</p> <p>Auch birgt die gängige betriebsbezogene Einzelfallbetrachtung von Auswirkungen die Gefahr in sich, dass die Summenwirkung vieler verschiedener dezentraler Ansiedlungen als viele 'kleine Nadelstiche' Innenstädte aufgrund ausbleibender Umsätze massiv schädigen können.</p> <p>Für private Eigentümer innerstädtischer Einzelhandelsimmobilien besteht die Gefahr, dass sich das Mietpreisniveau aufgrund einer veränderten Mieterstruktur nach unten bewegen wird bzw. ganz ausbleiben wird, weil Ladenlokale in einzelnen Lagen möglicherweise gar nicht mehr vermietbar sind. Die finanziellen Spielräume für Investitionen in den Innenstädten werden deutlich eingeschränkt.</p> <p>Vor diesem Hintergrund, dass durch das geplante FOC eines externen Investors in Werl, die Investitionsmöglichkeiten der privaten Eigentümer eingeschränkt werden und damit die zentralen Handelsfunktionen der Innenstädte in Frage gestellt werden, appellieren wir:</p> <ul style="list-style-type: none"> • an die Verantwortlichen der Stadt Werl, die Grenzen ihrer Planungshoheit anzuerkennen, die dort liegen, wo sie eindeutig zu Lasten der Nachbarn gehen und die raumordnerischen und bauleitplanerischen 'Spielregeln' zum Schutz der Innenstädte anzuerkennen • an die Verantwortlichen des Landes Nordrhein-Westfalen und der Bezirksregierung Arnsberg, die Zielsetzungen des LEP - sachlichen Teilplan Einzelhandel und des Regionalplans Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis zum Schutz der Funktionen der Innenstädte vor großflächigen Einzelvorhaben auf der 'Grünen Wiese' konsequent umzusetzen und langfristig abzusichern. 	<p>Die Summenwirkung vieler verschiedener dezentraler Ansiedlungen lässt sich in eine Auswirkungsanalyse nicht seriös einstellen. Nur sicher absehbare Projekte können im Rahmen einer Auswirkungsanalyse im Hinblick auf ihre kumulierten Auswirkungen berücksichtigt werden.</p> <p>Aufgrund der prognostizierten geringen Umsatzverteilungen in den Nachbarstädten sind diese Befürchtungen aufgrund der FOC-Ansiedlung nicht begründet. Für den innerstädtischen Einzelhandel der Stadt Werl besteht die Chance, in besonderem Maße von den Besuchern des FOC zu profitieren. Die Stadt wird mit den örtlichen Akteuren Maßnahmen zur Verbesserung der Attraktivierung der Innenstadt in Angriff nehmen und gemeinsam Konzepte entwickeln, um Synergieeffekte aus der Ansiedlung des FOC für den innerstädtischen Einzelhandel zu realisieren.</p> <p>Die Planungen zur Ansiedlung des FOC Werl überschreiten die Grenzen der Planungshoheit der Stadt Werl nicht.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
	Die untenstehenden Haus & Grund Vereine (über 5.000 Mitglieder) fordern Sie auf, keine Genehmigung zum Bau des FOC in Werl zu erteilen.	

Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB

	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
1	<p>Schreiben Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 20.08.2014</p> <p>Seitens der Bundeswehr gibt es keine Einwände / Bedenken.</p> <p>Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen -einschl. untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 30m nicht überschreiten.</p> <p>Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen -vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<p>Der geplante Pylon kann das Gelände um etwa 33 m überragen.</p> <p>Der Hinweis wird im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.</p>
2	<p>Schreiben AIRDATA AG vom 19.09.2014</p> <p>Wir haben keine Einwände gegen die geplante Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme
3	<p>Schreiben WiMee-Connect GmbH vom 19.09.2014</p> <p>Sie haben uns in Ihrem Schreiben vom 18.09.2014 über den Bebauungsplan Nr. 117 der Stadt Werl informiert und um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Wir gehen nicht davon aus, dass das WiMAX-Funknetz der WiMee-Connect GmbH von ihren Vorhaben gestört werden wird.</p>	Kenntnisnahme
4	<p>Schreiben Amprion GmbH vom 23.09.2014</p> <p>im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen</p>	Kenntnisnahme

	Anregung	Stellungnahme der Stadt Werl
	Unternehmen beteiligt haben.	
5	<p>Schreiben Thyssengas vom 18.09.2014</p> <p>Durch die o.g. Maßnahmen werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen. Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns Z.Z. nicht vorgesehen.</p> <p>Gegen die o.g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme
6	<p>Schreiben Stadtwerke Werl GmbH vom 23.09.2014</p> <p>in Beantwortung Ihres Schreibens vom 18.09.2014 teilen wir Ihnen mit, dass wir zur Planung der Energie- und Trinkwasserversorgung des FOC Werl zeitnah technische Angaben zu den vorgesehenen Anschlusskapazitäten benötigen. Hinsichtlich der weiteren Terminplanung muss geprüft werden, ob die Versorgung des geplanten FOC Werl mit Elektrizität, Erdgas und Trinkwasser über das bestehende Leitungsnetz erfolgen kann oder umfangreiche Bauarbeiten im vorgelagerten Netz der Stadtwerke Werl GmbH erforderlich sind, Die Löschwasserversorgung für den vorbeugenden Brandschutz kann voraussichtlich nicht oder nicht in vollem Umfang über das Trinkwassernetz der Stadtwerke Werl GmbH zur Verfügung gestellt werden. Hierbei sind die aktuellen Regelungen der Trinkwasserverordnung zu beachten. Nach Klärung des technischen Konzeptes (z. B. Übergabepunkt, Abrechnung mit den einzelnen Nutzern etc.) mit dem Investor/Fachplaner kann durch die Stadtwerke Werl GmbH ein innovatives Versorgungskonzept unter dem Gebot der CO₂-Einsparung (z. B. Photovoltaik, Nahwärme bzw. Kältenetz einschließlich BHKW) für den Bereich des FOC Werl geplant und angeboten werden. Entsprechende Flächen für die Stromversorgungseinrichtungen (Ortsnetzstation /Übergabestation (10/0,4 kV) sowie ein möglicher Standort für eine zentrale Wärme/Kälteversorgung sind nach Bedarf und technischer Dimensionierung zu berücksichtigen. Zur Förderung der Elektromobilität können nach Klärung der technisch/wirtschaftlichen Details an geeigneten Stellen (Parkplatz, Eingangsbereich etc.) Steckdosen bzw. Ladesäulen für Elektrofahrräder und Elektroautos vorgesehen werden</p>	<p>Die Angaben zur Energie- und Trinkwasserversorgung können erst geliefert werden, wenn die Planung der technischen Gebäudeanlagen vorliegt. Dieser und die weiteren Hinweise betreffen nicht die in den Bauleitplanverfahren zu berücksichtigenden Aspekte.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Technische Einrichtungen sind im Sondergebiet zulässig.</p>

<p>7 Schreiben PLEdoc GmbH vom 23.09.2014</p> <p>Im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p> <p>Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Open Grid Europe GmbH, Essen - Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen - Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig - Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen - Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen - Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund - Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen - GasLINE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen - Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.</p> <p>Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	----------------------

 <p>ohne Maßstab — Projektbereich Stand: 23.09.2014 — Ferngas/Produktleitung — LWL-Kabel — Nachrichtenkabel</p>	
<p>8 Schreiben Bezirksregierung Münster vom 23.09.2014 Luftrecht</p> <p>Unter Bezugnahme auf Ihr o.a. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass aus luftrechtlicher Sicht gegen die geplante Maßnahme keine Bedenken erhoben werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>9 Schreiben GASCADE Gastransport GmbH vom 24.09.2014</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.</p> <p>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.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen. Die GASCADE kann <u>nur</u> für ihre eigenen Anlagen Auskunft geben und für die Anlagen der Anlagenbetreiber, welche GASCADE mit der Beauskunftung beauftragt haben (s. o.).	
10	Schreiben Unitymedia vom 24.09.2014 Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.	Kenntnisnahme
11	Schreiben Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Soest vom 24.09.2014 Zu Ihren Amtshilfeersuchen in den o. a. Angelegenheiten nehme ich aufgrund der mir übergebenen Unterlagen als Träger des öffentlichen Belangs Landwirtschaft gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung. Die vorliegenden Planungen sehen den Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen vor. Nach den hier vorhandenen Informationen sind sämtliche zur Versiegelung vorgesehene(n) Flächen zwischenzeitlich schon vom Investor aufgekauft worden. Es wird diesseits davon ausgegangen, dass der zukünftige Flächenverlust einvernehmlich mit den Bewirtschaftern geregelt wird. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber den o. a. Vorhaben.	Kenntnisnahme
12	Schreiben Gelsenwasser AG vom 24.09.2014 Für die Benachrichtigung über die o.a. Vorhaben danken wir. Anregungen dazu haben wir nicht.	Kenntnisnahme
13	Schreiben Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Soest-Sauerland vom 25.09.2014 Zu der geplanten 85. Änderung des Flächennutzungsplanes und der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Am Hellweg“ der Stadt Werl nimmt der Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, handelnd durch das Regionalforstamt Soest-Sauerland, nachfolgend Stellung. Die im LFB zum B-Plan Nr. 117 dargestellten waldfunktionalen Kompensationsmöglichkeiten werden aus forsthoheitlicher Sicht sehr begrüßt. Darüber hinaus werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen.	Kenntnisnahme

14	<p>Schreiben Stadt Münster vom 29.09.2014</p> <p>Die Stadt Münster nimmt die Planungen zur Ansiedlung eines FOC's in Werl zur Kenntnis. Es wird darauf hingewiesen, dass die Planungen zur 85. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum Bebauungsplan Nr. 117 „Am Hellweg“ der Stadt Werl gegen die rechtswirksamen Fassungen des Landesentwicklungsplans NRW — Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel — und des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis verstoßen. Darüber hinaus wird angemerkt, dass sich 20 Städte aus der Region mit der „Hammer Erklärung“ vom 28. November 2011 begründet gegen die Ansiedlung eines FOC's in Werl wenden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Planungen zur Ansiedlung des FOC Werl überschreiten die Grenzen der Planungshoheit der Stadt Werl nicht.</p>
15	<p>Schreiben Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 25 (Verkehr) vom 30.09.2014</p> <p>Zur Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Hinblick auf die nahegelegene Anschlussstelle Werl-Zentrum der BAB A 445 bestehen zur Aufstellung des Bebauungsplans erhebliche Bedenken.</p> <p>Auf der Grundlage einer Leistungsfähigkeitsberechnung ist der Umbau des Knotenpunkts B1/Zufahrt FOC mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abzustimmen, um einen Rückstau auf die Autobahn auch bei starker Frequentierung des Outlet-Centers grundsätzlich zu verhindern.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Planung der A 445-Anschlussstelle Werl-Zentrum, der B 1 und des Knotenpunkts B1 / Zufahrt FOC / Unnaer Straße wurde im Detail mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgestimmt. Der Landesbetrieb stellt mit Schreiben vom 30.10.2014 fest, dass das in der Verkehrsuntersuchung dargestellte Entwurfskonzept leistungsfähig ist, um das Gesamtverkehrsaufkommen zu bewältigen.</p>
16	<p>Schreiben Bundesnetzagentur vom 23.09.2014 ...ersetzt durch</p> <p>Schreiben Bundesnetzagentur vom 01.10.2014</p> <p>Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der Bauleit- oder Flächennutzungsplanung bzw. auf das Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG. Die von Ihnen hiermit veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht auch im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu, wie auch zu dem vorgesehenen Baubereich, teile ich Ihnen Folgendes mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Selbst betreibt sie keine Richtfunkstrecken. Die BNetzA kann aber in 	

<p>Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher allgemein verzichtet werden. Im vorliegenden Fall wird diese Höhe jedoch erreicht bzw. überschritten (Errichtung eines WerbePylons). • Angaben zum geografischen Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu den ggf. eintretenden Störsituationen kann die BNetzA nicht liefern. Im Rahmen des Frequenzuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüft die BNetzA lediglich das Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten, nicht aber die konkreten Trassenverhältnisse (keine Überprüfung der Bebauung und anderer Hindernisse, die den Richtfunkbetrieb beeinträchtigen können). Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen können deshalb nur die Richtfunkbetreiber liefern. Außerdem ist die BNetzA von den Richtfunkbetreibern nicht ermächtigt, Auskünfte zum Trassenverlauf sowie zu technischen Parametern der Richtfunkstrecken zu erteilen. Aus Gründen des Datenschutzes können diese Angaben nur direkt bei den Richtfunkbetreibern eingeholt werden. • Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage 1 können Sie die dazu von mir ermittelten Koordinaten (WGS84) des Prüfgebiets (Fläche eines Planquadrats mit dem NW- und dem SO-Wert) sowie die Anzahl der in diesem Koordinatenbereich in Betrieb befindlichen Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken entnehmen. • In dem zu dem Baubereich gehörenden Landkreis sind außerdem Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen geplant bzw. in Betrieb. Da beim Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunk die Anbindung der Terminals innerhalb zellularer Strukturen in der Fläche erfolgt, kann nur durch den jeweiligen Richtfunkbetreiber die 	<p>Kenntnisnahme</p>
---	----------------------

<p>Auskunft erteilt werden, ob auch das Baugebiet direkt betroffen ist (Anlage 2).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei den Untersuchungen wurden Richtfunkstrecken militärischer Anwender nicht berücksichtigt. Diesbezügliche Prüfungsanträge können beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra 1 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, E-Mail: BAIUDBwToeB@ Bundeswehr.org gestellt werden. • Die anliegenden Übersichten geben Auskunft über die als Ansprechpartner in Frage kommenden Richtfunkbetreiber. Da das Vorhandensein von Richtfunkstrecken im Untersuchungsraum allein kein Ausschlusskriterium für das Errichten hoher Bauten ist, empfehle ich Ihnen, sich mit den Richtfunkbetreibern in Verbindung zu setzen und sie in die weiteren Planungen einzubeziehen. Je nach Planungsstand kann auf diesem Wege ermittelt werden, ob tatsächlich störende Beeinträchtigungen von Richtfunkstrecken zu erwarten sind. • Da der Richtfunk gegenwärtig eine technisch und wirtschaftlich sehr gefragte Kommunikationslösung darstellt, sind Informationen über den aktuellen Richtfunkbelegungszustand für ein bestimmtes Gebiet ggf. in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend. Ich möchte deshalb ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Ihnen hiermit erteilte Auskunft nur für das Datum meiner Mitteilung gilt. • Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt. <p>Weiterhin möchte ich noch auf folgenden Sachverhalt aufmerksam machen: Das Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 22.06.2004 sieht für die Verlegung öffentlichen Zwecken dienender Telekommunikationslinien (unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen) ein unentgeltliches Wegerecht (§ 68 ff. TKG) vor. Kenntnisse von Bebauungsplänen könnten daher für die Betreiber dieser Telekommunikationslinien von Interesse sein, um eigene Planungen durchzuführen. Aus der Sicht der Kommunen könnte diese frühzeitige Beteiligung hinsichtlich der Erstellung der Infrastruktur von Vorteil sein. Die Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien erfüllen im Sinne des Art. 87f GG einen Versorgungsauftrag des Bundes und nehmen somit „öffentliche Belange“ wahr. Meines Erachtens müssen jedoch nicht alle Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien beteiligt werden. Ich empfehle jedoch, die in dem entsprechenden Landkreis tätigen Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien sowie die Betreiber, die die Absicht zur Errichtung solcher Linien bekundet haben, zu beteiligen.</p>	<p>Sobald Standort und Höhe des Werbepylons feststehen, werden die genannten Richtfunkbetreiber, die Bundesnetzagentur und das genannte Bundesamt von der Planung informiert und im Baugenehmigungsverfahren beteiligt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	--

<p>Ich hoffe, dass ich Ihrem Anliegen entsprochen habe und meine Mitteilung für Sie von Nutzen ist. Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen zu deren Klärung die BNetzA, Referat 226 (Richtfunk), unter der o.a. Telefonnummer gern zur Verfügung.</p> <p>Dieses Schreiben ersetzt meine Stellungnahme 226-10, 5593-5, Nr. 8676 vom 23.09.2014.</p>	
<p>17 Schreiben Geologischer Dienst NRW vom 06.10.2014</p> <p>ich ergänze das Kapitel Textliche Festsetzungen um den Hinweis zum Thema</p> <p>Geologie und Baugrund:</p> <p>Den Oberen Grundwasserleiter bilden Kalk- und Mergelkalksteine der Kreide (schloenbachi-Schichten und Turon), welche von lössbürtigen Substraten und Tschernosem-Parabraunerde–Relikten überdeckt sind. Diese Bodensubstrate sind auf längere Sicht ohne technische Maßnahmen zur Regenwasserversickerung nicht geeignet.</p> <p>Bei der <u>Baugrunduntersuchung und bei Gründungsarbeiten</u> sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen. • Die den Karstkluftgrundwasserleiter schützenden Deckschichten sind innerhalb des Plangebiets unterschiedlich mächtig. • Der Kluffgrundwasserleiter ist sehr verschmutzungsempfindlich: Bei den Bohr- und Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstkluffgrundwasserleiters auszuschließen (Grundwasserschutz). <p>Bei Bohrarbeiten im Karstgrundwasserleiter kommt nur Trinkwasser als Spülmittel in Frage (vgl. auch Seite 37, Begründung in Kapitel Wasser / Umweltbericht, Stand 30.06.2014).</p> <p><u>Siehe auch:</u></p> <p>Geologische Karte von NRW im Maßstab 1 : 100.000, Blatt C 4710 Dortmund, 2. Aufl. 1989. Mit Erläuterungen. Hrsg.: Geologischer Dienst NRW. [ISBN 3-86029371 -3].</p> <p>Bohrungsdatenbank Geologischer Dienst NRW</p> <p>Ansprechpartner ist Herr Bach: Tel.: 02151 – 897 285, bach@gd.nrw.de</p> <p>Folgende Kartierbohrung mit Schichtenverzeichnissen befindet sich innerhalb des Plangebiets:</p>	<p>Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Information wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

<table border="1" data-bbox="129 228 1077 292"> <thead> <tr> <th>Bohrungsnr.</th> <th>Name</th> <th>Endteufe (m)</th> <th>Schichten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>262376</td> <td>Kartierbohrg. GD NRW, südl. Münsterland SB 247/09</td> <td>11,3</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table> <p>Vorsorgender Bodenschutz: Aus der Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist es wünschenswert, dass bei Eingriffen in die schutzwürdigen Böden - insbesondere in die besonders schutzwürdigen Tschernosem-Parabraunerden (Archivböden) - eine ausreichende, bodenbezogen wirksame Kompensation vorgenommen wird (vgl. auch Seite 36, Begründung in Kapitel Wasser / Umweltbericht, Stand 30.06.2014).</p>	Bohrungsnr.	Name	Endteufe (m)	Schichten	262376	Kartierbohrg. GD NRW, südl. Münsterland SB 247/09	11,3	6	<p>Die Information wird an die Gutachter des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zur Berücksichtigung weitergegeben.</p>
Bohrungsnr.	Name	Endteufe (m)	Schichten						
262376	Kartierbohrg. GD NRW, südl. Münsterland SB 247/09	11,3	6						
<p>18 Schreiben Evangelische Kirche von Westfalen vom 08.10.2014</p> <p>Gegen die obengenannte Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>								
<p>19 Schreiben Wasser- und Bodenverband Büderich-Holtum vom 16.10.2014</p> <p>Die im Plangebiet kreuzenden Gewässer werden vom Wasser- und Bodenverband Büderich-Holtum unterhalten. Die Gewässer dienen der Ableitung der Oberflächenwasser sowie auch der Ableitung von Dränagewasser. Diese Einrichtungen sind weiterhin erforderlich um angrenzende Flächen landwirtschaftlich zu nutzen. Es wird gebeten, beim Baufortschritt unter Hinzuziehung vorhandener Dränagepläne auf eine sorgfältige Erfassung und Freilegung der Dränagestränge sowie eine ordnungsgemäße neue Vorflutbindung zu achten. Die an den Vorflutern des Wasser- und Bodenverbandes ausgewiesenen Ausgleichsflächen sind so zu gestalten, dass ein 5 m breiter Unterhaltungstreifen entlang einer Uferseite durchgehend mit Fahrzeugen und Arbeitsgeräten befahren werden kann, um die notwendigen Gewässerunterhaltungsarbeiten durchführen zu können.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Information wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Der Hinweis wird bei der Gestaltung der Ausgleichsflächen berücksichtigt.</p>								
<p>20 Schreiben LWL Archäologie für Westfalen vom 16.10.2014</p> <p>Zum 18.9.2014 haben Sie mir obige Planung zur Kenntnis gebracht, wonach unweit des Autobahnabfahrt BAB 446 Werl ein Outletcenter errichtet werden soll. Über diese Fläche habe ich bereits vor Jahren mit Vertretern der Stadtplanung gesprochen, als hier eine Voranfrage bezüglich einer möglichen Bebauung gestellt wurde. Damals habe ich bereits die erheblichen Bedenken der Archäologischen Denkmalpflege zum Ausdruck gebracht, ist dieses Areal doch bereits seit Jahren als wichtige archäologische Fund-</p>	<p>Die Stadt Werl hat die angesprochene Wüstung nicht in die Denkmalliste eingetragen. Gleichwohl hält die Stadt Werl es für erforderlich, Erkundungen (z.B. Sondagen) auf Kosten des Projektträgers in Zusammenarbeit mit dem LWL Archäologie für Westfalen einzuholen.</p>								

<p>fläche bekannt, weshalb für den westlichen Teil der aktuellen Planungsfläche bereits 1997 ein Antrag auf Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Werl gestellt wurde, liegt hier doch die mittelalterliche Wüstung „Slanmode“, die aber auch über die Planungsfläche hinausreicht.</p> <p>Da eine Überbauung unweigerlich die Teilzerstörung dieser Wüstung und damit des Bodendenkmals bedeuten würde, halte ich die Realisierung des Bebauungsprojektes für höchst bedenklich bzw. es ist von erheblichen Zusatzkosten für eine notwendige archäologische Ausgrabung für den Projektträger auszugehen.</p> <p>Zudem ist es nicht ausgeschlossen — bzw. höchst wahrscheinlich –, dass auch außerhalb der beantragten Denkmalfläche mit weiteren bedeutenden archäologischen Befunden im Boden zu rechnen ist, hier also weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind, da sich die Ausdehnung der Denkmalfläche bisher nur auf aussagekräftige Oberflächenfunde stützt, die Reste der Siedlungsfläche im Boden aber tatsächlich darüber hinaus erhalten sein können, und zudem in direkter Nachbarschaft weitere Oberflächenfundstellen anderer Zeitstellung vorhanden sind.</p> <p>Aus den genannten Gründen halte ich aus Sicht des Denkmalschutzes eine Realisierung dieses Projektes für äußerst problematisch, da dies zu einer erheblichen Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Bodendenkmalsubstanz führen würde.</p>	<p>Mögliche Bodenfunde mit Denkmaleigenschaft werden der Errichtung des geplanten FOC nicht grundsätzlich entgegenstehen. Das geplante Sondergebiet umfasst zwar nach einem vom LWL Archäologie übermittelten Lageplan einen nicht unerheblichen Bereich der „Kaiserzeitlichen Wüstung östlich der Abfahrt BAB 445 (Wüstung Slanmode)“, die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen liegen aber im Wesentlichen außerhalb des für die genannte Wüstung gekennzeichneten Bereichs.</p> <p>Es ist beabsichtigt, die o.g. Erkundungen im Bebauungsplanverfahren durchzuführen, um die Schutzwürdigkeit der Wüstung zu untersuchen und den Umgang mit den Befunden festzulegen.</p>
<p>21 Schreiben Landesbetrieb Straßen NRW Autobahnniederlassung Hamm vom 23.10.2014</p> <p>Seitens der Autobahnniederlassung Hamm bestehen gegen den o. g. Flächennutzungs- und Bebauungsplan keine Bedenken, wenn folgendes berücksichtigt wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Das Verkehrsgutachten wird zur Zeit von der ANL Hamm geprüft. -Der Umbau der Anschlussstelle zur A 445 ist mit der Autobahnniederlassung Hamm abzusprechen. -Hierüber sind noch abschließende Abstimmungsgespräche zu führen. -Ansprechpartner hierfür ist Herr Kallerhoff (Tel.: 02381/912-496). <p>Grundsätzlich gilt jedoch, dass der zusätzlich erzeugte Verkehr nicht zu einem Rückstau auf der Autobahn führen darf.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die angesprochenen Punkte werden berücksichtigt.</p>
<p>22 Schreiben IHK Arnsberg vom 24.10.2014</p> <p>Gegenstand der obigen Bauleitplanung der Stadt Werl ist die Planung eines Fabrikverkaufszentrums (Factory Outlet Center) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 13.800 m². Der Standort befindet sich südwestlich angrenzend an den Siedlungsbereich der Stadt Werl, südlich der Bundesstraße 1 und östlich der A 445 gelegen. Die Planung umfasst die Darstellung</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

einer Sonderbaufläche „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel — Herstellerdirektverkaufszentrum“ im FNP sowie eine inhaltgleiche Darstellung im Bebauungsplanentwurf Nr. 117.

Zu beiden Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Grundsätzliches

Unabhängig von ihrer speziellen Ausprägung als Zentren für den Hersteller-Direktvertrieb von vorwiegend 2. Wahl, Restanten und Vorsaisonware sind FOC als Einkaufszentren zu klassifizieren. Sie bedürfen daher zur Zulässigkeit der Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO, für das die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze gelten. Der Sortimentsliste des SO-Gebietes ist zu entnehmen, dass abgesehen von einem untergeordneten Anteil an Möbeln ausschließlich zentrenrelevante Sortimente angeboten werden sollen. Der Schwerpunkt liegt dabei — wie generell in FOC bzw. DOC (Designer Outlet Centern) konzipiert — bei Bekleidung (inklusive Sportbekleidung), Schuhen und Lederwaren, die zusammen rund 82 % der Verkaufsfläche belegen sollen. Hierbei handelt es sich um aus unserer Sicht in besonderer Weise zentrenrelevante Angebote. Bekleidung und Schuhe sind meist die Magnetsortimente im mittel- und oberzentralen Angebot der Citys. Sie ziehen Kunden der Standortgemeinde und des Umlandes in die Zentren und bilden mehr als andere Sortimente die Grundlage für Koppelungskäufe zugunsten anderer Anbieter. Bei der Zulassung neuer Einkaufszentren mit Schwerpunkten in diesen Warengruppen muss daher besonderer Wert auf eine stadträumliche aber auch gesamtträumliche Integration gelegt werden.

Der vorgesehene Standort ist aus der Sicht eines Betreibers optimal. Die direkte Anbindung über die A 445 Anschlussstelle Werl-Zentrum und die dadurch gegebene Erreichbarkeit über A 44, A 2 und A 1 aus allen Himmelsrichtungen eröffnet die Möglichkeit, ein großes Einzugsgebiet zu erschließen.

Zur Bewertung des Vorhabens sind allerdings nicht die Interessen des Investors/Betreibers, sondern allein städtebauliche und raumordnerische Maßstäbe anzulegen. Hier ist seitens der IHK Arnsberg festzuhalten, dass sich der Standort am äußersten südwestlichen Rand des Siedlungsbereiches der Stadt Werl befindet. Die Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich beträgt etwa 1 km. Der Standort ist momentan als Außenbereich einzustufen. Es handelt sich daher um einen peripheren Standort ohne jegliche Integration oder Integrationsfähigkeit in die städtebaulichen Versorgungsstrukturen der Stadt Werl. **Die Industrie- und Handelskammer Arnsberg lehnt daher das Vorhaben in dieser städtebaulichen Lage unabhängig von seinen konkreten Auswirkungen ab.** Dies wird im Folgenden näher begründet.

Das Vorhaben widerspricht in dieser räumlichen Lage aber auch mit seinen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungs-

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird das im FOC zulässige Sortiment auf typische FOC-Waren begrenzt. Dadurch werden die Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen reduziert.

Die Aussage ist korrekt.

planes und des Regionalplanes Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest/HSK. Gemäß Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan bewertet die Stadt Werl dies völlig anders, indem sie zum Beispiel Ziele des sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel im Landesentwicklungsplan NRW als rechtsfehlerhaft und damit rechtswidrig und unwirksam ansieht. Davon kann jedoch in dem jetzt laufenden Planungsverfahren nicht zwangsläufig ausgegangen werden. Vielmehr müssen die Ziele als bindend beurteilt werden, solange sie weder gerichtlich beanstandet, noch höchstrichterlich für unwirksam oder für nur „berücksichtigungswert“ und damit der Abwägung zugänglich erklärt werden.

Dies gilt auch im Hinblick auf die Darstellung des Standortes in der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans Arnsberg. In der seit dem 30.03.2012 rechtswirksamen Fassung wird der Standort als Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Die Stadt Werl hält dies für rechtswidrig zustande gekommen, weil sie eine Beibehaltung einer früheren Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) angeregt hatte. Die IHK Arnsberg, die selbst am Neuaufstellungsverfahren des Regionalplanes beteiligt war, weist allerdings darauf hin, dass diese Anregung erst kurz vor Abschluss des sich über mehrere Jahre erstreckenden Erarbeitungsverfahrens vorgebracht wurde. Alle zuvor durchgeführten Erörterungen, die eine Umstufung von ASB zu Freiraum- und Agrarbereich zum Gegenstand hatten, sind nach unserer Erinnerung im Einvernehmen mit der Stadt Werl erfolgt. Grundlage hierfür war die von allen Seiten festgestellte Erkenntnis, dass der Bedarf eines ASB in diesem Bereich, der sich insbesondere durch die Nachfrage nach Wohnbauflächen ergibt, aufgrund der absehbaren demografischen Perspektiven nicht mehr gegeben ist. Insofern gehen wir davon aus, dass die ASB-Darstellung wie auch der gesamte Regionalplan rechtmäßig zustande gekommen und für die Bauleitplanung der Stadt Werl in diesem Punkt verbindlich ist. Die erforderliche landesplanerische Anpassung nach § 34 (1) Landesplanungsgesetz NRW kann daher u.E. nicht erteilt werden.

Die Stellungnahme der Stadt Werl zum beabsichtigten Entfall der ASB-Darstellung im Bereich zwischen B 1 und BAB 445 vom 22.06.2011 war nicht verspätet und hätte daher bei der Beschlussfassung über den Regionalplan 2012 berücksichtigt werden müssen. Für Raumordnungspläne existiert keine den §§ 3 Abs. 2 Satz 2 und 4 a Abs. 6 BauGB entsprechende Präklusionsvorschrift, wonach Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- oder Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können. Die für den Beschluss des Regionalplans zuständige Stelle muss daher die Belange in die Abwägung einstellen, die im Planaufstellungsverfahren vorgebracht wurden, die ihr bekannt waren oder die sich ihr nach Lage der Dinge aufdrängen mussten. Dabei kommt es in diesem Zusammenhang nicht darauf an, wann im Planaufstellungsverfahren eine bestimmte Anregung vorgebracht wurde.

Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass nach der Stellungnahme der Stadt Werl vom 22.06.2011 noch eine weitere (zweite) Öffentlichkeitsbeteiligung zu wesentlichen Änderungen des Regionalplan-Entwurfs durchgeführt worden ist. Bei dieser Gelegenheit wurden auch (zur umfassenden Information der Öffentlichkeit) alle anderen Änderungen gegenüber dem im August/ September 2011 ausgelegten Entwurf aufgeführt, einschließlich derer, zu denen im Rahmen der Erörterung kein Einvernehmen erzielt werden konnte und über die der Regionalrat noch eine abschließende Entscheidung treffen musste. Die Beschlussfassung (Aufstellungsbeschluss) für den Regionalplan 2012 erfolgte am 08.12.2011. Auch aufgrund des Ablaufs des Regionalplan-Änderungsverfahrens hätte die Stellungnahme der Stadt Werl vom 22.06.2011 daher im Verfahren berücksichtigt werden können und müssen.

Es liegt zudem im Wesen eines lang andauernden Regionalplan-Aufstellungsverfahrens, dass möglicherweise bestimmte Belange von betroffenen Städten und Kommunen erst im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entstehen oder erkannt

Selbst wenn man die frühere aus Mitte der 1995er Jahre stammende Fassung des Regionalplanes zu Grunde legen würde, ließe sich hieraus keine Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen ableiten. Die dort aufgeführte ASB-Darstellung erstreckte sich nur auf Teilflächen am östlichen Rand des Plangebietes Nr. 117. Die räumliche Abgrenzung des ASB müsste demnach so interpretiert werden, dass sie zur Einbeziehung auch der restlichen Flächen führten. Diese Interpretation kann jedoch nicht die Stadt Werl selbst, sondern nur die Bezirksplanungsbehörde oder ein Verwaltungsgericht vornehmen. Dabei wäre sicher zu berücksichtigen, dass die ursprüngliche ASB-Darstellung mit einem damals noch angenommenen Bedarf an Wohnbauflächen für eine wachsende Wohnbevölkerung in Werl begründet war und nicht mit der Realisierung eines Einkaufszentrums/FOC.

Plausibilität des Ecostra-Gutachtens und Schlussfolgerungen für das Bauleitplanverfahren

Bestandteil der Bauleitplanung der Stadt Werl ist die Auswirkungenanalyse zur möglichen Realisierung eines FOC in der Stadt Werl vom Januar 2014, nachfolgend vereinfachend als Gutachten bezeichnet. Wir haben im Jahr 2013 zu Beginn der Analyse dem Gutachterbüro als ortskundiger Gesprächspartner zur Verfügung gestanden und Hinweise zum Untersu-

werden und daher erst nach Ablauf der Auslegungs- bzw. Stellungnahmefrist vorgebracht werden.

Nach den Darstellungen des GEP 1996 liegt das Plangebiet im Allgemeinen Siedlungsbereich, so dass die Voraussetzungen des Ziels 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel erfüllt sind. Im GEP 1996 heißt es, dass die im Gebietsentwicklungsplan dargestellten Bereiche lediglich deren allgemeinen Größenordnung und annähernde räumliche Lage bestimmen (Seite 186). Die Zeichenerklärung zum Regionalplan 2012 enthält den Hinweis, dass die zeichnerische Darstellung von regionalen Zielen nicht parzellenscharf sei, d. h. sie seien so generalisiert, dass die exakte Zuordnung an den Schnittstellen von Bereichsdarstellungen nachgeordneten Planungs-, Genehmigungs- und/oder Planfeststellungsverfahren vorbehalten bleibe.

Um zu ermöglichen, dass die erhaltenswerten Bäume an der Ostgrenze des Plangebiets nicht gefällt werden müssen und um das Plangebiet den örtlichen Gegebenheiten anzupassen, hat die Stadt Werl das Plangebiet wie aus den Vorentwürfen ersichtlich festgesetzt.

Ein Verstoß der Planung gegen Ziel 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ist daher nicht festzustellen.

Der Umstand, dass die ursprüngliche ASB-Darstellung im GEP 1996 nach Einschätzung der IHK Arnsberg mit einem damals noch angenommenen Bedarf an Wohnbauflächen begründet war und nicht mit der Realisierung eines Einkaufszentrums/FOC, ist – unabhängig davon, ob sie inhaltlich zutrifft – unerheblich, denn Ziel 1 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel verweist großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren in die Allgemeinen Siedlungsbereiche, um sie aus Gewerblich-industriellen Bereichen (GIB) fernzuhalten. Aufgrund der Unterscheidung des LEP bei Siedlungsbereichen (lediglich) zwischen ASB und GIB kommt es auf die ursprüngliche Intention, die zur Ausweisung eines ASB geführt hat, nicht an.

Die Ausführungen zur Plausibilität des ecostra-Gutachtens werden zur Kenntnis genommen.

chungsrahmen gegeben, auf die offensichtlich eingegangen worden ist. Das Gutachten fußt auf einer umfassenden Bestandsanalyse der Gesamtstädte, Stadtteilzentren und der zentralen Versorgungsbereiche aller Mittel- und Oberzentren in der prognostizierten 30-Minuten-Zone. Die unterstellte Flächenproduktivität und damit die Gesamtumsatzleistung, die Abgrenzung des Naheinzugsbereiches sowie der zugewiesene Umsatzanteil, der auf die Nahzone entfällt (in diesem Fall 40 %) sind nach unserer Auffassung im Großen und Ganzen nachvollziehbar. Die daraus resultierenden Ergebnisse decken sich im Kern mit eigenen Berechnungen, die wir selbst auf der Grundlage von Evaluationsberichten anderer deutscher FOCs in ähnlicher siedlungsräumlicher Lage angestellt haben.

Folgt man insofern den Grundannahmen des Gutachters, werden etwa 30-35 Mio. Euro in der 30-Minuten-Zone zu Lasten der dortigen Handelsstandorte umverteilt. Der Gutachter geht im Sinne einer Worst Case-Betrachtung zutreffender Weise davon aus, dass hierdurch das Ausgabeverhalten für Bekleidung/Schuhe nicht gesteigert werden kann, es insofern zu einer vollständigen Verdrängung im Raum kommt.

Nicht mehr konkret überprüfbar ist dann im Weiteren die Ecostra-Gravitationsrechnung. Dies ist systembedingt und die übliche Praxis auch bei vergleichbaren Gutachten. Im Ergebnis liegen uns jedenfalls keine Erkenntnisse vor, die dafür sprechen, dass die Zuweisung von Umsatzeffekten auf die verschiedenen Mittel- und Oberzentren im Naheinzugsgebiet unplausibel ist. Selbst wenn man zu dem Ergebnis käme, dass hier etwa eine stärkere Verdrängung bei den näher zum Projektstandort gelegenen Innenstädten von Unna, Hamm, Soest und Arnsberg(-Neheim) anzunehmen wäre, so könnte dies im Ergebnis nicht in einem Umfang geschehen, der an die Nähe der höchststrichterlich entwickelten Erheblichkeitsschwelle von 10 % heranreicht. Das Gutachten erscheint uns daher als eine ausreichende Grundlage zur Bewertung des Vorhabens.

Wir teilen daher dessen Grundbewertung, ziehen allerdings völlig andere Schlussfolgerungen daraus. Die wird wie folgt begründet.

Städtebauliche Beurteilung

Werl steht als kleinerer mittelzentraler Handelsstandort nachgewiesenermaßen unter starkem Wettbewerbsdruck größerer Mittel- und Oberzentren in der Nachbarschaft. Die geplante Ansiedlung des FOC wird unzweifelhaft hier zu einer auf die Gesamtstadt Werl bezogenen Trendumkehr beitragen. Im Detail betrachtet, geht dies jedoch vor allem zu Lasten der Werler Innenstadt selbst. Das bestätigt auch die Auswirkungsanalyse des Büros Ecostra. Dieses Gutachten prognostiziert für die Innenstadt von Werl Umsatzverluste bei Bekleidung und Schuhen/Lederwaren von 9 bzw. 11 %. Es wird daher folgerichtig vom Gutachten ermittelt, dass „in Anbetracht der zum Teil wenig stabilen Situation verschiedener Geschäftslagen in beiden

Die städtebauliche Beurteilung der IHK Arnsberg lässt sich aus der ecostra-Auswirkungsanalyse nicht ableiten und wird von der Stadt Werl nicht geteilt. Zunächst einmal trifft es nicht zu, dass schon im Jahre 2005 eine niedrige Bindungsquote bei der zentrenrelevanten Sortimentsgruppe Bekleidung/Schuhe/Sportartikel von 46 % festgestellt wurde. Der Wert von 46 % bezieht sich lediglich auf die Eigenbindungsquote der Stadt Werl im Sortimentsbereich Bekleidung/Schuhe/Sport/Spiel, also ohne Berücksichtigung der Zuflüsse von außerhalb. Insgesamt weist die Stadt Werl ausweislich der Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl (BBE 2005) im Bereich Schuhe, Lederwaren eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 1,01 aus, was bedeutet, dass in diesem Sortimentsbereich in Werl (nahezu ausnahmslos in der Innenstadt) so viel Umsatz erzielt wird, wie die Werler Einwoh-

Sortimentsbereichen von Betriebsaufgaben auszugehen" ist. Dies wird zwangsläufig dazu führen, dass die schon 2005 ermittelte niedrige Bindungsquote bei den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen Bekleidung/ Schuhe/Sportartikel von 46 % (Vgl. Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplanänderung, S. 6) die sich fast ausnahmslos auf heute in der Innenstadt gelegene Anbieter bezieht, in der Werler Innenstadt deutlich weiter sinken wird. Auch wenn es nachvollziehbar nicht zu flächendeckenden Leerständen kommt, so wird nach allen Erfahrungen, die mittlerweile an anderen FOC-Standorten in peripherer Lage gesammelt wurden, die Situation eintreten, dass solche Ladenlokale nicht mehr in gleicher Weise und ähnlich frequenzwirksam genutzt werden. Die Folge ist ein erheblicher Niveauabfall in den gesamten innerstädtischen Lagen der Stadt Werl. Es ist von ausbleibenden Koppelungskäufen als Folge einer deutlich geringeren Frequenz auszugehen. Erschwerend kommt hier die vergleichsweise lange Fußgängerzone aus Walburgisstraße und Steinerstraße zum Tragen, die schon heute in Teilen Strukturbrüche aufweist. Dieser Trend wird sich bei FOC-Ansiedlung deutlich verstärken. Damit werden in den zurückliegenden Jahren vorgenommene erhebliche Investitionen in den öffentlichen Raum konterkariert, die ganz überwiegend steuerfinanziert wurden. Wir erinnern daran, dass erst vor wenigen Wochen der Rückbau der früheren B 1- Ortsdurchfahrt zur Integration des Einkaufszentrums „Wulf-Hefe" am Steinertor abgeschlossen wurde.

Diese negativen städtebaulichen Effekte können auch nicht mit möglichen positiven Frequenzwirkungen durch FOC-Kunden „verrechnet" werden. Hier widersprechen wir dem auf Werl bezogenen Fazit des Gutachtens (Vgl. S. 233), wonach „für den innerstädtischen Einzelhandel in Werl auch im besonderen Maße die Chance besteht, von möglichen Kundenzuführeffekten durch das Projekt zu profitieren". Generell sind zwar solche Koppelungseffekte zwischen FOC und City bzw. touristischen Nutzungen möglich. Dies setzt jedoch ein attraktives touristisches Ziel und einen unmittelbaren räumlichen Bezug zur City sowie gegebenenfalls eine Sicht- und Laufwegbeziehung voraus. Diese Effekte lassen sich daher beispielsweise beim DOC in Roermond/NL sehr gut beobachten. Der Standort des dortigen

ner an Kaufkraft verfügen (Seite 27 der Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl 2005).

Die Stadt Werl geht nicht davon aus, dass es zu dem von der IHK Arnsberg befürchteten erheblichen Niveauabfall in den gesamten innerstädtischen Lagen der Stadt Werl kommen wird. Insbesondere die Walburgisstraße als Hauptlage der Innenstadt verfügt über attraktive Anbieter (insbesondere C&A und Woolworth), die ein attraktives, aber in inhaltlicher und qualitativer Hinsicht den FOC-Sortimenten nicht entsprechendes Angebot vorhalten. Zudem besteht die Möglichkeit, sich in der Angebotspalette auf den Wettbewerb des FOC einzustellen.

Stadt und Investor werden gemeinsam Konzepte entwickeln, um Synergieeffekte aus der Ansiedlung des FOC für den innerstädtischen Einzelhandel zu realisieren. Es gibt Beispiele von FOC in peripheren Lagen, bei denen es gelungen ist, derartige Synergieeffekte für die innerstädtischen Einkaufsbereiche zu realisieren, z.B. das FOC in Neumünster und das FOC in Wertheim (Entfernung zur Innenstadt dort ca. 10 km).

Insgesamt geht die Stadt Werl daher davon aus, dass sich Betriebsaufgaben – wie von ecostra prognostiziert – auf ökonomische Grenzbetriebe beschränken, die bereits heute an der Grenze der Wettbewerbsfähigkeit operieren und deren Ausscheiden aus dem Markt sowieso nahe liegt. Auch die seitens der IHK Arnsberg geteilte Einschätzung, dass es nicht zur flächendeckenden Leerständen kommt, spricht dagegen, dass es durch die FOC-Ansiedlung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung, zu einer Verödung des Stadtzentrums von Werl und damit zu einem Verlust zentralörtlicher Funktionen kommt. Möglicherweise eintretende einzelne Betriebsschließungen oder die Beeinträchtigung der Konkurrenzfähigkeit einzelner Betriebe spricht nicht zwingend gegen die FOC-Ansiedlung.

Eine „Verrechnung negativer städtebaulicher Effekte mit positiven Frequenzwirkungen" des FOC hat nicht stattgefunden. Auch in der ecostra-Auswirkungsanalyse sind keine Koppelungskäufe von FOC-Kunden in der Innenstadt angesetzt worden. Auch in dieser Hinsicht geht die ecostra-Auswirkungsanalyse von einem worst-case-Ansatz aus. Die Stadt Werl ist allerdings – ebenso wie ecostra – der Ansicht, dass die FOC-Ansiedlung auch Chancen für den innerstädtischen Einzelhandel bietet und ist zuversichtlich, diese Chancen realisieren zu können. Zwischen der Stadt und dem FOC-Betreiber werden flankierende Maßnahmen verabredet werden, um FOC-Kunden nach Möglichkeit auch der Innenstadt zuzuführen. Auch der innerstädtische Handel kann durch auf FOC-Kunden abgestellte komplementäre Angebote die Chancen nutzen, die sich durch die FOC-Ansiedlung bieten. Von daher sieht auch ecostra gute Chancen für den innerstädti-

Centers befindet sich aber im Gegensatz zu Werl auf einer ehemaligen Konversionsfläche, die nur etwas vom Zentrum abgesetzt ist und von einer innerörtlichen Verkehrsachse von diesem getrennt wird. Dort ist es gelungen, die Barrierewirkungen durch eine großzügige, mit Rolltreppen und künstlicher Belichtung versehene Unterführung sowie durch vorgelagerte Bebauung aus Gastronomie und weiteren Dienstleistungsangeboten aufzuheben.

In Werl liegen die genannten Voraussetzungen für eine spürbare Belebung der Innenstadt durch das FOC nicht vor. Sie sind angesichts der großen räumlichen Distanz auch nicht herstellbar. Es ist auch kaum zu erwarten, dass in nennenswertem Umfang FOC-Kunden mit dem PKW die Innenstadt von Werl aufsuchen, zumal im Verlauf der Unnaer Straße nur vereinzelte Kundenparkplätze angeboten werden. Auch Shuttle-Bus-Angebote in vergleichbaren Centern werden kaum genutzt. Deshalb sind Frequenzsteigerungen in der Werler Innenstadt nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Einzig gastronomische Anbieter könnten aus der Situation ihren Nutzen ziehen, wobei auch im Center selbst gastronomische Einrichtungen vorgesehen sind. Gastronomische Angebote sind in Werl aber nicht ausschließlich im Stadtzentrum vorhanden. Daher sind selbst diese Frequenzeffekte nicht zwangsläufig der Innenstadt zuzurechnen.

Raumordnerische Auswirkungen

Die zu prüfenden raumordnerischen Auswirkungen werden konkret im Ziel 3 des Landesentwicklungsplans (Teilplan Großflächiger Einzelhandel) in Form des Beeinträchtigungsverbots definiert. Danach dürfen durch die Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Eine solche wesentliche Beeinträchtigung ist anzunehmen, „wenn der zentrale Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen kann“ (vgl. Erläuterungen zu Ziel 3 LEP NRW). Ein Anhaltspunkt, dass eine derartige Funktionsstörung vorliegt, ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ein prognostizierter Umsatzverlust in benachbarten zentralen Versorgungsbereichen von etwa 10 %. Dies darf allerdings nicht als starrer Grenzwert betrachtet werden, sondern muss im Rahmen einer Gesamtbetrachtung bewertet werden.

schen Handel, von Synergien aufgrund des FOC zu profitieren, wodurch die von ecostra prognostizierten Auswirkungen auf die Innenstadt von Werl in gewissem Maße relativiert werden könnten.

Auch die Werler Kaufmannschaft sieht ganz überwiegend die Chancen des FOC. An einer Mitgliederbefragung des Wirtschaftsringes Werl e. V., in dem 115 Mitglieder organisiert sind, haben sich mehr als 60 % der Mitglieder beteiligt und 78 % der Teilnehmer (dies sind rund 50 % der Mitglieder) ihre Zustimmung zur FOC-Ansiedlung erklärt.

Die Einschätzung der IHK Arnsberg, dass Koppelungseffekte ein attraktives touristisches Ziel und einen unmittelbaren räumlichen Bezug zur City voraussetzen, wird durch Beispiele erfolgreicher FOC widerlegt. So zeichnet sich beispielsweise die Innenstadt von Neumünster nicht durch eine touristische Attraktivität aus. Dennoch sind in Neumünster spürbare positive Koppelungseffekte für die Innenstadt aufgrund der FOC-Ansiedlung feststellbar. Zudem baut die ECE in der Innenstadt von Neumünster derzeit – nach der FOC-Eröffnung – ein innerstädtisches Shopping-Center. Dies belegt, dass auch der innerstädtische Einzelhandel trotz eines FOC vor den Toren der Innenstadt noch funktioniert und sich – trotz oder wegen des FOC – in attraktiven Angebotsformen entwickelt.

Die Entfernung des FOC Wertheim zur Innenstadt beträgt ca. 10 km. Trotz dieser Entfernung zeigen Erhebungen, dass ca. 14 % der Besucher des FOC im Anschluss die Innenstadt von Wertheim aufsuchen. In Roermond (dort liegt das FOC unmittelbar in der Nachbarschaft zur Innenstadt) beträgt dieser Wert 40 %.

Die Stadt Werl teilt die Einschätzung der IHK Arnsberg, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in den Umlandgemeinden aufgrund der von ecostra nachvollziehbar prognostizierten Umsatzumverteilungsquo-

<p>Bei dieser Gesamtwertung kommt der Ecostra-Gutachter mit Bezug auf alle benachbarten Mittel- und Oberzentrum des Einzugsbereiches zu dem Schluss, dass die „möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Untersuchungsobjektes aus gutachterlicher Sicht als verträglich zu bewerten“ sind. Der Gutachter begründet dies mit einer deutlichen Unterschreitung des Schwellenwertes. Dieser wird als Maximalwert in Soest bei max. 3,6 % (Schuhe) bzw. 2,9 % (Bekleidung) gegenüber dem dortigen zentralen Versorgungsbereich prognostiziert. Außerhalb unseres Zuständigkeitsbereiches werden lediglich noch in Unna (- 6% Schuhe/-3,4 % Bekleidung) höhere Werte erreicht. Mit Ausnahme dieses letztgenannten Falles wird der Schwellenwert an allen Standorten deutlich unterschritten. Folglich fällt es schwer, eine wesentliche Beeinträchtigung eines zentralen Versorgungsbereiches in Umlandgemeinden anzunehmen. Gleichwohl halten wir es für nicht endgültig belegt, dass nicht zumindest strukturprägende Betriebe mit für den Branchenmix wichtigen Sortimenten aus dem Bereich höherwertiger Markenbekleidung oder den Segmenten Sportbekleidung/Sportschuhe/ Sportartikel in substantieller Form betroffen sein könnten. Sportartikel werden in den benachbarten Mittelzentren meist nur durch wenige voll sortimentierte Betriebe angeboten. Da das Gutachten diese Artikelgruppen allerdings nicht separat untersucht hat, lässt es für diesen Fall auch keine ausreichenden Erkenntnisse zu.</p>	<p>ten nicht anzunehmen ist.</p> <p>Auch eine substantielle Betroffenheit von strukturprägenden Betrieben mit für den Branchenmix wichtigen Sortimenten aus dem Bereich höherwertiger Markenbekleidung und in den Segmenten Sportbekleidung/Sportschuhe/Sportartikel ist nach den eingehenden und nachvollziehbaren Untersuchungen von ecostra nicht zu erwarten.</p> <p>Eine Bestandsgefährdung von Betrieben mit bedeutender Marktrelevanz kann seitens des Einzelhandelsgutachters ecostra ausgeschlossen werden.</p> <p>Unzutreffend ist, dass die Artikelgruppe Sportartikel nicht separat untersucht worden sei. Die Erhebung der Angebots- und Wettbewerbssituation im Einzelhandel der relevanten Nachbarstädte und -kommunen hat in einer Tiefe von 41 Warengruppen stattgefunden. Dies wird insbesondere deutlich an der Erhebung der Angebots- und Wettbewerbssituation in der Stadt Dortmund, Tabelle 41, Seite 148 der Auswirkungsanalyse. Aus dieser Tabelle wird auch deutlich, dass Sportartikel (unter Ziffer 6. „Bekleidung, Schuhe, Sport insgesamt“) und Sportgeräte (unter Ziffer 10. „Sonstiger Einzelhandel insgesamt“) im Einzelnen und differenziert erhoben worden ist. Diese Erhebungstiefe ermöglicht es dem Einzelhandelsgutachter ecostra, die Auswirkungen des FOC-Angebots auf strukturprägende Betriebe im Bereich Sportartikel/Sportgeräte differenziert zu bewerten. Diese Bewertung ist in der zusammenfassenden, qualifizierten Bewertung der Auswirkungen der FOC-Ansiedlung auf die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt worden. Im Rahmen der Darstellung der möglichen Auswirkungen des FOC auf die zentralen Orte im Untersuchungsraum sind die (absoluten/relativen) Umsatzumverteilungen allerdings aggregiert für die Warengruppen Bekleidung inklusive Sportbekleidung, Schuh- und Lederwaren sowie Sonstiges dargestellt worden. Diese Darstellungsform ist auch methodisch und inhaltlich gerechtfertigt, um Auswirkungen in bestimmten Sortimentsbereichen nachvollziehbar darstellen zu können und die zu erwartenden Auswirkungen nicht durch eine Aufteilung auf eine Vielzahl von Sortimenten zu verwässern. Aus dieser Darstellungsform folgt aber nicht, dass die Auswirkungen auf strukturprägende Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen in bestimmten Sortimenten nicht betrachtet und in die qualitative Bewertung</p>
--	--

Unabhängig von der tatsächlichen oder vermeintlichen Erheblichkeit ist aber davon auszugehen, dass das Vorhaben die Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Versorgungsbereiche schwächt. Das gilt für diesen Fall, aber auch zahlreiche andere Ansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten oder mit erheblichem Umfang zentrenrelevanter Randsortimente außerhalb der Innenstädte. Die bisweilen anzutreffenden städtebaulich-strukturellen Probleme unserer Innenstädte sind eben nicht allein oder nicht in erster Linie durch einzelne, besonders schädliche Ansiedlungen begründet. Vielfach ist es stattdessen eher die Summe ganz verschiedener dezentraler Ansiedlungen, die im Sinne vieler „kleiner Nadelstiche“ eine Innenstadt insgesamt substanziell schädigen können. Darauf nimmt auch § 11 Abs. 3 BauNVO Bezug, der nicht vom konkreten Nachweis, sondern von vermuteten negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgeht.

Um solchen Negativentwicklungen, die womöglich im Einzelfall alle städtebaulich und raumordnerisch noch verträglich sein mögen, vorzubeugen, verfolgt die Mehrzahl der Städte und Gemeinden im IHK-Bezirk — darunter bisher auch die Stadt Werl — einen ganz konkreten Stadtentwicklungsstrategie für die Einzelhandelsstandorte. Sie stellt darauf ab, Ansiedlungen bei zentrenrelevanten Sortimenten in die Innenstadt zu lenken und Alternativstandorte an Ausfallstraßen und anderen Standorten der „Grünen Wiese“ durch kommunale Bauleitplanung auszuschließen. Selbst die allgemeine Praxis, den Anteil zentrenrelevanter Randsortimente bei ansonsten nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Baumärkte, Möbelhäuser) auf max. 10 % zu begrenzen, ist auf diesen Umstand zurückzuführen.

Der Landesentwicklungsplan NRW normiert dies ganz konkret in seinem Ziel 5. Die mit der FOC-Planung verfolgte Praxis der Stadt Werl wäre nun eine Abkehr von dieser grundsätzlichen Planungspraxis. Sie steht auch im Widerspruch zu den vertraglichen Vereinbarungen der Kooperationskommunen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche, dem auch die Stadt Werl angehört. Die Stadt Werl verstößt hier gegen ihre vertraglichen Pflichten, was jedoch nicht sanktionsbewehrt ist.

Insgesamt kann die Planung jedoch eine negative Vorbildwirkung haben. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass dies einerseits auch andere Kommunen zur Aufgabe einer steuernden Ansiedlungspolitik verleitet. Andererseits kann auch eine Entwertung der bisheri-

der Auswirkungen einbezogen worden sind.

Eine „Schwächung“ benachbarter zentraler Versorgungsbereiche führt für sich allein nicht dazu, dass die Ansiedlungsentscheidung der Stadt Werl abwägungsfehlerhaft wäre. Maßgeblich ist nicht die Gefahr einzelner Betriebsschließungen im Bereich benachbarter zentraler Orte, sondern die für diese Orte bestehende Gefahr der wesentlichen Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung, der Verdichtung der Stadtzentren und damit des Verlustes zentralörtlicher Funktionen (OVG Münster, Urteil vom 10.06.2009). Derartige Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarkommunen sind nach den Ergebnissen der ecostra-Auswirkungsanalyse, die die IHK Arnberg insoweit offenbar teilt, ausgeschlossen.

Nur der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass eine Ansiedlung des FOC in der Werler Innenstadt für die Nachbarkommunen voraussichtlich die gleichen Auswirkungen hätte wie eine Ansiedlung an dem vorgesehenen Standort.

Bei der Ansiedlung des FOC handelt es sich um eine singuläre Ansiedlungsentscheidung für eine besondere Vertriebsform, die weder in Werl noch in der Region multiplizierbar ist. Es ist nicht zu befürchten, dass die Entscheidung für das FOC weitere Einzelhandelsansiedlungen an nicht integrierten Standorten nach sich zieht.

Bereits am 26.4.2013 und am 21.11.2014 wurden Informationen an den Regionalen Arbeitskreis gegeben. Am 21.1.2015 wurde der regionale Konsens beantragt.

Auch eine negative Vorbildwirkung durch die FOC-Ansiedlung wird nicht befürchtet. Bei dem FOC (Hersteller-Direktverkaufszentrum) handelt es sich nicht um einen gewöhnlichen Einzelhandelsbetrieb, sondern um eine besondere Absatzform für Waren, die für den gewöhnlichen Einzelhandel nicht (mehr) in Betracht kommen. Der Markt für FOC ist begrenzt, in Nordrhein-Westfalen besteht aber noch Bedarf, da es bislang lediglich ein einziges FOC in Ochtrup gibt und der nordrhein-

gen städtebaulichen Konzeption der Stadt Werl für die Zukunft eintreten. So dürfte es städtebaulich, erst recht aber politisch schwer zu erklären sein, wenn die Stadt Werl künftig Investoren die Einrichtung oder Umnutzung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in peripherer Lage an der Hammer Straße oder der Soester Straße versagen wollte. Ein solche „Lex FOC“ eröffnete künftigen Vorhabenträgern gute Erfolgsaussichten bei einer Klage. Die Stadt Werl kann also nicht einfach ein FOC mit fast 14.000 qm Innenstadt-sortimenten als Sonderfall zulassen und dann bei künftigen Ansiedlungsfällen zur früheren Politik der Ansiedlungssteuerung zurückkehren.

westfälische Markt ansonsten von umliegenden Bundesländern und aus den Niederlanden bedient wird. Für Factory-Outlet-Center sind verkehrlich gut erreichbare Standorte außerhalb der Ballungsräume, häufig im Verbund mit touristischen Zielen, geeignet, weil die Hersteller und Händler, die FOC mit Waren bestücken, ihren üblichen Absatzkanälen für 1A-Ware durch die Nähe eines FOC keine Konkurrenz bereiten wollen. Die Ansiedlung eines FOC stellt aus diesen Gründen einen singulären, nicht multiplizierbaren Sonderfall dar, der sich auch nicht auf andere Einzelhandelsansiedlungen übertragen lässt. Die Beispiele anderer Städte, die ein FOC außerhalb der Innenstadt angesiedelt haben, belegen diese negative Präzedenzwirkung nicht. Auch in diesen Städten werden die städtischen Einzelhandelskonzepte eingehalten und Ansiedlungen des „gewöhnlichen“ Einzelhandels außerhalb zentraler Versorgungsbereiche abgelehnt. Auch die Stadt Werl hat insoweit in der Vergangenheit eine konsequente Position vertreten, die sie auch in Zukunft weiterverfolgen wird. Die Ansiedlungskriterien für FOC lassen sich daher auf andere Einzelhandelsbetriebe und deren Ansiedlungswünsche nicht übertragen. Da der Markt für FOC relativ eng ist, wird auch die Ansiedlung eines FOC in der näheren Umgebung von Werl (Fahrradius von ca. 1/2 Stunde) nach Realisierung des Vorhabens nicht in Betracht kommen. Eine negative Vorbildwirkung erscheint vor diesem Hintergrund ausgeschlossen.

Bei der Beurteilung des FOC ist auch zu bedenken, dass das FOC nicht nur für die Stadt Werl, sondern für die gesamte Region erhebliche Vorteile bietet. Ein FOC dient nicht in erster Linie der Warenversorgung, sondern es stellt ein touristisches Ziel, eine „Destination“ dar. Die potentiellen Kunden müssen daher motiviert werden, aus einem relativ weiten Einzugsbereich das FOC aufzusuchen. FOC werden daher in überregionalen Medien in einem nationalen/internationalen Markt beworben. Der Bekanntheitsgrad der Stadt Werl und der Region wird dadurch in einem sehr weitläufigen Umfeld erheblich gesteigert. Hiervon profitiert nicht nur die Stadt Werl, sondern es profitieren gleichermaßen auch die Nachbarstädte. FOC sind auch intensiv in das Regionalmarketing der jeweiligen Region eingebunden.

Planungsrechtliches Gesamtfazit

Unter Berücksichtigung des Voranstehenden und der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplans Arnsberg kommt die IHK zu folgender Bewertung:

1. Ziele des Landesentwicklungsplanes

Die Planung verstößt nicht gegen Ziel 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW. Die Änderung im Regionalplan 2012, durch die die

Ziel 1: Die Planung der Stadt Werl widerspricht Ziel 1, da der Standort nicht in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich liegt. Der seit März 2012 rechtskräftige Regionalplan stellt für den fraglichen Standort Freiraum- und Agrarbereich dar.

Darstellung eines Allgemeinen bzw. Wohn-Siedlungsbereichs im Südwesten von Werl zwischen B 1, BAB 445 und Wickeder Straße zurückgenommen und stattdessen ein allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt wurde, ist unwirksam mit der Folge, dass die Darstellung aus dem Gebietsentwicklungsplan (GEP) 1996 weiter gilt.

Die Stadt Werl hat mit Schreiben vom 22.06.2011 gegenüber der Bezirksregierung Arnsberg im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans gefordert, dass der Allgemeine Siedlungsbereich südlich der B 1 zwischen der Wickeder Straße und der A 455 erhalten bleiben müsse, weil dieser Bereich die potenzielle Fortsetzung einer langfristigen städtebaulichen Entwicklung darstelle, die in der Vergangenheit bereits zur Ansiedlung erheblicher Siedlungsstrukturen südlich der B 1 geführt habe. Die Entwicklung der Stadt Werl vollziehe sich südlich der B 1 von Osten (Neheimer Straße) nach Westen über den Blumentalerweg bis zuletzt an die Straße Auf dem Hönningen. Ein Entfall des ASB im Bereich westlich der Wickeder Straße – wie für den Regionalplan 2012 vorgesehen – würde diese Entwicklung nach Westen aufhalten oder zumindest wesentlich erschweren. Die Beendigung der Westentwicklung des Siedlungsbereichs von Werl südlich der B 1 an der Wickeder Straße widerspreche der städtebaulichen Intention der Stadt Werl im Hinblick auf eine ringförmige Weiterentwicklung des Stadtgebiets südlich der B 1. Die Stadt Werl beabsichtige, mit der ringförmigen Entwicklung die integrative Funktion der B 1 als Verbindungsstraße von Osten nach Westen zu entwickeln und zu fördern. Mit einem Schreiben vom 06.07.2011 hat die Bezirksregierung Arnsberg der Stadt Werl mitgeteilt, dass die Anregung nicht mehr im Verfahren berücksichtigt werden könne, da die vom Regionalrat beschlossene Beteiligungsfrist bereits am 28.02.2010 abgelaufen sei. Die Stellungnahme der Stadt Werl zum beabsichtigten Entfall der ASB-Darstellung im Bereich zwischen B 1 und BAB 445 vom 22.06.2011 war nicht verspätet und hätte daher bei der Beschlussfassung über den Regionalplan 2012 berücksichtigt werden müssen. Für Raumordnungspläne existiert keine §§ 3 Abs. 2 Satz 2 und 4 a Abs. 6 BauGB entsprechende Präklusionsvorschrift, wonach Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- oder Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können. Die für den Beschluss des Regionalplans zuständige Stelle muss daher die Belange in die Abwägung einstellen, die im Planaufstellungsverfahren vorgebracht wurden, die ihr bekannt waren oder die sich ihr nach Lage der Dinge aufdrängen mussten. Dabei kommt es in diesem Zusammenhang nicht darauf an, wann im Planaufstellungsverfahren eine bestimmte Anregung vorgebracht wurde. Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass nach der Stellungnahme der Stadt Werl vom 22.06.2011 noch eine weitere (zweite) Öffentlichkeitsbeteiligung zu wesentlichen Änderungen des Regionalplan-Entwurfs durchge-

führt worden ist. Bei dieser Gelegenheit wurden auch (zur umfassenden Information der Öffentlichkeit) alle anderen Änderungen gegenüber dem im August/September 2011 ausgelegten Entwurf aufgeführt, einschließlich derer, zu denen im Rahmen der Erörterung kein Einvernehmen erzielt werden konnte und über die der Regionalrat noch eine abschließende Entscheidung treffen musste. Die Beschlussfassung (Aufstellungsbeschluss) für den Regionalplan 2012 erfolgte am 08.12.2011. Auch aufgrund des Ablaufs des Regionalplan-Änderungsverfahrens hätte die Stellungnahme der Stadt Werl vom 22.06.2011 daher im Verfahren berücksichtigt werden können und müssen.

Es liegt auch im Wesen eines lang andauernden Regionalplan-Aufstellungsverfahrens, dass möglicherweise bestimmte Belange von betroffenen Städten und Kommunen erst im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entstehen oder erkannt werden und daher erst nach Ablauf der Auslegungs- bzw. Stellungnahmefrist vorgebracht werden.

In dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 06.07.2011 heißt es weiter, dass für die Beibehaltung einer ASB-Darstellung „kein Handlungsspielraum“ gegeben sei, da für die Beibehaltung einer ASB-Darstellung im Bereich südlich der B 1 zwischen Wickeder Straße und A 445 „kein Bedarf“ bestehe. Durch die Formulierung „kein Handlungsspielraum“ wird bereits deutlich, dass eine Abwägung der Einwendung der Stadt Werl seitens der Bezirksregierung nicht stattgefunden hat und somit ein Abwägungsfehler in Form des Abwägungsausfalls vorliegt. Eine Abwägung hätte aber zwingend erfolgen müssen, da die ASB-Darstellung ausweislich des Regionalplans ein Ziel der Raumordnung darstellen soll und daher von der planunterworfenen Gemeinde zwingend zu beachten ist und daher die verfassungsrechtlich gewährleistete Planungshoheit der Stadt Werl einschränkt. Darüber hinaus ist – wie die Stadt Werl in der Stellungnahme vom 26.03.2013 gerügt hat – der ASB-Bedarf nicht ordnungsgemäß ermittelt worden. Bei sämtlichen im Regionalplan dargestellten Zielen der Raumordnung ist nicht ersichtlich, ob und in welcher Form die kommunale Planungshoheit in der Abwägung berücksichtigt worden sei.

Die Stadt Werl geht daher davon aus, dass die Rücknahme der ASB-Darstellung südlich der B 1 zwischen Wickeder Straße und A 445 im Regionalplan 2012 gegenüber dem GEP 1996 rechtswidrig und daher unwirksam ist und aus diesem Grunde die Darstellung des ASB (Wohnsiedlungsbereich) aus dem GEP 1996 weiterhin gilt.

Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ist von der Stadt Werl nicht zwingend zu beachten, da dieser Plansatz kein Ziel der Raumordnung dar-

<p>Ziel 2: Die Planung widerspricht Ziel 2, nach dem Sondergebiete für Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden oder neugeplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Die Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen unseres Erachtens nicht vor.</p>	<p>stellt.</p> <p>a) Der Plansatz ist nicht abschließend abgewogen im Sinne von §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und 7 Abs. 2 Satz 1, 2. Halbsatz ROG. Das Erfordernis der abschließenden Abwägung ist insbesondere dann nicht erfüllt, wenn die planende Gemeinde im Anwendungsbereich des Plansatzes noch eine eigene Abwägungsentscheidung treffen kann. Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel eröffnet der planenden Kommune jedoch eine solche eigene Abwägungsentscheidung:</p> <p>Nach dem Wortlaut von Ziel 2 dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben und Einkaufszentren nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen und in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt und dargestellt werden. Das Oberverwaltungsgericht Münster hat bereits in einem Urteil vom 30.09.2009 (zu der Vorgängerregelung § 24 a LEPro NRW) festgestellt, dass eine Regelung, wonach Kerngebiete und Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben und Einkaufszentren nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen, zwingend voraussetze, dass die Gemeinde zuvor zentrale Versorgungsbereiche festlege; ohne diese Festlegung könne der Plansatz seinen Verbindlichkeitsanspruch weder in räumlicher noch in sachlicher Hinsicht entfalten und gehe ins Leere. Da somit gemäß „Ziel 2“ die abschließende Entscheidung über Lage, Größe und Funktion von zentralen Versorgungsbereichen und damit auch die Entscheidung darüber, wo Kerngebiete und Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden dürfen, auf der kommunalen Planungsebene getroffen werden soll, sei die Gemeinde insoweit nicht an vorgelagerte raumordnerische Zielfestlegungen, sondern lediglich an ihre eigenen Zentrenkonzepte gebunden. Die Gemeinde könnte ihr Zentrenkonzept jederzeit ändern und damit die Möglichkeiten für die kommunale Bauleitplanung ausgestalten. Dies wäre bei einer bindenden Zielfestlegung gerade nicht der Fall.</p> <p>Ausweislich der Erläuterung zu „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel können sich zentrale Versorgungsbereiche sowohl aus den tatsächlichen Verhältnissen als auch aus planerischen Festsetzungen und Darstellungen ergeben. Dies entspricht der Begriffsdefinition durch die Rechtsprechung, die insbesondere auf die Gesetzesbegründung zum EAG Bau 2004 Bezug nimmt, wonach sich zentrale Versorgungsbereiche namentlich aus Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen ergeben können. Weder der Gesetzesbegründung zum EAG Bau 2004 noch der Rechtsprechung lassen sich jedoch bestimmte Kriterien entnehmen, an die die Gemeinden bei der Festlegung zentraler Versorgungsbereiche in Bauleitplänen gebunden wäre. In § 1 Abs. 2 BauGB heißt es, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwä-</p>
---	---

	<p>gen sind. Wenn somit zentrale Versorgungsbereiche in Bauleitplänen festgelegt werden und Bauleitpläne einer gemeindlichen Abwägungsentscheidung bedürfen, verbleibt der Gemeinde folglich ein eigener Abwägungsspielraum, zu entscheiden, wo Kerngebiete und Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel und Einkaufszentren ausgewiesen werden sollen. Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel eröffnet daher den Gemeinden eine eigene Abwägungsentscheidung und stellt daher kein Ziel der Raumordnung dar.</p> <p>b) Auch die Inbezugnahme kommunaler Sortimentslisten steht einer abschließenden Abwägung auf landesplanerischer Ebene entgegen. Zentrenrelevant sind gemäß „Ziel 2“ die Sortimente, welche in Anlage 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel genannt sind sowie weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente. Dem Plangeber steht es zwar frei, im Rahmen der abschließenden Abwägung eines Planziels Zurückhaltung zu üben, von einer Zielfestlegung kann allerdings keine Rede mehr sein, wenn die Planaussage eine so geringe Dichte aufweist, dass sie die abschließende Abwägung noch nicht vorwegnimmt. (OVG Münster, Urteil vom 30.09.2009). In Ziel 2 erfolgt keine abschließende Benennung und verbindlichen Vorgabe der als zentrenrelevant festgelegten Sortimente. Durch die der Gemeinde eingeräumte Möglichkeit, über die Anlage 1 hinaus weitere Sortimente als zentrenrelevant festzulegen und damit die Sortimente der Anlage 1 zum Sachlichen Teilplan erheblich zu ergänzen oder aber auch gerade nicht zu ergänzen, ist die Gemeinde letztlich nicht an vorgelagerte raumordnerische Zielfestlegungen gebunden. Die Gemeinde kann zudem ihr Zentrenkonzept jederzeit ändern und damit auch die Möglichkeiten für ihre kommunale Bauleitplanung unterschiedlich ausgestalten. Letztendlich entscheidet die Gemeinde daher aufgrund eigener Abwägung über den abschließenden Katalog zentrenrelevanter Sortimente.</p> <p>Anlage 1 gibt auch keinen konkretisierungsbedürftigen Rahmen vor, sondern eine als solche abschließende, aber ergänzungsfähige Liste zentrenrelevanter Sortimente. Die Gemeinden können zusätzliche Sortimente als zentrenrelevant festlegen. Hierbei handelt es sich dann um eine über Anlage 1 hinausgehende Erweiterung, nicht aber um eine Ausgestaltung, also „Konkretisierung“ der Anlage 1.</p> <p>c) Durch das Abstellen auf die ortstypische Sortimentsliste überschreitet der Plangeber zudem die Ermächtigungsgrundlage gemäß § 17 Landesplanungsgesetz NW (LPIG). Nach § 17 Abs. 1 LPIG NW legt der Landesentwicklungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Gesamtentwicklung des</p>
--	--

Landes fest. Durch die Einbeziehung der ortstypischen Sortimentsliste erhält der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel über „Ziel 2“ einen ausschließlich örtlichen Bezug, denn in die ortstypische Sortimentsliste werden die jeweils von der Gemeinde als für ihr Gemeindegebiet zentrenrelevant festgelegten Sortimente aufgenommen. Für die über die Anlage 1 hinausgehenden Sortimente kann also ohne Weiteres die Situation eintreten (und tritt in der Praxis auch ständig auf), dass ein bestimmtes Sortiment in der planenden Kommune als nicht zentrenrelevant eingestuft ist, in einer benachbarten Kommune, in der das Einzelhandelsvorhaben ebenfalls Auswirkungen erwarten lässt, hingegen als zentrenrelevant. In diesen Fällen kann der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP die bezweckte Steuerungswirkung nicht entfalten. Dadurch wird deutlich, dass die Regelung zu den ortstypischen Sortimentslisten keinen überörtlichen, sondern einen rein örtlichen Bezug hat. Eine solche Regelung ist von der Ermächtigungsgrundlage des § 17 Abs. 1 LPlG NW nicht gedeckt.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass auch die Bezugnahme auf die ortstypische Sortimentsliste in Ziel 2 im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel die Zielqualität nimmt.

d) Darüber hinaus genügt „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel auch nicht den Anforderungen an eine hinreichende Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit eines Ziels der Raumordnung. Festlegungen in Raumordnungsplänen müssen, um Ziele der Raumordnung darstellen zu können, räumlich und sachlich bestimmt oder bestimmbar sein. Bestimmbar ist eine Festlegung dann, wenn sie allein oder im Zusammenhang mit anderen Festlegungen, naturräumlichen Gegebenheiten, anerkannten Regeln und Standards etc. so konkretisiert werden kann, dass sie einen bestimmten räumlichen und sachlichen Inhalt hat, den der Zieladressat beachten soll.

Die in „Ziel 2“ verwendeten Begriffe „Kernsortiment“ und „(neu geplanter) zentraler Versorgungsbereich“, sind weder bestimmt noch bestimmbar, so dass die Zielqualität der Regelung auch an diesem Aspekt scheitert.

Der Begriff des (bestehenden) „zentralen Versorgungsbereichs“ ist weder bestimmt noch bestimmbar. Die Erläuterung zu „Ziel 2“ verweist auf die Begriffsbestimmung durch die Rechtsprechung. Bei dem Begriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Die Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe genügt für Ziele der Raumordnung nicht, da für Ziele der Raumordnung ein qualifiziertes Bestimmtheitserfordernis gilt, das über das allgemeine rechtsstaatliche Bestimmtheitserfordernis hinausgeht. Dies wird bereits dadurch deutlich, dass Regelungen in Raumordnungsplänen,

die nicht die für ein Ziel der Raumordnung erforderliche Bestimmtheit aufweisen, immer noch einen Grundsatz der Raumordnung darstellen können. Auch aus dem Erfordernis der abschließenden Abgewogenheit für Ziele der Raumordnung erfolgt für sich genommen bereits ein qualifiziertes Bestimmtheitserfordernis. Die fehlende Bestimmtheit des Begriffs des zentralen Versorgungsbereichs folgt auch daraus, dass es bei der Beurteilung, ob ein bestimmter Bereich einen zentralen Versorgungsbereich bildet, einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten bedarf (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.12.2009). Schon die Tatsache, dass die Beurteilung, ob ein zentraler Versorgungsbereich vorliegt, eine „wertende Gesamtbetrachtung der städtebaulichen Gegebenheiten“ erfordert, nimmt dem Begriff des zentralen Versorgungsbereichs die Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit.

Die in „Ziel 2“ enthaltene Regelung zu neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen ist darüber hinaus aus weiteren Gründen unbestimmt. Unklar ist bereits, wann zentrale Versorgungsbereiche „neu geplant“ sind. Auch die Begriffe „städtebaulich integrierte Lage“, „kurz-, mittel- oder langfristiger Bedarf“, „für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen“ sind – neben weiteren Begriffen der Regelung – unbestimmt. Vollständig nebulös wird der Regelungsgehalt der Vorgaben zu neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen, wenn es in der Erläuterung zu Ziel 2 heißt, bei den Vorgaben für neu geplante zentrale Versorgungsbereiche gehe es „um eine Vorgabe für die Verortung von Bauleitplanung für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentralen Kernsortimenten, nicht jedoch um die Vorgabe allgemeiner Kriterien für neue zentrale Versorgungsbereiche“.

Auch der in Ziel 2 verwendete Begriff des „Kernsortiments“ ist weder bestimmt noch bestimmbar. Nach der Erläuterung zu „Ziel 2“ bezeichnet das Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebes – in Abgrenzung zum Randsortiment – „den Hauptteil des Warenangebotes, der nach herrschender fachlicher Meinung einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. entsprechend zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann“. Abgesehen davon, dass es völlig unklar ist, was unter dieser Voraussetzung zu verstehen ist, existiert ein Kernsortiment schon in dem Moment nicht mehr, in dem ein bestimmtes Warensortiment nicht mehr hinreichend scharf konturiert werden kann. Die Bestimmung des Kernsortiments läuft in diesem Moment ins Leere, der Anwendungsbereich von Ziel 2 lässt sich dann nicht mehr bestimmen. Die mangelnde Bestimmtheit scheitert auch daran, dass für die Bestimmung des Kernsortiments bzw. dessen Abgrenzung auf die „herrschende fachliche Meinung“ abgestellt wird. Welche Meinung gerade fachlich herrschend ist, kann durchaus umstritten sein und ist nicht ohne Weiteres festzustellen. Indem der

Gesetzgeber für den für Ziel 5 weichenstellenden Begriff des Kernsortiments auf die herrschende fachliche Meinung abstellt und diesen Begriff nicht selbst definiert, wird zudem deutlich, dass der Plangeber Ziel 5 nicht selbst abschließend abgewogen hat.

e) Dem Plansatz „Ziel 2“ fehlt nicht nur die Zielqualität. „Ziel 2“ verletzt die Stadt Werl auch in ihrer verfassungsmäßig durch Art. 78 Abs. 1 und 2 LVerf NW und Art. 28 Abs. 2 GG gewährleisteten Planungshoheit und ist daher verfassungswidrig und nichtig. Die Bauleitplanung gehört als Teil der kommunalen Planungshoheit zum Schutzbereich der kommunalen Selbstverwaltung umfasst auch das Recht der Gemeinde, im Rahmen ihrer Bauleitplanung die künftige Entwicklung des Gemeindegebietes grundsätzlich nach eigenen Vorstellungen zu steuern und zu gestalten (VerfGH NRW, Urteil vom 26.08.2009) Gesetzliche Eingriffe in das Selbstverwaltungsrecht unterliegen Grenzen; sie dürfen den Kernbereich der Selbstverwaltungsgarantie nicht antasten. Außerhalb des Kernbereichs hat der Gesetzgeber das verfassungsrechtliche Aufgabenverteilungsprinzip hinsichtlich der Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft sowie das Verhältnismäßigkeitsprinzip und das Willkürverbot zu beachten (VerfGH NRW, a.a.O.). Die Unverhältnismäßigkeit des Plansatzes „Ziel 2“ zeigt sich bereits darin, dass keine „Abweichungsmöglichkeit“ vorgesehen ist. Der Gemeinde darf nicht grundsätzlich und ohne nähere Begründung die Möglichkeit genommen werden, im konkreten Fall von Zielen der Raumordnung abweichend zu entscheiden und ein Vorhaben zuzulassen, das zwar einem Ziel der Raumordnung widerspricht, wenn das Vorhaben im Gegenzug die gemeindlichen Interessen fördert und keine Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche darstellt. Eine solche Abweichungsmöglichkeit berücksichtigt Ziel 2 nicht.

Schließlich ist „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel auch deswegen unverhältnismäßig, weil die Regelung landesweit gilt, ohne die jeweiligen regionalen Gegebenheiten in den Blick zu nehmen. Der Verfassungsgerichtshof NRW hat in seinem Urteil vom 26.08.2009 darauf hingewiesen, dass eine solche landesweit wirkende Untersagung einem besonderen Rechtfertigungserfordernis unterliegt. Die unterschiedlichen im Landesgebiet anzutreffenden Raumstrukturen lassen es nicht ohne Weiteres erwarten, dass die Festsetzung von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen an allen Stellen des Landes mit denselben Auswirkungen einhergeht. Diese Erwägung gilt für ein Herstellerdirektverkaufszentrum mit weitem Einzugsbereich im besonderen Maße, weil ein solches Vorhaben in einem Ballungsraum sehr viel stärkere Auswirkungen hätte als in einer ländlichen Region wie den Landkreis Soest. Die Auswirkungen eines neu angesiedelten FOC

wären in Oberzentren deutlich stärker als in einem Mittelzentrum der Größe von Werl. In Oberzentren können die FOC von starken vorhandenen Einkaufsströmen profitieren. Bei einer Ansiedlung in Werl müssen völlig neue Einkaufsströme geschaffen werden, die Kunden müssen sich die Fahrt ins FOC als Ziel („Ausflug“) setzen. Dies bietet insbesondere für Kommunen im ländlichen Raum erhebliche Chancen. So ist bereits im Jahre 2004 in der Veröffentlichung der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) „Raumplanerische Herausforderungen durch Veränderungen in Handel, Logistik und Tourismus“ (herausgegeben von Dietrich Fürst und Hans Joachim Kujath) Folgendes festgestellt worden (Seite 156):

„Raum- oder Gebietskategorien spielen als Instrumente der Raumordnung bei fast allen raumordnerischen Beurteilungen eine Rolle. Aus der Zuordnung eines Teilraums zu einer der Kategorien „Verdichtungsräume“, ländliche Räume bzw. Ordnungsräume und Entwicklungsräume werden vielfältige Folgerungen zur Nutzung und zum Schutz von Flächen abgeleitet. Das Instrument der Raumkategorien kann für den vorliegenden Zusammenhang eine zweifache Bedeutung haben: Da der ländliche Raum (unbeschadet unterschiedlicher struktureller Ausprägungen dieser Kategorie) als ein Bereich angesehen wird, in dem die Entwicklungsaufgaben im Vordergrund stehen (Kistenmacher 1999 a: 224), ist zumindest zu hinterfragen, ob dem ländlichen Raum generell die Eignung abgesprochen werden sollte, Großprojekte aufzunehmen. Gründe für eine Ablehnung liegen bspw. im Fehlen einer projektnahen Kundendichte, der zusätzlichen Initiierung von Verkehr, der notwendigen Schaffung zusätzlicher Infrastruktur zulasten der Öffentlichen Hand etc. Aber hier klingt auch noch der Gedanke aus den 60er und 70er Jahren an, den ländlichen Raum insgesamt oder Teile davon als Restgröße oder gar als ökologischen Ausgleichsraum zu verstehen. Es gibt jedoch Projektarten oder Cluster solcher Einrichtungen, bei denen die Raumordnung aus Gründen des internationalen Wettbewerbs und der Anforderungen einer modernen Gesellschaft und Wirtschaft keine Verweigerungshaltung einnehmen kann. In solchen Fällen wird man nicht umhin kommen, auch ländliche Räume als Träger von Standorten zu akzeptieren. Mit großer Sorgfalt zwar, aber doch auch deutlich, sollte deshalb Entsprechendes in die gesetzlichen und planerischen Aussagen zur Gebietskategorie „ländlicher Raum“ aufgenommen werden. Gerade bei großräumigem Denken muss dies anerkannt werden, wenn enorme Entwicklungsimpulse für diese Raumkategorie, aber auch für den Gesamttraum erwartet werden können. Freilich muss auch im ländlichen Raum das Ordnungsprinzip gewahrt werden. Es ist aber zu hinterfragen, ob dazu das zentralörtliche System allein maßgebend sein soll. Bekanntlich gibt es neben dem punktuellen Strukturprinzip der zentralen Orte das bandförmige Prinzip der Achsen. Nach gefestigter

Auffassung haben Achsen im Verdichtungsraum vorrangig eine Ordnungsfunktion und im ländlichen Raum vorrangig eine Entwicklungsfunktion. Deshalb wird für Großprojekte moderner Prägung, soweit sie auf die überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind, nicht von vornherein ausgeschlossen werden können, dass sie auf einer Entwicklungsachse, auch außerhalb eines zentralen Orts, angesiedelt werden. Das müsste jedenfalls für die Arten ländlicher Räume gelten, welche auf Entwicklungsimpulse besonders angewiesen sind.“

Auf solche regionalen Unterschiede nimmt die Regelung in Ziel 2 keine Rücksicht. Eine besondere Rechtfertigung, die für eine solche überregionale Regelung erforderlich ist, bleibt „Ziel 2“ ebenfalls schuldig.

f) Der Plansatz Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ist auch deshalb verfassungswidrig und daher nichtig, weil dem Land Nordrhein-Westfalen die erforderliche Gesetzgebungskompetenz zum Erlass dieser Regelung fehlt.

Das Oberverwaltungsgericht Münster hat in dem Urteil vom 30.09.2009 bereits erhebliche Zweifel an der Gesetzgebungszuständigkeit des Landes für die Neuregelung des § 24a LEPro geäußert. Ausgehend von der Abgrenzung in dem Rechtsgutachten des Bundesverfassungsgerichts vom 16.06.1954 handele es sich bei § 24a LEPro im Kern um eine bodenrechtliche Regelung, da § 24a Abs. 1 Satz 1 LEPro bestimme, dass Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen. Bei dieser Regelung und insbesondere auch bei § 24a Abs. 1 Satz 3 LEPro, der ein Beeinträchtungsverbot enthält, handelt es sich um eine städtebauliche Regelung, entsprechendes gelte auch für die weiteren Absätze. Schon durch die mehrfache Anknüpfung an die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO werde deutlich, dass der Gesetzgeber mit § 24a LEPro städtebauliche Planung betreibe.

Die hier vom Oberverwaltungsgericht Münster geäußerten „erheblichen Zweifel“ gelten für den Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel entsprechend: Nach dem Plansatz „Ziel 2“ dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in (bestehenden und neu geplanten) zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Diese Regelung entspricht im Regelungsgehalt § 24 a Abs. 1 Satz 1 LEPro. Auch auf § 11 Abs. 3 BauNVO wird hier wie dort Bezug genommen.

Ziel 3 des Sachlichen Teilplans enthält ein Beeinträchtungsverbot, das im Wesentlichen § 24a Abs. 1 Satz 3 LEPro entspricht und nach der Einschätzung des

<p>Ziel 3: Es kann nicht nachgewiesen werden, dass durch das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden wesentlich beeinträchtigt werden. Gleichwohl können negative städtebauliche Auswirkungen, die durch eine Beeinträchtigung strukturwirksamer Betriebe entstehen können, nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Ziel 8: Die Stadt Werl entwickelt mit dem FOC-Standort eine neue Einzelhandelsagglomera-</p>	<p>10. Senats eine städtebauliche Regelung darstellt. Der städtebauliche Charakter der Plansätze des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ergibt sich auch aus der Anknüpfung zahlreicher Regelungen an die städtebaulichen Begriffe des (zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten oder nicht-zentrenrelevanten) Kernsortiments bzw. – in Abgrenzung dazu – des Randsortiments. Auch hierbei handelt es sich um typisch städtebauliche Begriffe, die im Zusammenhang mit städtebaulichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten sowie im Rahmen von Bebauungsplan-Festsetzungen verwendet werden, und die verdeutlichen, dass der Plangeber des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel Städtebaurecht im Gewand eines Raumordnungsplans betreibt. Ist der Plansatz „Ziel 2“ aber nicht der Materie der Raumordnung im Sinne des Art. 74 Nr. 31 GG, sondern dem Bereich des Bodenrechts nach Art. 74 Nr. 18 GG zuzuordnen, fehlt dem Land die entsprechende Gesetzgebungskompetenz. Für den Bereich des Bodenrechts nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG besitzt der Bund unter den Voraussetzungen des Art. 72 Abs. 2 GG die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz, von welcher der Bundesgesetzgeber im Bereich des Bodenrechts weitestgehend Gebrauch gemacht hat, indem er das Baugesetzbuch (BauGB) und zugehörige Rechtsvorschriften – insbesondere etwa die Planzeichenverordnung und die Baunutzungsverordnung – erlassen hat. Insbesondere die – im BauGB enthaltenen – Regelungen des Bauplanungsrechts sind abschließend, wie schon die Bezeichnung als Bau-„Gesetzbuch“ zeigt. Ein Spielraum für ergänzende landesgesetzliche Regelungen besteht insoweit nicht.</p> <p>g) „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel stellt nach alledem kein von der Stadt Werl bei der Bauleitplanung zu berücksichtigendes Ziel der Raumordnung dar. Möglicherweise ist „Ziel 2“ als Grundsatz der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Hierzu enthält der Vorentwurf der Begründung unter Ziffer 3.1. entsprechende Erwägungen.</p> <p>Zu „Ziel 3“ teilt die Stadt Werl die Einschätzung der IHK Arnsberg, dass das Vorhaben dem Beeinträchtigungsverbot des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel nicht widerspricht. Auf die Zielqualität dieses Plansatzes kommt es daher in diesem Zusammenhang nicht weiter an.</p> <p>„Ziel 8“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ist im vorliegenden Fall nicht einschlägig, da sich die Ansiedlung des FOC im Rahmen eines Bebauungsplanes unter Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets vollzieht. Einzelhandelsagglomerationen stellen demgegenüber nicht das „Produkt</p>
--	---

<p>tion in dezentraler Lage, die als Nebenzentrum den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Werl beeinträchtigt. Dies widerspricht Ziel 8, das den Gemeinden auferlegt, dem Entstehen solcher Agglomerationen entgegenzuwirken.</p> <p>2. Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und HSK</p> <p>Grundsatz 10: Die Bauleitplanung der Stadt Werl berücksichtigt den Grundsatz, nach dem Haupt- und Nebenzentren der Städte in ihrer Funktion geschützt sowie in ihrer Unverwechselbarkeit erhalten und gestärkt werden, nicht in ausreichen- dem Maße.</p> <p>Ziel 12: Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Entwicklung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den festgelegten zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Diese müssen sich durch eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches auszeichnen. Der Standort „Am Hellweg“ ist räumlich weit entfernt von dem zentralen Versorgungsbereich und im Regionalplan als Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Dieses Ziel wird durch die Bauleitplanung der Stadt Werl nicht beachtet.</p> <p>3. Städtebauliche Beurteilung für die Stadt Werl</p> <p>Das Vorhaben schädigt den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Werl. Es hat negative Vorbildwirkung für die künftige Bauleitplanung der Stadt Werl und die bauordnungsrechtliche Genehmigungspraxis sowie ggf. auch die Ansiedlungspolitik in der Region.</p> <p>Abschließende Empfehlungen zum Bauleitplanverfahren</p> <p>Das Vorhaben widerspricht landesplanerischen und städtebaulichen Zielen. Daher lehnt die IHK Arnsberg die Darstellung eines SO-Gebietes für ein Herstellerdirektverkaufszentrum</p>	<p>einer positiven Planung“ dar, sondern sind in der Regel eher unbeabsichtigt herangewachsen (vgl. Erläuterung zu Ziel 8 Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel).</p> <p>Die Stadt Werl hat den <u>Grundsatz 10</u> des Regionalplans 2010 in ihrer Planung berücksichtigt. Es besteht nach wie vor die Absicht, die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote in der Innenstadt und den Zentralen Versorgungsbereichen von Werl zu stärken. Dieses Ziel wird durch die FOC-Ansiedlung nicht konterkariert.</p> <p>„Ziel 12 (1)“ des Regionalplans Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (2008) entspricht im Wesentlichen „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW. Die oben zu „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans dargelegten Einwendungen gegen die Zielqualität und die Wirksamkeit gelten für Ziel 12 (1) des Regionalplans 2012 gleichermaßen. Der Regelung fehlt die Zielqualität, da sie nicht abschließend abgewogen und zudem unbestimmt ist. Es handelt sich zudem um eine städtebauliche Regelung, für die dem Plangesetzgeber die Regelungskompetenz fehlt, weshalb der Plansatz verfassungswidrig und daher unwirksam ist.</p> <p>Für den Fall, dass der Plansatz „Ziel 12 (1)“ des Regionalplans 2012 als Grundsatz der Raumordnung Bestand hätte, hat die Stadt Werl in der Begründung der Bauleitpläne die Erwägungen dargelegt, die für die vorgelegte Planung sprechen. Der Plansatz „Ziel 12 (1)“ des Regionalplans 2008 steht der Planung der Stadt Werl nicht entgegen.</p> <p>Auf die obenstehenden Ausführungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen.</p> <p>Kennntnisnahme</p>
---	--

	an diesem Standort ab. Ganz bewusst haben wir zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu Detailausagen des B-Plan-Entwurfes Nr. 117 Stellung bezogen. Sollte sich im weiteren Verfahren herausstellen, dass unsere Einschätzung von der Bezirksplanungsbehörde oder den Gerichten nicht geteilt wird, so behalten wir uns eine ergänzende Stellungnahme vor.	
23	Schreiben Lippeverband vom 27.10.2014 Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme
24	Schreiben Kreis Soest vom 29.10.2014 Mit der Einleitung der Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung und Errichtung eines Herstellerdirektverkaufszentrums (Factory Outlet Center - kurz „FOC“) im Stadtgebiet der Stadt Werl, südwestlich des Werler Stadtzentrums im äußeren Stadterweiterungsring geschaffen werden. Grundsätzlich ist anzumerken, dass der vorgesehene Standort mit den Zielen und Grundsätzen des derzeit in der Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplanes (LEP-Entwurf 2013) nicht übereinstimmt und auch die Vorgaben des Regionalplanes für den Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (rechtsverbindlich seit März 2012) der derzeitigen Standortplanung entgegenstehen. Parallel zur eingeleiteten Trägerbeteiligung hat die Stadt Werl daher bei der Bezirksregierung Arnsberg die landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NW gestellt, um die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den geltenden Zielen der Raumordnung abzuklären. Das Ergebnis sollte vorerst abgewartet werden. Die Stadt Werl hat darüber hinaus zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsfunktionen der umliegenden Städte und Gemeinden und die Versorgungsstruktur der Region eine Wirkungsanalyse in Auftrag gegeben und mit den Verfahrensunterlagen vorgelegt. Auch wenn der Gutachter zu der grundsätzlichen Einschätzung kommt, dass das geplante FOC keine unzumutbaren negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel in den umliegenden Kommunen hat, weil die prognostizierten Umsatzverluste die Erheblichkeitsschwelle von 10 Prozent deutlich unterschreiten, ist zu befürchten, dass das geplante Centrum am vorgesehenen Standort erhebliche negative Auswirkungen auf die Werler Innenstadt entfaltet und zu einem weiteren Attraktivitätsverlust des Zentrums führen wird. Es sollte daher kritisch hinterfragt werden, ob die Stadt Werl diesen hohen Preis in Kauf nehmen will.	Kenntnisnahme. Die Ansicht wird seitens der Stadt Werl nicht geteilt. Auf die Stellungnahme der Stadt Werl zur landesplanerischen Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 07.11.2014 wird zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen. Für die Innenstadt von Werl hat die Wirkungsanalyse festgestellt, dass insbesondere in den Warenssegmenten Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) sowie Schuh- und Lederwaren deutlich spürbare Wettbewerbswirkungen zu erwarten sind und in Anbetracht der zum Teil wenig stabilen Situation verschiedene Geschäftslagen in der Innenstadt von Werl in beiden Sortimentsbereichen von Betriebsaufgaben – vor allem von ökonomischen Grenzbetrieben – auszugehen sei. Ein flächendeckendes Wegbrechen der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe in den genannten Sortimenten mit entsprechenden Auswirkungen auf den inner-

<p>Darüber hinaus werden von den zuständigen Dienststellen und Fachabteilungen folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Aus natur- und landschaftsfachlicher Sicht bestehen gegenüber dem o. g. Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Das Vorhaben stellt durch die Versiegelung von ca. 11 Hektar Ackerland und der optischen Wirkung der geplanten Gebäude einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG). Die Bauherren sind danach verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen müssen kompensiert werden (gemäß § 15 BNatSchG). Der Biotopwertverlust nach LANUV-Leitfaden „Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung in NRW“ beträgt 93.077 Wertpunkte. Der Bilanzierung des Eingriffs kann gefolgt werden. Zur Wiederherstellung des Landschaftsbildes ist die Bepflanzung des Plangebiets erforderlich und ist im B-Plan auch so vorgesehen. Wie der Funktionsverlust im Lebensraum „Ackerlandschaft“ ausgeglichen werden soll, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Hier sind nur „Vorschläge“ genannt. Die Ausgleichsmaßnahmen und der funktionale Bezug zum Eingriff sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.</p> <p>Der Landschaftsplan VI steht mit seinen Entwicklungszielen und Festsetzungen dem Vorhaben nicht entgegen. Schutzgebiete sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.</p> <p>Anhand der eingereichten Unterlagen kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Realisierung des Vorhabens möglicherweise die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG berührt werden.</p> <p>Der Einschätzung der artenschutzrechtlichen Bewertung, dass das Vorhaben nicht gegen § 44 BNatSchG verstößt, kann nicht gefolgt werden. Es werden der streng geschützten Vogelart „Feldlerche“ dauerhaft 11 ha Lebensraum bzw. Platz für 2 Brutpaare entzogen. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten der Feldlerche im räumlichen Zusammenhang bleibt möglicherweise nicht erhalten und würde damit gegen das Verbot „Zerstörung einer Lebensstätte“ gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG verstoßen.</p>	<p>städtischen Branchenmix sind jedoch nicht zu erwarten. Stadt und Investor werden gemeinsam Konzepte entwickeln, um Synergieeffekte aus der Ansiedlung des FOC für den innerstädtischen Einzelhandel zu realisieren.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ersteller des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags werden die Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Verfahren mit der Unteren Landschaftsbehörde abstimmen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Fachbeitrag Artenschutz wurde festgestellt, dass beide Feldlerchen-Paare ihren Brutplatz im Maisfeld lediglich für eine Brut nutzen konnten und ihn dann wegen der inzwischen zu dichten und hohen Vegetation aufgeben mussten. Der Verlust eines Brutplatzes bedeutet aus Gutachtersicht zwar einen Eingriff in die lokale Population, der Eingriff ist aber als geringfügig einzustufen, sofern er außerhalb der Brutzeit erfolgt. Die durch die geplante Maßnahme bedingte Flächenumwidmung wurde deshalb nicht als ausgleichspflichtig eingestuft. Die artenschutzrechtliche Bewertung wird vom Gutachter mit der ULB abgestimmt.</p>
---	--

<p>Folgende Hinweise sind bei der weiteren Planung und Realisierung des Vorhabens zu beachten und umzusetzen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gemäß Umwelt- und Artenschutzbericht führt das Vorhaben zu einem Verlust von Lebensraum der streng geschützten Vogelart „Feldlerche“. Die Zerstörung von (auch ökologisch geringwertigen) Fortpflanzungsstätten geschützter Arten ist verboten. Es ist davon auszugehen, dass für die zwei betroffenen Brutpaare der Feldlerche keine in ausreichendem Umfang geeigneten und noch nicht besiedelten „Ausweich-Lebensstätten“ in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zur Verfügung stehen. Da an der ökologischen Gesamtsituation der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Feldlerche keine Verschlechterung eintreten darf, sind Maßnahmen zur Verbesserung des Lebensraums der Feldlerche im räumlichen Zusammenhang umzusetzen. Wenn die Maßnahmen vorgezogen durchgeführt und so umgesetzt werden, dass sie die Funktionen der beeinträchtigten Fortpflanzungsstätte zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung durch das Vorhaben lückenlos übernehmen, wird kein Verbotstatbestand erfüllt. Bis zur Rechtskraft sind daher vorgezogene und wirksame Artenschutzmaßnahmen für die Feldlerche umzusetzen und rechtlich zu sichern. Die Kriterien zur Wirksamkeit einer Maßnahme sind dem MKULNV-Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ zu entnehmen. 2. Sofern die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit der Feldlerche stattfindet (also nicht vom 01. März bis 30. Juli), wird der Verbotstatbestand „Tötung von streng geschützten Arten“ nicht ausgelöst. 3. Das Vorhaben führt zu einem Eingriff in das Landschaftsbild, der durch die Festsetzung des Gehölzstreifens ausgeglichen werden kann. Wie genau der Eingriff in den Naturhaushalt in einem Umfang von 93.077 Biotopwertpunkten bzw. der Funktionsverlust im Lebensraum „Ackerlandschaft“ ausgeglichen werden soll, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Hier sind nur „Vorschläge“ genannt. Die Ausgleichsmaßnahmen und der funktionale Bezug zum Eingriff sind im weiteren Verfahren mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Soest abzustimmen, zu konkretisieren und rechtlich zu sichern. <p>Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Über die Notwendigkeit eines Rückhaltebeckens für das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist ein entsprechendes Entwässerungsgutachten aufzustellen. Das Ergebnis des Gutachtens ist in die Entwässerungsplanung einzuarbeiten.</p>	<p>Die geforderten CEF-Maßnahmen werden mit der ULB abgestimmt und bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans umgesetzt.</p> <p>Die Information wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gebracht, der Zeitpunkt wird im städtebaulichen Vertrag festgelegt.</p> <p>Die LFB-Gutachter werden die Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Verfahren mit der Unteren Landschaftsbehörde abstimmen.</p> <p>Es wird im weiteren Verfahren ein Entwässerungsgutachten erstellt.</p>
--	--

<p>Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist ein Antrag gem. § 8 WHG zu stellen.</p> <p>Für das geplante Kanalisationsnetz ist ein Antrag gem. § 58 WHG erforderlich.</p> <p>Da das Plangebiet relativ stark geneigt ist, sind bei der aufzustellenden Entwässerungsplanung außerdem die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Flächen entsprechend zu berücksichtigen bzw. planerische Vorkehrungen hierzu vorzusehen.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der B-Plan eine Überbauung/Beseitigung von verschiedenen Gräben/Gewässern vorsieht. Für diese Überbauung ist ein wasserrechtliches Verfahren gem. § 68 WHG erforderlich. Im Ergebnis des v. g. Verfahrens kann es bei der Ableitung des von außerhalb zufließenden Wassers zu einer Gewässerverlegung kommen. Der hierzu erforderliche Flächen- als auch der evtl. Ausgleichsbedarf sollten in die B-Plan-Bearbeitung einfließen.</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen aus nachfolgenden Gründen keine Bedenken.</p> <p>Lärmschutz oder organisatorische Maßnahmen zum Schutz der im Nordosten liegenden Wohnbebauung sind gemäß Schallgutachten nicht erforderlich.</p> <p>Auch bezüglich anderer Emissionen bzw. Immissionen müssen laut der vorliegenden Planunterlagen keine Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung ergriffen werden.</p> <p>Grundsätzlich werden die zukünftigen Betreiber von Anlagen nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz keinesfalls von detaillierten Einzelfallprüfungen, in denen u. a. auch die immissionsschutzfachlichen und bauordnungsrechtlichen Konflikte zu begutachten sind, entbunden.</p> <p>In den hier vorliegenden Planunterlagen werden zudem auch noch keine konkreten Angaben bzw. Festsetzungen zu den möglichen Standorten von „Anlagen“ formuliert.</p> <p>Insofern erweist sich hier eine abschließende immissionsschutzrechtliche Betrachtung/ Bewertung zum jetzigen Zeitpunkt schwierig.</p> <p>Die Brandschutzdienststelle gibt folgende Hinweise:</p> <p>Löschwasserversorgung:</p>	<p>Die Information wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gebracht.</p> <p>Bei vorliegendem Entwässerungsgutachten wird dieser Aspekt berücksichtigt.</p> <p>Kennntnisnahme</p>
---	---

	<p>Auf Grund der großen Fläche ist eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Diese muss bereits vor der Antragstellung eingebunden werden. Im anschließenden Baugenehmigungsverfahren sind daher folgende konkrete Maßnahmen zum Bodenschutz (Ausgleichsmaßnahmen) festzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Definition der bodenschützenden Randbedingungen und Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde • Erstellen und Prüfen der notwendigen Planungs- und Datengrundlagen • Festlegen der aus Bodenschutzsicht notwendigen Maßnahmen • Erstellen von bodenkundlichen Ausführungsplänen (z. B. Festlegungen von Flächen und Umsetzung für Bodenabtrag und Einbau, Rekultivierungsziele, etc.) • Teilnahme an Bausitzungen • Beraten bei der Bauausführung vor Ort (z. B. Beurteilen von Bodenfeuchte und Einsatzgrenzen für Baumaschinen) • Kontrolle der Bauausführung 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Information wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gebracht. Die wesentlichen Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
25	<p>Schreiben Westnetz GmbH, Arnsberg vom 29.10.2014</p> <p>im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestehen unsererseits keine Bedenken, Anregungen oder eigene Planungen. Im Gebiet der Stadt Werl betreibt die RWE Deutschland AG als Eigentümerin und die Westnetz GmbH als Pächterin</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gas-Hochdruckanlagen – Strom-Hochspannungsverteilnetzanlagen – Strom-Verteilnetzanlagen (hier zum Großteil nur Mittelspannungs- und Fernmeldekabel -> Strom-Verteilnetzanlagen betreibt auch ein weiterer Netzeigentümer). <p>Diese Stellungnahme ergeht für die betroffenen Anlagen der Verteilungsnetze Strom der Westnetz GmbH. Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsverteilnetzanlagen der Westnetz GmbH verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen.</p> <p>Bitte beteiligen Sie zusätzlich die Thyssengas GmbH. Die Anschrift lautet: Thyssengas GmbH, Integrity Management und Dokumentation, Netzdokumentation und Netzauskunft, Kampstr. 49, 44137 Dortmund, Tel.: 0231 /91291-2277 oder Fax: 0231 / 91291-2266, E-Mail: leitungsauskunft@thyssengas.com</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Thyssengas wurde beteiligt (vgl. Nr. 5)</p>

26	<p>Schreiben Kommunalbetrieb Werl vom 29.10.2014</p> <p>Die wasserwirtschaftlichen Belange der Stadtentwässerung sind im Wesentlichen in der Begründung zum o. a. Bebauungsplan berücksichtigt. Ergänzend ist auf Folgendes hinzuweisen: Anfallendes Niederschlagswasser von den westlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen wird dem Gebiet wild oder über Gräben zugeführt. Im Rahmen einer Entwässerungskonzeption bzw. Baugenehmigung sind Lösungen zu erarbeiten, die bewirken, dass diese Wässer der natürlichen Vorflut zugeführt werden.</p>	Dem Hinweis wird bei der Entwässerungsplanung nachgegangen.
27	<p>Schreiben Landesbetrieb Straßenbau NRW, Meschede vom 30.10.2014</p> <p>der Geltungsbereich o. a. Bauleitplanung grenzt an die B1 im Bereich der freien Strecke. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über eine Neuansbindung vorgesehen die im Abschnitt 114, Station 0,245 der B1 in das übergeordnete Verkehrsnetz mündet.</p> <p>Grundsätzlich ist die Anbindung des Plangebietes im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung und die damit verbundenen Auswirkungen verkehrstechnisch sicher und ausreichend leistungsfähig zu gewährleisten. Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit ist eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt worden.</p> <p>Unter Berücksichtigung der aus dem Vorhaben resultierenden und allgemeinen prognostizierten Verkehrsentwicklung ist der Neubau eines signalisierten Knotenpunktes sowie die Aufweitung der B1 erforderlich. Das in der Verkehrsuntersuchung dargestellte Entwurfskonzept ist leistungsfähig um das Gesamtverkehrsaufkommen zu bewältigen.</p> <p>Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B1 durch die vorliegende Bauleitplanung nicht zu beeinträchtigen sind zusätzlich nachfolgend aufgeführte Voraussetzungen, für eine Zustimmung in diesem Verfahren zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In den textlichen Festsetzungen ist aufzuführen, dass Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone und mit Wirkung zur Bundesstraße grundsätzlich der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen. - An klassifizierten Straßen angrenzende Bauvorhaben sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten und durch ausreichend hohe und dichte Einfriedigung, Bepflanzung zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzuschirmen, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird. - Im weiteren Planverfahren sind die Anforderungen der Fußgänger und Radfahrer zu berücksichtigen. Das heißt, es sind nach Möglichkeit umwegfreie, begreifbare und übersichtliche Führungen anzustreben. Die Planungen sind unter dem Aspekt der Barrierefreiheit 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die genannten Punkte werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>

	<p>zu konzipieren. - Gegebenenfalls sind auch Flächen für den öffentlichen Personennahverkehr (z.B. Haltestellen) zu berücksichtigen.</p> <p>Des Weiteren sind bei baulichen Veränderungen durch Neuanbindungen an das klassifizierte Straßennetz vertragliche Regelungen mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Sauerland-Hochstift in Form von entsprechenden Verwaltungsvereinbarungen auf der Grundlage abgestimmter und auditiertes Planunterlagen abzuschließen.</p>	<p>Die Stadt Werl wird die genannte Verwaltungsvereinbarung schließen.</p>
28	<p>Schreiben Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Liegenschaftsbetrieb Münster vom 30.10.2014</p> <p>Der LWL ist mit seiner Liegenschaft Hedwig-Dransfeld-Schule, LWL-Förderschule Förderschwerpunkt körperliche und motorische Entwicklung Buchenweg 30, 59457 Werl als Eigentümer und Schulträger von der o. g. Planung betroffen.</p> <p>Aufgrund der zu erwartenden hohen Lärmimmissionen durch das Verkehrsaufkommen des geplanten FOC in Werl möchten wir Ihnen folgende Anregung vorbringen:</p> <p>Zur Abwehr von Beeinträchtigungen unseres schutzwürdigen Schülerklientels schlagen wir vor, nach Inbetriebnahme des FOC an den Immissionspunkten IP 3, 4 und 5 erneut die Tageswerte der Lärmbelastung zu messen und uns zur Kenntnis zu geben, um definitiv den Anspruch auf aktiven bzw. passiven Lärmschutz ausschließen zu können.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Lärmmessung wird in das Monitoringkonzept des Umweltberichts und in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p>

	
<p>29 Schreiben Bezirksregierung Arnsberg, Immissionsschutz vom 30.10.2014</p> <p>die Darstellungsänderungen im FNP sowie die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der oberen Umweltschutzbehörde vereinbar sind.</p> <p>Gegen die Festsetzungen im Planentwurf und Darstellungen im FNP bestehen keine Bedenken. Auch Anregungen werden nicht vorgebracht.</p> <p>Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung hinsichtlich der Anlagen die nicht in die Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg als obere Umweltschutzbehörde fallen, erfolgt durch den Kreis Soest als UUB. Diese Belange wurden nicht geprüft.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>30 Schreiben Stadt Fröndenberg vom 31.10.2014</p> <p>Grundsätzlich bestehen aus Sicht der Stadt Fröndenberg/Ruhr keine Bedenken gegen die Errichtung eines Factory Outlet Centers in Werl. Die beschriebenen Auswirkungen auf die</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Städte und Gemeinden im Naheinzugsgebiet (Auswirkungsanalyse zur möglichen Realisierung eines Factory Outlet Centers in der Stadt Werl vom 31.01.2014, Seite 234) können seitens der Stadt Fröndenberg/Ruhr so mitgetragen werden.</p> <p>Jedoch verstößt die Stadt Werl gegen den Landesentwicklungsplan – sachlicher Teilplan – „Großflächiger Einzelhandel“, wonach derartige Vorhaben nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt bzw. festgesetzt werden können. Darüber hinaus ist die Stadt Werl Mitgliedsgemeinde des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche. Ziel des Regionalen Einzelhandelskonzeptes ist ein abgestimmtes Vorgehen in der Region zur Vermeidung eines übergroßen Angebotes an großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Alle Mitgliedsgemeinden streben die Stärkung der innerstädtischen Zentren sowie die Stärkung der Stadtteilzentren mit ihrer Grundversorgung an. Sie haben ein ergänzendes Versorgungsnetz von Sondergebieten lediglich mit nicht zentrenrelevanten Angeboten auch an ausgewählten Standorten außerhalb der Zentren anerkannt.</p> <p>Mit dieser Zielsetzung hat auch die Stadt Werl die interkommunale Vereinbarung zum Regionalen Einzelhandelskonzept unterzeichnet und sich hierin verpflichtet, großflächige Einzelhandelsvorhaben im Kreis betroffener Kommunen nachbarlich mit dem Ziel zu erörtern, einen regionalen Konsens herzustellen. Die Stadt Werl hat ihr Einverständnis erklärt, das REHK-Gutachten inhaltlich und verfahrensmäßig zur Gesprächsgrundlage zu machen. Letztlich hat die Stadt Werl die Verpflichtung übernommen, die im regionalen Konsens getroffenen Vereinbarungen durch entsprechende planungsrechtliche Maßnahmen einzuhalten und umzusetzen. Dieser regionale Konsens ist bis heute nicht eingeleitet worden. Einer Weiterführung des Verfahrens kann daher aus Sicht der Stadt Fröndenberg/Ruhr nur zugestimmt werden, wenn dieser regionale Konsens im Rahmen des REHK östliches Ruhrgebiet hergestellt wird.</p>	<p>Nach Ansicht der Stadt Werl verstößt die Planung nicht gegen Zielvorgaben.</p> <p>Bereits am 26.4.2013 und am 21.11.2014 wurden Informationen an den Regionalen Arbeitskreis gegeben. Am 21.1.2015 wurde der regionale Konsens beantragt.</p>
<p>31 Schreiben Stadt Bergkamen vom 31.10.2014</p> <p>Zu den vorgelegten Planunterlagen möchte ich im Einzelnen keine Anmerkungen vorbringen.</p> <p><u>Die fehlende regionale Abstimmung dieses Projekts ist allerdings erheblich zu kritisieren!</u></p> <p>Die Stadt Bergkamen ist, wie die Stadt Werl, Mitglied im Arbeitskreis „Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“. In diesem Arbeitskreis ist vereinbart worden, regional bedeutsame Einzelhandelsprojekte abzustimmen und einen Konsens hierzu bei den Mitgliedsstädten einzuholen. Die entsprechende Ver-</p>	

<p>einbarung hat auch die Stadt Werl unterzeichnet und sich dadurch diesen Regelungen unterworfen. Für die geplante FOC-Ansiedlung ist bisher kein Antrag auf Regionalen Konsens erfolgt. Die Vorlage eines Verträglichkeitsgutachtens ersetzt nicht diese selbstbindende Vorlagepflicht.</p> <p>Unbesehen vom fehlenden Konsensantrag sehe ich die Voraussetzungen für die Erteilung eines Konsenses derzeit allerdings auch nicht als gegeben an (keine Lage im ASB, Umsatz-Kaufkraft-Relation über 100 %).</p>	<p>Bereits am 26.4.2013 und am 21.11.2014 wurden Informationen an den Regionalen Arbeitskreis gegeben. Am 21.1.2015 wurde der regionale Konsens beantragt.</p> <p>Kenntnisnahme. Nach Ansicht der Stadt Werl verstößt die Planung nicht gegen Zielvorgaben. Die Ansiedlungskriterien der REHK berücksichtigen nicht den Ansiedlungsfall FOC.</p>
<p>32 Schreiben Handwerkskammer Dortmund vom 31.10.2014</p> <p>Die Stadt Werl beabsichtigt, südwestlich des Stadtzentrums ein Herstellerverkaufszentrum (Factory Outlet Center, kurz FOC) anzusiedeln, Es handelt sich hierbei um ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels mit Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten.</p> <p>Der Standort des geplanten Vorhabens befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich.</p> <p>Nach unserer Auffassung unterliegt diese Planung den Zielen der Raumordnung, die in Nordrhein-Westfalen durch den Landesentwicklungsplan LEP NRW — Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel konkretisiert werden. Insbesondere die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche steht dabei im Mittelpunkt der Zielvorgaben. Die Magnetfunktion des Einzelhandels für die Belebung der Zentren wird ausdrücklich hervorgehoben. Durch die Regelungen des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel soll dem Trend zur Ausweitung des Angebots an zentrenrelevanten Sortimenten des Einzelhandels außerhalb der Zentren entgegengesteuert werden, um die gesamten Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche aufrecht erhalten zu können.</p> <p>Das geplante Vorhaben lässt sich weder aus den Zielen und Grundsätzen des sachlichen Teilplans Einzelhandel zum LEP noch aus dem aktuellen Regionalplan ableiten.</p> <p>Konkret stellen wir fest, dass die vorgelegten Planentwürfe nicht mit den Zielen 1 bis 3 des LEP NRW — Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vereinbar sind:</p> <p>Ziel 1 legt fest, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Der Standort des geplanten Vorhabens ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als Freiraum dargestellt.</p>	<p>Nach Ansicht der Stadt Werl verstößt die Planung nicht gegen Zielvorgaben.</p>

<p>In Ziel 2 erfolgt die Festlegung, dass Standorte für zentrenrelevante Kernsortimente nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen oder in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Auch dieses Ziel wird von der Stadt Werl nicht beachtet.</p> <p>Das in Ziel 3 formulierte Beeinträchtigungsverbot wird unseres Erachtens nach durch die vorgelegte Auswirkungsanalyse nicht hinreichend entkräftet.</p> <p>Solange der LEP NRW— Sachlicher Teilplan Einzelhandel in Kraft ist und nicht durch die Landesregierung oder höchstrichterliche Entscheidungen aufgehoben wird, können wir der Rechtsauffassung der Stadt Werl, dass die genannten Zielsetzungen rechtswidrig bzw. verfassungswidrig seien, nicht folgen.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass durch die geplante Ansiedlung des FOC erhebliche negative Auswirkungen auf den Einzelhandelsstandort Werl-Zentrum und auf die Zentren der benachbarten Kommunen verursacht werden. In diesen zentralen Lagen von Werl und umliegenden Ortschaften sind auch handeltreibende Handwerksbetriebe des periodischen (z.B. Bäcker, Fleischer) und aperiodischen (z.B. Informationstechniker, Elektroinstallateure, Raumausstatter, Gold- und Silberschmiede, Uhrmacher) Bedarfs sowie Dienstleister wie Friseure, Augenoptiker oder Hörgeräteakustiker betroffen. Diese Handwerker sind auf die Standortgemeinschaft mit anderen Einzelhandelsbranchen angewiesen. Die durch die Ansiedlung eines FOC verursachten Umsatzrückgänge in bestehenden Einzelhandelsstrukturen wirken sich deshalb auch erheblich auf diese Handwerksbranchen aus. Geringere Kundenfrequenzen sowie zunehmende Leerstände ziehen nicht nur Existenzbedrohungen der genannten Handwerksbranchen nach sich, sondern führen letztlich auch zu nicht akzeptierbaren städtebaulichen Fehlentwicklungen.</p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf die im regionalen Einzelhandelskonzept seit dem Jahr 2001 formulierte interkommunale Vereinbarung, die zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Region Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche auch von der Stadt Werl unterzeichnet wurde.</p> <p>Diese Stellungnahme erfolgt in Absprache mit der Kreishandwerkerschaft Hellweg-Lippe.</p>	<p>Die Auswirkungen wurden detailliert in dem ECOSTRA-Gutachten dargestellt. Die Auswirkungen der FOC-Ansiedlungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarstädte und –gemeinden von Werl bewegen sich nach den Feststellungen der Auswirkungsanalyse sämtlich in einem Bereich üblicher konjunktureller Schwankungen. Nachhaltige Auswirkungen können daher ausgeschlossen werden. Dies gilt erst recht für Handwerksbetriebe, die von den Synergieeffekten des FOC profitieren können, jedoch keine Nachteile zu befürchten haben.</p> <p>Bereits am 26.4.2013 und am 21.11.2014 wurden Informationen an den Regionalen Arbeitskreis gegeben. Am 21.1.2015 wurde der regionale Konsens beantragt.</p>
<p>33 Schreiben Gemeinde Holzwickede vom 31.10.2014</p> <p>vielen Dank für die Zusendung der Planunterlagen. Diese wurden in der Gemeinde Holzwickede in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 28.10.2014 zur Planungsabsicht der Stadt Werl über die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit rd.</p>	

<p>13.800 qm Verkaufsfläche im Rahmen der nachbarlichen Abstimmung zur Behandlung vorgestellt.</p> <p>Nach eingehender Beratung im Fachausschuss wird entgegen der Auffassung von der Stadt Werl die Ansicht durch die Gemeinde Holzwickede vertreten, dass für Mitgliedskommunen die gemeinsam getroffenen Vereinbarungen durch das REHK mit den dort gemeinsam entwickelten und vereinbarten Prüfkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte maßgeblich bei Großvorhaben zu berücksichtigen sind.</p> <p>Durch die zu erwartenden Auswirkungen in der Region hat sich der Fachausschuss deshalb dafür ausgesprochen, dem Vorhaben zum jetzigen Abstimmungsstand nicht zuzustimmen. Dem Vorhaben wird entgegengehalten, dass die Stadt Werl insbesondere die Vereinbarungen zur Herstellung des regionalen Konsenses mit dem REHK nicht berücksichtigt hat.</p>	<p>Nach Ansicht der Stadt Werl verstößt die Planung nicht gegen Zielvorgaben. Die Ansiedlungskriterien der REHK berücksichtigen nicht den Ansiedlungsfall FOC.</p> <p>Bereits am 26.4.2013 und am 21.11.2014 wurden Informationen an den Regionalen Arbeitskreis gegeben. Am 21.1.2015 wurde der regionale Konsens beantragt</p>
<p>34 Schreiben QSC AG, Kompetenzcenter WLL, Hamburg vom 12.11.2014</p> <p>nach Prüfung Ihres Bebauungsplan Nr.117 der Stadt Werl "Am Hellweg" sind unsere Richtfunkstrecken nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>35 Schreiben Bezirksregierung Arnsberg, Außenstelle Soest, vom 19.11.2014</p> <p>Aus Sicht der allgemeinen Landeskultur/Agrarstruktur und integrierter Landentwicklung bestehen gegen die 85. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werl und den Bebauungsplan Nr. 117 der Stadt Werl „Am Hellweg“ Bedenken. Es gehen ca. 14 ha landwirtschaftliche Nutzfläche unwiederbringlich verloren. Es entsteht für die Landwirtschaft ein zusätzlicher Flächendruck. Die Agrarstruktur wird in diesem Planbereich erheblich gestört. Es entstehen zum Teil unwirtschaftliche Restflächen und die Wegeverbindungen zur B 1, und die damit verbundene Erschließungsfunktion, werden zerschnitten.</p> <p>Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht ausreichend beschrieben. Es ist neben der Inanspruchnahme einer Ackerfläche in Größe von 2.3 ha u.a. von Maßnahmen für den Artenschutz durch das Anbieten von großen Flächen für die Feldlerche im unmittelbaren</p>	<p>Es sind 12 ha landwirtschaftlicher Fläche betroffen, 2 ha sind Straßenflächen</p> <p>Von der Planung sind lediglich 0,2% der landwirtschaftlichen Flächen der Stadt Werl betroffen. Angesichts dieser Größenordnung und der besonderen Lagegunst der Fläche im Kreuzungsbereich der BAB 445 und der B1 bewertet die Stadt Werl das Interesse an der Nutzung der Fläche zur Ansiedlung des FOC und damit zur Erreichung der seitens der Stadt Werl mit der Ansiedlung verbundenen städtebaulichen und wirtschaftlichen Ziele für gewichtiger als den Nachteil, der durch den Verlust der Ackerflächen und die Störung der Agrarstruktur in diesem Bereich entsteht. Die Wegeverbindung zur B1 wird in geeigneter Form hergestellt.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Bebauungsplan-Verfahren mit der ULB präzisiert.</p>

<p>Umfeld und Schaffung von randlichen Grünflächen zum Schutz von Arten die Rede. Zur Dimension- und Flächenverfügbarkeit sind keine Angaben gemacht. Diese Inanspruchnahme führt zu einer zusätzlichen Verschärfung des Flächendrucks.</p> <p>Anstatt der Benutzung von Flächen für den allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich für die Planung sollte aus Umsetzung dieser Sicht der Agrarstruktur eine Nutzung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) innerhalb der bereits festgesetzten Bereiche vorgezogen werden, um insbesondere der Innenentwicklung den Vorrang vor weiterer Flächeninanspruchnahme zu geben.</p>	<p>Der Investor besitzt weitere randliche Flächen, auf denen CEF-Maßnahmen durchgeführt werden können.</p> <p>In Werl sind keine vergleichbaren Flächen im ASB für eine Ansiedlung geeignet. Dies ist in der Begründung dargelegt worden.</p>
<p>36 Schreiben Stadt Bochum vom 25.11.2014</p> <p>Die Stadt Werl beabsichtigt mit den Bauleitplanverfahren, ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel — Herstellerdirektverkaufszentrum“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 11800 qm auszuweisen. Der Sortimentsschwerpunkt des geplanten Factory Outlet Centers umfasst die Sortimente Bekleidung/Sportbekleidung, Schuh- und Lederwaren sowie Sportschuhe. Ergänzt wird dieser durch weitere Sortimente. Sowohl der Sortimentsschwerpunkt als auch der überwiegende Anteil der ergänzenden Sortimente sind nach Anlage 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplans NRW als zentrenrelevant definiert. Im Flächennutzungsplan der Stadt Werl ist die vorgesehene Fläche bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, stellt auf der Fläche einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.</p> <p>Gemäß Ziel 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplans NRW dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des §11 Absatz 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Ziel 2 legt fest, dass Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Da es sich bei der in Rede stehenden Fläche weder um einen Allgemeinen Siedlungsbereich noch einen zentralen Versorgungsbereich handelt, steht das Vorhaben im Widerspruch zu den landesplanerischen Zielsetzungen.</p> <p>Zudem weise ich darauf hin, dass die Stadt Werl die interkommunale Vereinbarung „Regionales Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet“ mit unterzeichnet hat. Darin wird sich auf gemeinsame Leitlinien für Ansiedlungen und Erweiterungen regionalbedeutsamer Vorhaben verständigt. Vorhaben werden aus gesamtregionaler Perspektive frühzeitig einer</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Nach Ansicht der Stadt Werl verstößt die Planung nicht gegen Zielvorgaben.</p> <p>Bereits am 26.4.2013 und am 21.11.2014 wurden Informationen an den Regionalen Arbeitskreis gegeben. Am 21.1.2015 wurde der regionale Konsens beantragt.</p>

<p>Prüfung nach einheitlichen Kriterien und Bewertungsmaßstäben mit dem Ziel unterzogen, einen regionalen Konsens zu erteilen. Zweck ist eine abgestimmte Vorgehensweise in der Region Östliches Ruhrgebiet zum Schutz der Zentren, Stärkung der Nahversorgung und Reduzierung der interkommunalen Konkurrenz um Ansiedlungen.</p> <p>In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans wird genannt, dass die Stadt Werl durch die Auswirkungsanalyse eine genauere Bewertung der regionalen Auswirkungen erreiche. Dieses Vorgehen widerstrebt jedoch dem Sinn der interkommunalen Vereinbarung und setzt sich über die Vereinbarung hinweg, das Ergebnis der regionalen Prüfung in besonderem Maße im Abwägungsprozess zu berücksichtigen. Zwar hat die interkommunale Vereinbarung einen informellen und freiwilligen Charakter, doch geht mit der Unterzeichnung eine Selbstbindung der Kommunen an dem Konsensverfahren einher. Eine Umgehung der Prüfung auf regionalen Konsens konterkariert somit die gemeinsam verabschiedeten Leitlinien und stellt einen Abwägungsfehler dar. Zugleich erfüllt das Vorhaben nicht die hier relevanten Kriterien für Planvorhaben mit zentrenrelevantem Sortimentschwerpunkt, so dass das Vorhaben nicht konsensfähig wäre:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Lage in einem zentralen Versorgungsbereich ist nicht gegeben – Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) ist nicht gegeben – Umsatz (sortimentspezifisch) des Vorhabens übersteigt die lokale Kaufkraft der planenden Gemeinde: <ul style="list-style-type: none"> ○ Umsatz Bekleidung/Sportbekleidung 57,3 Mio. EUR ○ Kaufkraft gemäß BBE 2005 (Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl): Bekleidung 14,7 Mio. EUR; Sport und Campingartikel 2,8 Mio. EUR) ○ Umsatz Schuhe/Lederwaren 10,5 Mio. EUR ○ Kaufkraft gemäß BBE 2005: 3,2 Mio. EUR 	<p>Gerade am REHK wird deutlich, dass es für die atypische, überörtliche Handelsform FOC weder Ziele noch Kriterien definiert und somit für die Beurteilung von FOC kein geeignetes Instrument darstellt. Bei der Formulierung mit den Ansiedlungskriterien im REHK ist offenbar nicht an den Ansiedlungsfall eines FOC gedacht worden.</p>
<p>37 Schreiben Stadt Dortmund vom 25.11.2014</p> <p>Mit den geplanten Änderungen verfolgt die Stadt Werl die Zielsetzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Herstellerdirektverkaufszentrums (FOC) südlich der Bundesstraße 1, nahe der A 445, Anschlussstelle Werl-Zentrum, Büderich, zu schaffen. Die Verkaufsfläche des FOC soll 13.800 m² für Shops insbesondere in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe und Sportartikel, betragen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt werden.</p> <p>Des Weiteren sollen die Waren mindestens ein bestimmtes Merkmal, das typisch für die verkauften Waren in FOC ist, aufweisen. Hierunter fallen beispielsweise Waren zwei-</p>	<p>Zur Einwendung der Stadt Dortmund vom 24.11. 2014 wird auf die Stellungnahme zum Musterschreiben der Städte unter Ziffer 39 b verwiesen, die Stellungnahme der Stadt Dortmund ist weitgehend inhaltsgleich.</p>

ter Wahl, Auslaufmodelle, Produkte aus Überschussproduktionen. Die Verkaufsfläche von „Never out of Stock“-Produkten (Waren, die saisonunabhängig zum ständigen Sortiment des Herstellers gehören und bereits seit mind. einem Jahr durch den Hersteller produziert bzw. im Fachhandel angeboten werden) darf max. 800 m² erreichen. Zusätzlich zu den genannten Kernsortimenten ist ein Randsortiment von max. 3% möglich.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren sehe ich zunächst davon ab, detailliert zu den Planinhalten und den insoweit aufgeworfenen Bedenken hinsichtlich der geplanten Festsetzungen für ein FOC und der zugrunde liegenden Verträglichkeitsuntersuchung Stellung zu nehmen.

Dies ist m.E. deswegen nicht erforderlich, da das Vorhaben im Widerspruch zum sachlichen Teilplan „großflächiger Einzelhandel“ zum LEP NRW und zum aktuellen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg steht. Des Weiteren entspricht das Vorhaben nicht den Ansiedlungskriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche.

1. Landesplanung

Nach Ziel 1 des sachlichen Teilplans „großflächiger Einzelhandel“ dürfen Kenngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Nach Ziel 2 dürfen derartige Kern- und Sondergebiete mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Mit diesen landesplanerischen Zielvorgaben ist die Planung der Stadt Werl nicht vereinbar.

Dies hat die Stadt Werl auch selbst erkannt. Sie meint jedoch ausweislich der Entwürfe der Planbegründungen, sich über die raumordnerische Zielbindung hinwegsetzen zu können, weil sie der Auffassung ist, die gegenwärtige regionalplanerische Festlegung des Planbereichs als Freiraum sei ebenso wie Ziel 2 des sachlichen Teilplans offensichtlich rechtswidrig. Hinsichtlich des Ziels 2 meint die Stadt Werl sogar, die Verfassungswidrigkeit der Zielvorgabe feststellen zu können.

Die Stadt Dortmund teilt diese Rechtsauffassung nicht und da ich davon ausgehe, dass die Landesplanungsbehörden diese ebenfalls nicht teilen und dementsprechend dazu Stellung nehmen, sehe ich von einer Kommentierung dieser Rechtsauffassung ab.

Da es sich beim dem Vorhaben um ein Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit vorwiegend zentrenrelevanten Sortimenten handelt und der Vorhabensstandort im Regionalplan als Freiraum dargestellt ist und es sich hierbei auch nicht um einen zentralen Ver-

sorgungsbereich handelt, ist im Ergebnis festzuhalten, dass die Planung der Stadt Werl im Widerspruch zu den landesplanerischen Zielvorgaben steht.

Das Beeinträchtigungsverbot der Zielbestimmung 3 des sachlichen Teilplans sagt aus, dass durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Ob auch diese Zielbestimmung der Bauleitplanung der Stadt Werl entgegensteht, kann derzeit noch nicht eingeschätzt werden. Ich behalte mir jedoch vor zu einem späteren Zeitpunkt bzw. möglicherweise erreichten Verfahrensstand im Bauleitplanverfahren, das von der Stadt Werl eingeholte Gutachten des Sachverständigenbüros „ecostra“, Wiesbaden, einer kritischen Prüfung hinsichtlich der möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Stadt Dortmund zu unterziehen.

2. Regionalplanung

Wie bereits dargestellt steht die Planung der derzeitigen Darstellung des Plangebiets als Freiraum entgegen.

3. Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK)

Die Stadt Werl ist ebenso wie die Stadt Dortmund Mitgliedskommune des regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche.

Ziel des regionalen Einzelhandelskonzeptes ist ein abgestimmtes Vorgehen der Region im Bereich der Einzelhandelsentwicklung mit dem Ziel der Stärkung der innerstädtischen Zentren und der Stadtteilzentren. Darüber hinaus verfolgen die Mitgliedskommunen die Zielsetzung, großflächige Einzelhandelsbetriebe auf die städtebaulich geeigneten Standorte zu konzentrieren.

Mit dieser Zielsetzung hat auch die Stadt Werl einen Ratsbeschluss gefasst und die interkommunale Vereinbarung zum REHK unterzeichnet. Hierin hat sie sich verpflichtet, großflächige Einzelhandelsvorhaben im Kreis betroffener Kommunen mit dem Ziel zu erörtern, einen regionalen Konsens herzustellen. Die Stadt Werl hat ihr Einverständnis erklärt, das REHK-Gutachten inhaltlich und verfahrensmäßig zur Gesprächsgrundlage zu machen. Letztlich hat sie damit die Verpflichtung übernommen, die im regionalen Konsens getroffenen Vereinbarungen durch entsprechende planungsrechtliche Maßnahmen einzuhalten und umzusetzen.

Dass gerade diese letzte Verpflichtung unter dem Vorbehalt der Unantastbarkeit der gemeindlichen Letztentscheidung über die kommunale Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB steht, ist unstrittig. Der interkommunalen Vereinbarung kommt eine be-

<p>sondere Bedeutung für die kommunale Abwägungsentscheidung zu. In formeller Hinsicht ist dies die Verpflichtung zur besonderen Ausgestaltung des interkommunalen Abstimmungsprozesses zwischen den Mitgliedskommunen des REHK. In materiell-rechtlicher Hinsicht ist die Stadt Werl verpflichtet, das Ergebnis der nachbarlichen Erörterung mit besonderem Gewicht in der eigenen Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Im Arbeitskreis des REHK am 21. November 2014 hat die Stadt Werl angekündigt, einen Antrag auf Regionalen Konsens stellen zu wollen. Dieser Schritt wird von der Stadt Dortmund begrüßt. Zum jetzigen Planungsstand ist jedoch festzustellen, dass das Vorhaben der Steuerungsregel 1: „Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten“ widerspricht. Laut Steuerungsregel 1 sind großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen zulässig. Des weiteren müssen sie in zentralen Versorgungsbereichen liegen. Hierzu verwies ich auf die Ausführungen zu Punkt 1 der Stellungnahme. Das Ergebnis des regionalen Konsensverfahren sollte bei der Entscheidung der Stadt Werl über das Fortführen bzw. Einstellen des Planverfahrens Berücksichtigung finden.</p> <p>Diese Stellungnahme wird den politischen Gremien der Stadt Dortmund vorgelegt. Sollten sich hieraus neue Sachverhalte ergeben, werden wir Ihnen diese mitteilen.</p>	
<p>38 Schreiben Gemeinde Welver vom 27.11.2014</p> <p>die Gemeinde Welver dankt dem Bürgermeister der Stadt Werl zur Gelegenheit der Stellungnahme im Hinblick auf Ihre dargelegten Planabsichten zur Ansiedlung eines Factory Outlet Centers innerhalb Ihres Stadtgebietes.</p> <p>Wir haben uns intensiv mit dem Vorhaben und den prognostizierten Auswirkungen befasst und stellen fest, dass Ihr Plankonzept für die Region die Qualität eines Leuchtturmprojektes präsentiert. Sie schaffen über Ihre Stadtgrenzen hinaus für die Bürgerinnen und Bürger hier im ländlichen Raum ein konzentriert attraktives Angebot im Einzelhandel. Damit gewinnt vor allem auch das nähere Umland, zu dem Welver gehört, an weiteren Möglichkeiten für ein zeitgemäßes und wettbewerbsfähiges Warenangebot im Bereich ihrer Mittelzentren.</p> <p>Die Marktentwicklung zeigt, dass das Konzept eines Factory Outlet Centers ein solches zeitgemäßes Warenangebot abbildet und im Wettbewerb mit dem Internethandel bestehen kann. Das führt auch zur Schaffung und zur Sicherung von Arbeitsplätzen, die hier im ländlichen Raum neben den ortsnahen Einkaufsmöglichkeiten ebenfalls einen wichtigen Standortfaktor generieren.</p>	Kenntnisnahme

<p>Dieses Projekt übt somit nach unserer Auffassung eine positive Wirkung auf Welper und die weiteren benachbarten Grundzentren aus. Überdies halten wir Ihre Planabsichten für maßvoll und begrüßen ausdrücklich die hervorragende Verkehrsanbindung. Damit sollte sichergestellt sein, dass die umliegenden Kommunen bezüglich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht unangemessen belastet werden.</p> <p>Die Gemeinde Welper befürwortet Ihre Planabsichten zur Ansiedlung eines Factory Outlet Centers ohne Vorbehalt. Änderungswünsche bestehen aus unserer Sicht nicht. Wir wünschen für Sie, den Vorhabenträger und die gesamte Region, dass am Ende des anscheinend noch langwierigen Planungsprozesses eine Realisierung des Projektes möglich wird und begrüßen Ihr mutiges Engagement für diese Region.</p>	
<p>39 a <i>Musterschreiben Städte – Einleitung:</i> Schreiben Stadt Soest vom 27.10.2014 Schreiben Stadt Lippstadt vom 07.11.2014 Schreiben Stadt Arnsberg vom 27.11.2014 Schreiben Stadt Erwitte vom 01.12.2014 Schreiben Gemeinde Anröchte vom 04.12.2014 Schreiben Gemeinde Lippetal vom 09.12.2014</p> <p>die aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel stellen im Zusammenwirken mit der Digitalisierung, dem demographischen Wandel und der Notwendigkeit nachhaltigen klimafreundlichen Handelns insbesondere den ländlichen Raum vor die großen Herausforderungen und Aufgabenstellungen, die Nutzungsvielfalt unserer Städte und Gemeinden zu sichern und weiter zu entwickeln. Die Konzentrationsprozesse im Einzelhandel sowie die Entwicklungen des Internethandels haben in weiten Teilen des ländlichen Raumes ungleich größere Auswirkungen als in den Ballungsräumen, da Versorgungsstrukturen sowohl im Bereich der Nahversorgung als auch für mittel- und langfristige Güter zusammen zu brechen drohen.</p> <p>Aus diesen Gründen gewinnen regionale Prozesse und Zusammenschlüsse mit dem Ziel der Abstimmung von Programmen, Plänen und Projekten im ländlichen Raum eine immer größere Bedeutung, um gemeinsam die Regionen und die Kommunen zu stärken. Dies wird auch durch unterschiedliche Programme und Fördermittel für lokale und regionale Projekte unterstützt. Zu verweisen sei an dieser Stelle auf das NRW-Strukturförderprogramm Regionale 2013, aktuell auf das europäische Förderprogramm LEADER, aber auch auf die 'reguläre Städtebauförderung' mit der besonderen Akzentsetzung auf die historischen Stadt- und Ortskerne. An den damit verbundenen Vorgaben und Zielsetzungen orientieren sich die Kommunen im Rahmen ihrer Entwicklungsplanungen. Der Bund und</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>das Land unterstützen diese bei der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen mit erheblichen Förderbeträgen, was zu einer deutlichen Aufwertung und Funktionsstärkung der Innenstädte und Ortskerne beigetragen hat. An diesen Prozessen beteiligt sich auch die Stadt Werl und profitiert von diesen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund nehme ich zu den beiden oben genannten Bauleitplanverfahren im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wie folgt Stellung:</p>	
<p>39 <i>Musterschreiben Städte – Kernteil:</i> b Schreiben Stadt Ennepetal vom 21.10.2014 Schreiben Stadt Paderborn vom 22.10.2014 Schreiben Stadt Ahlen vom 22.10.2014 Schreiben Stadt Soest vom 27.10.2014 Schreiben Stadt Oelde vom 29.10.2014 Schreiben Stadt Schwerte vom 29.10.2014 Schreiben Stadt Witten vom 30.10.2014 Schreiben Stadt Menden vom 31.10.2014 Schreiben Gemeinde Bönen vom 31.10.2014 Schreiben Stadt Meschede vom 05.11.2014 Schreiben Stadt Hamm vom 06.11.2014 Schreiben Stadt Lippstadt vom 07.11.2014 Schreiben Stadt Iserlohn vom 10.11.2014 Schreiben Stadt Unna vom 11.11.2014 Schreiben Stadt Kamen vom 18.11.2014 Schreiben Stadt Lüdenscheid vom 18.11.2014 Schreiben Stadt Sundern vom 21.11.2014 Schreiben Stadt Herdecke vom 24.11.2014 Schreiben Stadt Arnsberg vom 27.11.2014 Schreiben Stadt Erwitte vom 01.12.2014 Schreiben Stadt Wetter vom 02.12.2014 Schreiben Gemeinde Anröchte vom 04.12.2014 Schreiben Stadt Werne vom 05.12.2014 Schreiben Stadt Lünen vom 08.12.2014 Schreiben Gemeinde Lippetal vom 09.12.2014 Schreiben Einzelhandelsverband Südwestfalen, Arnsberg vom 30.10.2014</p> <p>Einleitung Gegenstand der Bauleitplanverfahren ist die Absicht der Stadt Werl zur Ansiedlung eines Herstellerdirektverkaufszentrums (Factory-Outlet-Center, kurz FOC) mit einer max. Ver-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

kaufsfläche von 13.800 m² südlich der Bundesstraße 1, nahe der A 445, Anschlussstelle Werl-Zentrum, Buderich.

Da der Vorhabenstandort zurzeit im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, setzt die Realisierung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens zuvor eine entsprechende bauleitplanerische Flächenausweisung voraus. Zu diesem Zweck beabsichtigt die Stadt Werl auf der Ebene des Flächennutzungsplans die bisherige Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft in die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel - Herstellerdirektverkaufszentrum" mit max. Verkaufsfläche von 13.800 m² zu ändern. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll ein sonstiges Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt werden. Die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollen das FOC mit einem Sortimentsschwerpunkt im Bereich „Bekleidung, Sportbekleidung (9.600 m²) und im Bereich Schuh- und Lederwaren (1.800 m²) ermöglichen. Auf die sonstigen zulässigen Sortimente entfallen max. 2.400 m² Verkaufsfläche.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren sehe ich zunächst davon ab, detailliert zu den Planinhalten und den insoweit aufgeworfenen Zweifeln an ihrer Geeignetheit zur ausreichend bestimmten Festschreibung der angeblichen Besonderheiten des Einkaufszentrentyps „Factory-OutletCenter" sowie zu den Abwägungsgrundlagen aus dem Gutachten der Firma Ecostra Stellung zu nehmen. Dies erscheint mir deshalb nicht veranlasst zu sein, weil die Planung eindeutig raumordnungsrechtswidrig ist. Ich gehe davon aus, dass die Staatskanzlei NRW und die Bezirksregierung Arnsberg als zuständige Raumordnungsbehörden die rechtliche Einschätzung der Stadt Werl zur Rechtswidrigkeit der landesplanerischen Ziele des sachlichen Teilplans „großflächiger Einzelhandel" zum LEP NRW sowie der regionalplanerischen Flächenausweisung nicht teilen und daher die eingeleiteten Bauleitplanverfahren nicht zu einem rechtswirksamen Abschluss gebracht werden können. Ich beschränke mich daher nachfolgend auf Ausführungen zu den raumordnungsrechtlichen Anforderungen und möchte im Übrigen nur noch kurz auf die Pflichtenstellung der Stadt Werl als Mitgliedsgemeinde des regionalen Einzelhandelskonzeptes 'Östliches Ruhrgebiet' eingehen.

Im Einzelnen:

Raumordnung

Gern. § 1 Abs. 4 BauGB ist die Bauleitplanung der Gemeinden den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Anpassungspflicht löst für die planenden Gemeinden eine strikte Bindungswirkung aus. Sie ist durch die Gemeinden auch nicht im Wege planerischer Abwägungsentscheidung überwindbar. Ziele der Raumordnung enthalten in NRW insbesondere der Landesentwicklungsplan und die Regionalpläne. Hier steht der Bauleitplanung der Stadt Werl der sachliche Teilplan „großflächiger Einzelhandel" zum LEP NRW ebenso wie der aktuelle Regionalplan für den

<p>Regierungsbezirk Arnsberg (2012) entgegen. Im Einzelnen:</p> <p>1. Landesplanung</p> <p>Nach Ziel 1 des sachlichen Teilplans „großflächiger Einzelhandel“ dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, Nach Ziel 2 dürfen derartige Kern- und Sondergebiete mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Als zentrenrelevant gelten dabei die in der Anlage 1 zum sachlichen Teilplan aufgeführten Sortimente sowie weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt Sortimente. Ausnahmen von diesem Ziel 2 sieht der sachliche Teilplan nur für Sondergebiete für Einzelhandels-großvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und in Ziel 5 für Sondergebiete für Einzelhandels-großvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vor.</p> <p>Mit diesen landesplanerischen Zielvorgaben ist die Bauleitplanung der Stadt Werl offensichtlich unvereinbar. Der Vorhabenstandort ist im Regionalplan als Freiraum festgelegt. Es handelt sich auch offensichtlich nicht um einen Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Dies hat die Stadt Werl auch selbst erkannt. Sie meint jedoch ausweislich der Entwürfe der Planbegründungen, sich über die raumordnerische Zielbindung hinwegsetzen zu können, weil sie der Auffassung ist, die regionalplanerische Festlegung des Freiraums sei ebenso wie Ziel 2 des sachlichen Teilplans offensichtlich rechtswidrig. Hinsichtlich des Ziels 2 meint die Stadt Werl sogar, die Verfassungswidrigkeit der Zielvorgabe feststellen zu können.</p> <p>Die Ausführungen in den Planbegründungen zur angeblichen Rechts- bzw. Verfassungswidrigkeit der landesplanerischen Vorgaben vermögen nicht zu überzeugen. Die Gesetzgebungskompetenz des Landes NRW für die Plansätze des sachlichen Teilplans ist schon deshalb nicht zweifelhaft, weil nicht im Sinne bodenrechtlicher Regelungen die unmittelbaren Beziehungen des jeweiligen Grundstückseigentümers zum Grund und Boden und damit die Zulässigkeit von Vorhaben geregelt wird, sondern das Land den Gemeinden einen Handlungsrahmen für die Bauleitplanung setzt. Die Plansätze des sachlichen Teilplans bedürfen daher der planerischen Umsetzung durch die Gemeinden als nachgeordnete Planungsträger, um erst so ihren Ordnungs- und Entwicklungsauftrag auch gegenüber dem einzelnen Raumnutzer zu erfüllen. Es handelt sich daher um raumordnerische Vorgaben und nicht um dem Bodenrecht zuzuordnende Vorschriften mit unmittelbarem Bezug zur Nutzung von Grund und Boden.</p> <p>Auch die Heranziehung der Rechtsprechung des OVG NRW zu § 24 a LEPro NRW a.F. vermag nicht zu überzeugen. Dieser Vorschrift hatte das OVG NRW die Zielqualität in Ermangelung eines eigenständigen räumlichen oder sachlichen Regelungsgehaltes abge-</p>	<p>Die Planung verstößt nicht gegen Ziel 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW. Die Änderung im Regionalplan 2012, durch die die Darstellung eines Allgemeinen bzw. Wohn-Siedlungsbereichs im Südwesten von Werl zwischen B 1, BAB 445 und Wickeder Straße zurückgenommen und stattdessen ein allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt wurde, ist unwirksam mit der Folge, dass die Darstellung aus dem Gebietsentwicklungsplan (GEP) 1996 weiter gilt.</p> <p>Die Stadt Werl hat mit Schreiben vom 22.06.2011 gegenüber der Bezirksregierung Arnsberg im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans gefordert, dass der Allgemeine Siedlungsbereich südlich der B 1 zwischen der Wickeder Straße und der A 455 erhalten bleiben müsse, weil dieser Bereich die potenzielle Fortsetzung einer langfristigen städtebaulichen Entwicklung darstelle, die in der Vergangenheit bereits zur Ansiedlung erheblicher Siedlungsstrukturen südlich der B 1 geführt habe. Die Entwicklung der Stadt Werl vollziehe sich südlich der B 1 von Osten (Neheimer Straße) nach Westen über den Blumentalerweg bis zuletzt an die Straße Auf dem Hönningen. Ein Entfall des ASB im Bereich westlich der Wickeder Straße – wie für den Regionalplan 2012 vorgesehen – würde diese Entwicklung nach Westen aufhalten oder zumindest wesentlich erschweren. Die Beendigung der Westentwicklung des Siedlungsbereichs von Werl südlich der B 1 an der Wickeder Straße widerspreche der städtebaulichen Intention der Stadt Werl im Hinblick auf eine ringförmige Weiterentwicklung des Stadtgebiets südlich der B 1. Die Stadt Werl beabsichtige, mit der ringförmigen Entwicklung die integrative Funktion der B 1 als Verbindungsstraße von Osten nach Westen zu entwickeln und zu fördern.</p> <p>Mit einem Schreiben vom 06.07.2011 hat die Bezirksregierung Arnsberg der Stadt Werl mitgeteilt, dass die Anregung nicht mehr im Verfahren berücksichtigt werden könne, da die vom Regionalrat beschlossene Beteiligungsfrist bereits am 28.02.2010 abgelaufen sei. Die Stellungnahme der Stadt Werl hätte aber entgegen der Aussage der Bezirksregierung Arnsberg im Schreiben vom 06.07.2011 berücksichtigt werden müssen, schon weil im August/September 2011 ein weiteres Beteiligungsverfahren durchgeführt worden ist. Auf die Ausführungen zu Ziffer 22 wird zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen.</p> <p>In dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 06.07.2011 heißt es weiter, dass für die Beibehaltung einer ASB-Darstellung „kein Handlungsspielraum“</p>
---	---

sprochen. Dies beruhte jedoch lediglich darauf, dass in der damaligen Vorschrift die geforderte Integration von Einzelhandelsgroßprojekten von der Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche durch die Gemeinden abhängig gemacht worden war. Dies ist bei der heutigen Regelung gerade nicht der Fall.

Festzuhalten bleibt damit, dass die raumordnerischen Zielbestimmungen 1 und 2 des sachlichen Teilplans „großflächiger Einzelhandel“ zum LEP NRW der Bauleitplanung der Stadt Werl entgegenstehen.

Ob auch das Beeinträchtigungsverbot der Zielbestimmung 3 des sachlichen Teilplans der Bauleitplanung der Stadt Werl entgegensteht, kann von mir derzeit noch nicht eingeschätzt werden. Ich behalte mir jedoch vor, das von der Stadt Werl eingeholte Gutachten des Sachverständigenbüros ecostra einer kritischen Prüfung zu unterziehen.

gegeben sei, da für die Beibehaltung einer ASB-Darstellung im Bereich südlich der B 1 zwischen Wickeder Straße und A 445 „kein Bedarf“ bestehe. Durch die Formulierung „kein Handlungsspielraum“ wird bereits deutlich, dass eine Abwägung der Einwendung der Stadt Werl seitens der Bezirksregierung nicht stattgefunden hat und somit ein Abwägungsfehler in Form des Abwägungsausfalls vorliegt. Eine Abwägung hätte aber zwingend erfolgen müssen, da die ASB-Darstellung ausweislich des Regionalplans ein Ziel der Raumordnung darstellen soll und daher von der planunterworfenen Gemeinde zwingend zu beachten ist und daher die verfassungsrechtlich gewährleistete Planungshoheit der Stadt Werl einschränkt.

Darüber hinaus ist – wie die Stadt Werl in der Stellungnahme vom 26.03.2013 gerügt hat – der ASB-Bedarf nicht ordnungsgemäß ermittelt worden. Bei sämtlichen im Regionalplan dargestellten Zielen der Raumordnung ist nicht ersichtlich, ob und in welcher Form die kommunale Planungshoheit in der Abwägung berücksichtigt worden sei.

Die Stadt Werl geht daher davon aus, dass die Rücknahme der ASB-Darstellung südlich der B 1 zwischen Wickeder Straße und A 445 im Regionalplan 2012 gegenüber dem GEP 1996 rechtswidrig und daher unwirksam ist und aus diesem Grunde die Darstellung des ASB (Wohnsiedlungsbereich) aus dem GEP 1996 weiterhin gilt.

Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ist von der Stadt Werl nicht zwingend zu beachten, da dieser Plansatz kein Ziel der Raumordnung darstellt.

a) Der Plansatz ist nicht abschließend abgewogen im Sinne von §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und 7 Abs. 2 Satz 1, 2. Halbsatz ROG. Das Erfordernis der abschließenden Abwägung ist insbesondere dann nicht erfüllt, wenn die planende Gemeinde im Anwendungsbereich des Plansatzes noch eine eigene Abwägungsentscheidung treffen kann. Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel eröffnet der planenden Kommune jedoch eine solche eigene Abwägungsentscheidung: Nach dem Wortlaut von Ziel 2 dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben und Einkaufszentren nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen und in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt und dargestellt werden. Das Oberverwaltungsgericht Münster hat bereits in einem Urteil vom 30.09.2009 (zu der Vorgängerregelung § 24 a LEPro NRW) festgestellt, dass eine Regelung, wonach Kerngebiete und Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben und Einkaufszentren nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen, zwingend voraussetze, dass die Gemeinde zuvor zentrale Versorgungsbereiche festlege; ohne diese Festle-

	<p>gung könne der Plansatz seinen Verbindlichkeitsanspruch weder in räumlicher noch in sachlicher Hinsicht entfalten und gehe ins Leere. Da somit gemäß „Ziel 2“ die abschließende Entscheidung über Lage, Größe und Funktion von zentralen Versorgungsbereichen und damit auch die Entscheidung darüber, wo Kerngebiete und Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden dürfen, auf der kommunalen Planungsebene getroffen werden soll, sei die Gemeinde insoweit nicht an vorgelagerte raumordnerische Zielfestlegungen, sondern lediglich an ihre eigenen Zentrenkonzepte gebunden. Die Gemeinde könnte ihr Zentrenkonzept jederzeit ändern und damit die Möglichkeiten für die kommunale Bauleitplanung ausgestalten. Dies wäre bei einer bindenden Zielfestlegung gerade nicht der Fall.</p> <p>Ausweislich der Erläuterung zu „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel können sich zentrale Versorgungsbereiche sowohl aus den tatsächlichen Verhältnissen als auch aus planerischen Festsetzungen und Darstellungen ergeben. Dies entspricht der Begriffsdefinition durch die Rechtsprechung, die insbesondere auf die Gesetzesbegründung zum EAG Bau 2004 Bezug nimmt, wonach sich zentrale Versorgungsbereiche namentlich aus Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen ergeben können. Weder der Gesetzesbegründung zum EAG Bau 2004 noch der Rechtsprechung lassen sich jedoch bestimmte Kriterien entnehmen, an die die Gemeinden bei der Festlegung zentraler Versorgungsbereiche in Bauleitplänen gebunden wäre. In § 1 Abs. 2 BauGB heißt es, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Wenn somit zentrale Versorgungsbereiche in Bauleitplänen festgelegt werden und Bauleitpläne einer gemeindlichen Abwägungsentscheidung bedürfen, verbleibt der Gemeinde folglich ein eigener Abwägungsspielraum, zu entscheiden, wo Kerngebiete und Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel und Einkaufszentren ausgewiesen werden sollen. Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel eröffnet daher den Gemeinden eine eigene Abwägungsentscheidung und stellt daher kein Ziel der Raumordnung dar.</p> <p>b) Auch die Inbezugnahme kommunaler Sortimentslisten steht einer abschließenden Abwägung auf landesplanerischer Ebene entgegen. Zentrenrelevant sind gemäß „Ziel 2“ die Sortimente, welche in Anlage 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel genannt sind sowie weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente. Dem Plangeber steht es zwar frei, im Rahmen der abschließenden Abwägung eines Planziels Zurückhaltung zu üben, von einer Zielfestlegung kann allerdings keine Rede mehr sein, wenn die Planaussage eine so geringe Dichte aufweist, dass sie die abschließende Abwä-</p>
--	--

	<p>gung noch nicht vorwegnimmt. (OVG Münster, Urteil vom 30.09.2009). In Ziel 2 erfolgt keine abschließende Benennung und verbindlichen Vorgabe der als zentrenrelevant festgelegten Sortimente. Durch die der Gemeinde eingeräumte Möglichkeit, über die Anlage 1 hinaus weitere Sortimente als zentrenrelevant festzulegen und damit die Sortimente der Anlage 1 zum Sachlichen Teilplan erheblich zu ergänzen oder aber auch gerade nicht zu ergänzen, ist die Gemeinde letztlich nicht an vorgelagerte raumordnerische Zielfestlegungen gebunden. Die Gemeinde kann zudem ihr Zentrenkonzept jederzeit ändern und damit auch die Möglichkeiten für ihre kommunale Bauleitplanung unterschiedlich ausgestalten. Letztendlich entscheidet die Gemeinde daher aufgrund eigener Abwägung über den abschließenden Katalog zentrenrelevanter Sortimente.</p> <p>Anlage 1 gibt auch keinen konkretisierungsbedürftigen Rahmen vor, sondern eine als solche abschließende, aber ergänzungsfähige Liste zentrenrelevanter Sortimente. Die Gemeinden können zusätzliche Sortimente als zentrenrelevant festlegen. Hierbei handelt es sich dann um eine über Anlage 1 hinausgehende Erweiterung, nicht aber um eine Ausgestaltung, also „Konkretisierung“ der Anlage 1.</p> <p>c) Durch das Abstellen auf die ortstypische Sortimentsliste überschreitet der Plangeber zudem die Ermächtigungsgrundlage gemäß § 17 Landesplanungsgesetz NW (LPIG). Nach § 17 Abs. 1 LPIG NW legt der Landesentwicklungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Gesamtentwicklung des Landes fest. Durch die Einbeziehung der ortstypischen Sortimentsliste erhält der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel über „Ziel 2“ einen ausschließlich örtlichen Bezug, denn in die ortstypische Sortimentsliste werden die jeweils von der Gemeinde als für ihr Gemeindegebiet zentrenrelevant festgelegten Sortimente aufgenommen. Für die über die Anlage 1 hinausgehenden Sortimente kann also ohne Weiteres die Situation eintreten (und tritt in der Praxis auch ständig auf), dass ein bestimmtes Sortiment in der planenden Kommune als nicht zentrenrelevant eingestuft ist, in einer benachbarten Kommune, in der das Einzelhandelsvorhaben ebenfalls Auswirkungen erwarten lässt, hingegen als zentrenrelevant. In diesen Fällen kann der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP die bezweckte Steuerungswirkung nicht entfalten. Dadurch wird deutlich, dass die Regelung zu den ortstypischen Sortimentslisten keinen überörtlichen, sondern einen rein örtlichen Bezug hat. Eine solche Regelung ist von der Ermächtigungsgrundlage des § 17 Abs. 1 LPIG NW nicht gedeckt.</p> <p>Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass auch die Bezugnahme auf die ortstypische Sortimentsliste in Ziel 2 im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel die Zielqualität nimmt.</p>
--	--

d) Darüber hinaus genügt „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel auch nicht den Anforderungen an eine hinreichende Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit eines Ziels der Raumordnung. Festlegungen in Raumordnungsplänen müssen, um Ziele der Raumordnung darstellen zu können, räumlich und sachlich bestimmt oder bestimmbar sein. Bestimmbar ist eine Festlegung dann, wenn sie allein oder im Zusammenhang mit anderen Festlegungen, naturräumlichen Gegebenheiten, anerkannten Regeln und Standards etc. so konkretisiert werden kann, dass sie einen bestimmten räumlichen und sachlichen Inhalt hat, den der Zieladressat beachten soll.

Die in „Ziel 2“ verwendeten Begriffe „Kernsortiment“ und „(neu geplanter) zentraler Versorgungsbereich“, sind weder bestimmt noch bestimmbar, so dass die Zielqualität der Regelung auch an diesem Aspekt scheitert.

Der Begriff des (bestehenden) „zentralen Versorgungsbereichs“ ist weder bestimmt noch bestimmbar. Die Erläuterung zu „Ziel 2“ verweist auf die Begriffsbestimmung durch die Rechtsprechung. Bei dem Begriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Die Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe genügt für Ziele der Raumordnung nicht, da für Ziele der Raumordnung ein qualifiziertes Bestimmtheitserfordernis gilt, das über das allgemeine rechtsstaatliche Bestimmtheitserfordernis hinausgeht. Dies wird bereits dadurch deutlich, dass Regelungen in Raumordnungsplänen, die nicht die für ein Ziel der Raumordnung erforderliche Bestimmtheit aufweisen, immer noch einen Grundsatz der Raumordnung darstellen können. Auch aus dem Erfordernis der abschließenden Abgewogenheit für Ziele der Raumordnung erfolgt für sich genommen bereits ein qualifiziertes Bestimmtheitserfordernis.

Die fehlende Bestimmtheit des Begriffs des zentralen Versorgungsbereichs folgt auch daraus, dass es bei der Beurteilung, ob ein bestimmter Bereich einen zentralen Versorgungsbereich bildet, einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten bedarf (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.12.2009). Schon die Tatsache, dass die Beurteilung, ob ein zentraler Versorgungsbereich vorliegt, eine „wertende Gesamtbetrachtung der städtebaulichen Gegebenheiten“ erfordert, nimmt dem Begriff des zentralen Versorgungsbereichs die Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit.

Die in „Ziel 2“ enthaltene Regelung zu neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen ist darüber hinaus aus weiteren Gründen unbestimmt. Unklar ist bereits, wann zentrale Versorgungsbereiche „neu geplant“ sind. Auch die Begriffe „städtebaulich integrierte Lage“, „kurz-, mittel- oder langfristiger Bedarf“, „für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen“ sind – neben weiteren Begriffen der Regelung – unbestimmt. Vollständig nebulös wird der Regelungsgehalt der Vorgaben zu neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen, wenn es in der

Erläuterung zu Ziel 2 heißt, bei den Vorgaben für neu geplante zentrale Versorgungsbereiche gehe es „um eine Vorgabe für die Verortung von Bauleitplanung für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentralen Kernsortimenten, nicht jedoch um die Vorgabe allgemeiner Kriterien für neue zentrale Versorgungsbereiche“.

Auch der in Ziel 2 verwendete Begriff des „Kernsortiments“ ist weder bestimmt noch bestimmbar. Nach der Erläuterung zu „Ziel 2“ bezeichnet das Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebes – in Abgrenzung zum Randsortiment – „den Hauptteil des Warenangebotes, der nach herrschender fachlicher Meinung einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. entsprechend zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann“. Abgesehen davon, dass es völlig unklar ist, was unter dieser Voraussetzung zu verstehen ist, existiert ein Kernsortiment schon in dem Moment nicht mehr, in dem ein bestimmtes Warensortiment nicht mehr hinreichend scharf konturiert werden kann. Die Bestimmung des Kernsortiments läuft in diesem Moment ins Leere, der Anwendungsbereich von Ziel 2 lässt sich dann nicht mehr bestimmen. Die mangelnde Bestimmtheit scheitert auch daran, dass für die Bestimmung des Kernsortiments bzw. dessen Abgrenzung auf die „herrschende fachliche Meinung“ abgestellt wird. Welche Meinung gerade fachlich herrschend ist, kann durchaus umstritten sein und ist nicht ohne Weiteres festzustellen. Indem der Gesetzgeber für den für Ziel 5 weichenstellenden Begriff des Kernsortiments auf die herrschende fachliche Meinung abstellt und diesen Begriff nicht selbst definiert, wird zudem deutlich, dass der Plangeber Ziel 5 nicht selbst abschließend abgewogen hat.

e) Dem Plansatz „Ziel 2“ fehlt nicht nur die Zielqualität. „Ziel 2“ verletzt die Stadt Werl auch in ihrer verfassungsmäßig durch Art. 78 Abs. 1 und 2 LVerf NW und Art. 28 Abs. 2 GG gewährleisteten Planungshoheit und ist daher verfassungswidrig und nichtig. Die Bauleitplanung gehört als Teil der kommunalen Planungshoheit zum Schutzbereich der kommunalen Selbstverwaltung umfasst auch das Recht der Gemeinde, im Rahmen ihrer Bauleitplanung die künftige Entwicklung des Gemeindegebietes grundsätzlich nach eigenen Vorstellungen zu steuern und zu gestalten (VerfGH NRW, Urteil vom 26.08.2009) Gesetzliche Eingriffe in das Selbstverwaltungsrecht unterliegen Grenzen; sie dürfen den Kernbereich der Selbstverwaltungsgarantie nicht antasten. Außerhalb des Kernbereichs hat der Gesetzgeber das verfassungsrechtliche Aufgabenverteilungsprinzip hinsichtlich der Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft sowie das Verhältnismäßigkeitsprinzip und das Willkürverbot zu beachten (VerfGH NRW, a.a.O.). Die Unverhältnismäßigkeit des Plansatzes „Ziel 2“ zeigt sich bereits darin, dass keine „Abweichungsmöglichkeit“ vorgesehen ist. Der Gemeinde darf nicht grund-

sätzlich und ohne nähere Begründung die Möglichkeit genommen werden, im konkreten Fall von Zielen der Raumordnung abweichend zu entscheiden und ein Vorhaben zuzulassen, das zwar einem Ziel der Raumordnung widerspricht, wenn das Vorhaben im Gegenzug die gemeindlichen Interessen fördert und keine Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche darstellt. Eine solche Abweichungsmöglichkeit berücksichtigt Ziel 2 nicht.

Schließlich ist „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel auch deswegen unverhältnismäßig, weil die Regelung landesweit gilt, ohne die jeweiligen regionalen Gegebenheiten in den Blick zu nehmen. Der Verfassungsgerichtshof NRW hat in seinem Urteil vom 26.08.2009 darauf hingewiesen, dass eine solche landesweit wirkende Untersagung einem besonderen Rechtfertigungserfordernis unterliegt. Die unterschiedlichen im Landesgebiet anzutreffenden Raumstrukturen lassen es nicht ohne Weiteres erwarten, dass die Festsetzung von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen an allen Stellen des Landes mit denselben Auswirkungen einhergeht. Diese Erwägung gilt für ein Herstellerdirektverkaufszentrum mit weitem Einzugsbereich im besonderen Maße, weil ein solches Vorhaben in einem Ballungsraum sehr viel stärkere Auswirkungen hätte als in einer ländlichen Region wie den Landkreis Soest. Auf die Ausführungen zu Ziffer 22, dort zu Ziel 2 e) wird zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen. Auf solche regionalen Unterschiede nimmt die Regelung in Ziel 2 keine Rücksicht. Eine besondere Rechtfertigung, die für eine solche überregionale Regelung erforderlich ist, bleibt „Ziel 2“ ebenfalls schuldig.

f) Der Plansatz Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ist auch deshalb verfassungswidrig und daher nichtig, weil dem Land Nordrhein-Westfalen die erforderliche Gesetzgebungskompetenz zum Erlass dieser Regelung fehlt.

Das Oberverwaltungsgericht Münster hat in dem Urteil vom 30.09.2009 bereits erhebliche Zweifel an der Gesetzgebungszuständigkeit des Landes für die Neuregelung des § 24a LEPro geäußert. Ausgehend von der Abgrenzung in dem Rechtsgutachten des Bundesverfassungsgerichts vom 16.06.1954 handele es sich bei § 24a LEPro im Kern um eine bodenrechtliche Regelung, da § 24a Abs. 1 Satz 1 LEPro bestimme, dass Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen. Bei dieser Regelung und insbesondere auch bei § 24a Abs. 1 Satz 3 LEPro, der ein Beeinträchtungsverbot enthält, handelt es sich um eine städtebauliche Regelung, entsprechendes gelte auch für die weiteren Absätze. Schon durch die mehrfache Anknüpfung an die Regelung des § 11

Abs. 3 BauNVO werde deutlich, dass der Gesetzgeber mit § 24a LEPro städtebauliche Planung betreibe.

Die hier vom Oberverwaltungsgericht Münster geäußerten „erheblichen Zweifel“ gelten für den Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel entsprechend: Nach dem Plansatz „Ziel 2“ dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in (bestehenden und neu geplanten) zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Diese Regelung entspricht im Regelungsgehalt § 24 a Abs. 1 Satz 1 LEPro. Auch auf § 11 Abs. 3 BauNVO wird hier wie dort Bezug genommen.

Ziel 3 des Sachlichen Teilplans enthält ein Beeinträchtigungsverbot, das im Wesentlichen § 24a Abs. 1 Satz 3 LEPro entspricht und nach der Einschätzung des 10. Senats eine städtebauliche Regelung darstellt.

Der städtebauliche Charakter der Plansätze des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ergibt sich auch aus der Anknüpfung zahlreicher Regelungen an die städtebaulichen Begriffe des (zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten oder nicht-zentrenrelevanten) Kernsortiments bzw. – in Abgrenzung dazu – des Randsortiments. Auch hierbei handelt es sich um typisch städtebauliche Begriffe, die im Zusammenhang mit städtebaulichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten sowie im Rahmen von Bebauungsplan-Festsetzungen verwendet werden, und die verdeutlichen, dass der Plangeber des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel Städtebaurecht im Gewand eines Raumordnungsplans betreibt.

Ist der Plansatz „Ziel 2“ aber nicht der Materie der Raumordnung im Sinne des Art. 74 Nr. 31 GG, sondern dem Bereich des Bodenrechts nach Art. 74 Nr. 18 GG zuzuordnen, fehlt dem Land die entsprechende Gesetzgebungskompetenz. Für den Bereich des Bodenrechts nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG besitzt der Bund unter den Voraussetzungen des Art. 72 Abs. 2 GG die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz, von welcher der Bundesgesetzgeber im Bereich des Bodenrechts weitestgehend Gebrauch gemacht hat, indem er das Baugesetzbuch (BauGB) und zugehörige Rechtsvorschriften – insbesondere etwa die Planzeichenverordnung und die Baunutzungsverordnung – erlassen hat. Insbesondere die – im BauGB enthaltenen – Regelungen des Bauplanungsrechts sind abschließend, wie schon die Bezeichnung als Bau-“Gesetzbuch“ zeigt. Ein Spielraum für ergänzende landesgesetzliche Regelungen besteht insoweit nicht.

g) „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel stellt nach alledem kein von der Stadt Werl bei der Bauleitplanung zu berücksichtigendes Ziel der Raumordnung dar. Möglicherweise ist „Ziel 2“ als Grundsatz der Raumord-

<p>2. Regionalplanung Zur Regionalplanung hatte ich bereits darauf hingewiesen, dass die regionalplanerische Festlegung des Plangebietes als Freiraum der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel offensichtlich entgegensteht.</p> <p>3. Rechtliche Konsequenzen Wegen der entgegenstehenden landesplanerischen und regionalplanerischen Ziele wird die Bezirksregierung Arnsberg im Verfahren nach § 34 Landesplanungsgesetz die Vereinbarkeit der Bauleitplanung der Stadt Werl mit den geltenden Zielen der Raumordnung nicht feststellen können. Zudem wird die nach § 6 BauGB erforderliche Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung von der Bezirksregierung nicht erteilt werden können. Letztlich liegen hier natürlich auch die Voraussetzungen für eine raumordnerische Untersagung der Bauleitplanung der Stadt Werl nach § 14 Abs. 1 ROG durch die zuständige Raumordnungsbehörde vor.</p> <p>Abwägungsgrundlagen Die Stadt Werl ist Mitgliedsgemeinde des regionalen Einzelhandelskonzeptes 'Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche'. Unter Hinweis auf diese Mitgliedschaft hat die Stadt Werl eine Mitarbeit im Regionalen Einzelhandelskonzept Hochsauerlandkreis / Kreis Soest abgelehnt. Ziel des REHK 'östliches Ruhrgebiet' ebenso wie des REHK HSK / SO ist ein abgestimmtes Vorgehen in der Region zur Vermeidung eines übergroßen Angebotes an großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Alle Mitgliedsgemeinden gemeinsam streben die Stärkung der innerstädtischen Zentren sowie die Stärkung der Stadtteilzentren mit ihrer Grundversorgung an. Sie haben ein ergänzendes Versorgungsnetz von Sondergebieten lediglich mit nicht zentrenrelevanten Angeboten auch an ausgewählten Standorten außerhalb der Zentren anerkannt. Mit dieser Zielsetzung hat auch die Stadt Werl die interkommunale Vereinbarung zum regionalen Einzelhandelskonzept 'Östliches Ruhrgebiet' unterzeichnet und sich hierin verpflichtet, großflächige Einzelhandelsvorhaben im Kreis betroffener Kommunen nachbarlich mit dem Ziel zu erörtern, einen regionalen Konsens herzustellen. Die Stadt Werl hat ihr Einverständnis erklärt, das REHK-Gutachten inhaltlich und verfahrensmäßig zur Gesprächsgrundlage zu machen. Letztlich hat die Stadt Werl die Verpflichtung übernommen, die im regionalen Konsens getroffenen Vereinbarungen durch entsprechende planungsrechtliche</p>	<p>nung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Hierzu enthält der Vorentwurf der Begründung unter Ziffer 3.1. entsprechende Erwägungen.</p> <p>Die Darstellung von Freiraum im Regionalplan hat keinen Zielcharakter; als Grundsatz unterliegt es der gemeindlichen Abwägung.</p> <p>Die Planungen der Stadt Werl zur Ansiedlung eines FOC sind in der Sitzung des Arbeitskreises „REHK“ am 21.11.2014 in Fröndenberg durch Vertreter der Stadt Werl sowie des Vorhabenträgers Neinver (vertreten durch Herrn Sebastian Sommer) und Herrn Dr. Joachim Will vom Institut ecostra, dass die Auswirkungsanalyse erstellt hat, vorgestellt worden. Im Anschluss gab es Gelegenheit zu Rückfragen und zur Diskussion.</p> <p>Am 21.01.2015 hat die Stadt Werl einen Antrag auf Herstellung des regionalen Konsenses für die Sitzung des Arbeitskreises „REHK“ am 20.02.2014 gestellt. Daraus wird ersichtlich, dass die Stadt Werl sehr wohl bemüht ist, einen regionalen Konsens herbeizuführen.</p> <p>Kontraproduktiv und wenig zielführend war in diesem Zusammenhang die „Hammer Erklärung“ vom 28.11.2011, in der die Pläne zur Ansiedlung eines FOC in Werl bereits in einem sehr frühen Planungsstadium von den Nachbarstädten pauschal abgelehnt worden sind. Vor dem Hintergrund dieser frühen, ablehnenden Positionierung der überwiegend im REHK östliches Ruhrgebiet zusammen-</p>
--	--

<p>Maßnahmen einzuhalten und umzusetzen. Dass gerade diese letzte Verpflichtung unter dem Vorbehalt der Unantastbarkeit der gemeindlichen Letztentscheidung über die kommunale Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB steht, bedarf dabei keiner besonderen Betonung. Der interkommunalen Vereinbarung kommt insoweit primär eine Bedeutung für die Steuerung der kommunalen Abwägungsentscheidung zu. In formeller Hinsicht ist dies die Verpflichtung zu einer besonderen Ausgestaltung des interkommunalen Abstimmungsprozesses zwischen den Mitgliedsgemeinden des regionalen Einzelhandelskonzeptes. In materiell-rechtlicher Hinsicht ist die Stadt Werl verpflichtet, das Ergebnis der nachbarlichen Erörterung mit besonderem Gewicht in der eigenen Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stadt Werl verstößt in beiderlei Hinsicht gegen ihre Verpflichtungen als Mitgliedsgemeinde des regionalen Einzelhandelskonzeptes, wenn sie sich schon in formeller Hinsicht dem Verfahren zur Herstellung eines regionalen Konsenses mit der Argumentation entziehen will, dass ein positives Ergebnis der nachbarlichen Erörterung nicht absehbar sei. Aus der Verweigerung der Einhaltung der Regeln des regionalen Einzelhandelskonzeptes folgt die Abwägungsfehlerhaftigkeit der Planung in formeller wie materiell-rechtlicher Hinsicht.</p> <p>Zusammenfassend hält die Stadt [...] das geplante FOC für nicht genehmigungsfähig, da die landesplanerischen Ziele des LEP, sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel dem entgegenstehen, ebenso wie die Ziele des Regionalplans. Die Stadt Werl hat sich in ihrer Vorgehensweise und in ihrer Argumentation gegen die Region und interkommunal vereinbarte Regelungen gestellt.</p>	<p>geschlossenen Städte hat es die Stadt Werl nicht als zielführend angesehen, einen Antrag auf Herbeiführung des regionalen Konsenses im Rahmen des REHK-Arbeitskreises zu einem früheren Zeitpunkt anzustreben, solange nicht alle planungsrechtlich relevanten Aspekte des Projekts in der Darstellungstiefe eines Vorentwurfs für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorliegen. Die Stadt Werl ist überzeugt, der ablehnenden Haltung der anderen REHK-Partner nur durch Aufklärung und belastbare Fakten begegnen zu können, um auf diesem Weg noch einen regionalen Konsens für die FOC-Ansiedlung herzustellen.</p> <p>Die Ergebnisse der interkommunalen Abstimmung werden selbstverständlich mit dem ihr zukommenden Gewicht in der Abwägung berücksichtigt.</p> <p>Die Stadt Werl ist überzeugt, dass die Ansiedlung des FOC die Strahlkraft und Attraktivität der Region deutlich zu stärken vermag und dass die positiven Effekte der FOC-Ansiedlung die damit eventuell einhergehenden Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche (die sich insbesondere für die Nachbarkommunen ausweislich der ecostra-Auswirkungsanalyse als sehr überschaubar darstellen) bei Weitem überwiegen. Die Stadt Werl hat – schon aufgrund der sehr frühen, deutlich ablehnenden Reaktion der Nachbarkommune in der Hammer Erklärung – den Eindruck, dass eher ein interkommunales Wettbewerbsdenken den Widerstand gegen die FOC-Ansiedlung motiviert und weniger tatsächlich nachweisbare oder spürbare Beeinträchtigungen von Nachbarkommunen.</p> <p>Die Stadt Werl appelliert daher an alle im REHK östliches Ruhrgebiet zusammengeschlossenen Städte und Gemeinden, den regionalen Konsens zur Ansiedlung des FOC in Werl herbeizuführen.</p>
<p>39 c</p> <p><i>Ergänzungen Musterschreiben:</i></p> <p>Schreiben Stadt Ahlen vom 22.10.2014</p> <p>Nicht zuletzt gewährleisten die aufgeführten raumordnungsrechtlichen Anforderungen und ihre Durchsetzung eine geordnete und zukunftsfähige Einzelhandelsentwicklung auch in Mittelzentren wie der Stadt Ahlen. Die Darstellung in den von der Stadt Werl übersandten Planungunterlagen, dass sich in Mittelzentren „zunehmend und überwiegend preisgünstige Bekleidungs-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

geschäfte (Kik, Ernsting, Zeeman...)“ befänden und daher „ein FOC mit seinem spezialisierten und höherpreisigen Warenangebot nicht in Konkurrenz dazu“ stehe, widerspreche ich deutlich.

Schreiben Stadt Schwerte vom 29.10.2014

Das mit der o.g. Bauleitplanung intendierte FOC stellt insgesamt ein Vorhaben mit regionalübergreifenden Auswirkungen dar, das mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung m.E. nicht zu vereinbaren ist.

Aus Sicht der Stadt Schwerte beeinträchtigen Vorhaben wie das der Stadt Werl grundsätzlich die bestehenden Versorgungsstrukturen in den betroffenen Innenstädten und Stadtbezirkszentren erheblich und sind daher in hohem Maße regional unverträglich. Gerade die umliegenden und im Einwirkungsbereich gelegenen kleineren Mittelzentren, zu denen auch Schwerte gehört, sind diesen Auswirkungen in besonderer Weise ausgesetzt, da das Sortimentsspektrum des FOC (Bekleidung, Schuh- und Lederwaren) auf die prägenden Sortimentsstrukturen der Mittelzentren abzielt; dies zudem vor dem Hintergrund, dass durch aktuelle Tendenzen im Einzelhandel (u.a. online-Handel) die Funktionsfähigkeit dieser Zentren ohnehin einem erheblichen Druck ausgesetzt ist.

Damit konterkarieren solche Vorhaben gerade dort in besonderer Weise die häufig mit erheblichen öffentlichen und privaten Mitteln unterstützten Anstrengungen in den Zentren wie etwa Aktivitäten im Rahmen von Immobilien- und Standortgemeinschaften, Leerstandmanagement, investive Maßnahmen der Stadterneuerung im öffentlichen Raum, restriktive Steuerung des Einzelhandels außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen durch lokale und regionale Einzelhandelskonzepte usw..

Angesichts der zu erwartenden Beeinträchtigung der durch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zugewiesenen mittelzentralen Funktionen der Stadt Schwerte werden gegen die Bauleitplanung der Stadt Werl für das FOC von Seiten der Stadt Schwerte im Rahmen der Beteiligung gem. § 2 Abs. 2 BauGB erhebliche Bedenken geltend gemacht.

Schreiben Stadt Unna vom 11.11.2014

Zur Begutachtung der Einzelhandelsverträglichkeit durch die ecostra wird zusätzlich noch folgendes angemerkt:

Durch das großflächige Verteilen der Kaufkraftpotentiale wird die Verträglichkeit testiert. Um diese rein quantifizierbare Größe geht es aber an dieser Stelle nicht.

Ziele der Raumordnung oder auch allgemeine städtebauliche Ziele für die Einzelhandels-

Gemäß der Auswirkungsanalyse wird das Planvorhaben in Werl gegenüber dem Mittelzentrum Schwerte einen Umsatzabzug von insgesamt ca. 0,8 – 0,9 Mio. € auslösen, was einer durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote von ca. 1,6 % entspricht. In der Stadt Schwerte sind damit in allen projektrelevanten Sortimentsbereich leicht spürbare Wettbewerbswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten, wobei sich die Umsatzumverteilungsquote mit maximal ca. 2,3 % im Sortimentsbereich Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) im Rahmen konjunktureller Schwankungen bewegt. Die Gefahr der wesentlichen Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung, der Verödung der Stadtzentren und damit des Verlustes zentralörtlicher Funktionen ist in Schwerte wie auch in den anderen Städten und Kommunen des Einzugsgebiets nicht zu befürchten.

<p>entwicklung, die sich in einer Vielzahl von Gesetzen wiederfinden, heißen ganz einfach:</p> <p>Die Zentren sollen gestärkt werden, deshalb „zentrenrelevante Sortimente in die Zentren“. Das ist, kurzgefasst, u. a. auch der Geist des REHK. Zu befürchten ist deshalb, dass bei einer einsetzenden Entwicklung, wie sie jetzt in der Stadt Werl ihren Anfang nehmen soll, auf Dauer das Zentrum der Kreisstadt Unna — wie auch die Zentren in den Nachbarstädten — erhebliche Einbußen des Einzelhandelsbesatzes und damit der Zentrumsfunktion erleiden werden. Deshalb gilt der etablierte Planungsgrundsatz „zentrenrelevante Sortimente in die Zentren“.</p> <p>Aus diesen Gründen ist der Vorstoß der Stadt Werl nicht nur formal rechtswidrig, sondern auch inhaltlich abzulehnen. Die Kreisstadt Unna fordert Sie daher mit Nachdruck auf, diese Planungen, die sich im Resultat nachteilig auf die Einzelhandelsstrukturen in Unna, aber auch in den Nachbargemeinden auswirken werden, einzustellen.</p> <p>Schreiben Stadt Kamen vom 18.11.2014</p> <p>Neben den planungsrechtlichen und städtebaulichen Aspekten hat das Projekt auch eine besondere Brisanz, da die Stadt Werl Mitunterzeichner der interkommunalen Vereinbarung ist, die die Grundlage des „Regionalen Einzelhandelskonzeptes östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ (REHK) mit den dort kooperativ entwickelten und vereinbarten Prüf- und Bewertungskriterien für Einzelhandelsgroßprojekte mit überlokaler Ausstrahlung bildet. Die Stadt Kamen ist ebenfalls Mitglied im Arbeitskreis des REHK. Der Haupt- und Finanzausschuss hat zuletzt in seiner Sitzung am 12.11.2013 einstimmig die 2. Fortschreibung des REHK beschlossen und die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage weiter im Arbeitskreis des REHK mitzuarbeiten (Vorberatung im Planungs- und Umweltausschuss am 07.10.2013 Beschluss einstimmig bei einer Enthaltung).</p> <p>Die Stadt Kamen hat sich zudem im November 2011 der von der Stadt Hamm initiierten „Gemeinsamen Erklärung zum FOC Werl der Städte und Gemeinden Arnsberg, Ahlen, Bergkamen, Bönen, Dortmund, Hagen, Hamm, Kamen, Iserlohn, Lippstadt, Lünen, Minden, Meschede, Paderborn, Schwerte, Soest, Sundern, Unna, Warstein, Werne“ angeschlossen und diese mit unterzeichnet. Zentraler Inhalt der gemeinsamen Erklärung der genannten Städte und Gemeinden ist eine strikte Ablehnung, „die Innenstädte und das funktionierende Geflecht der Groß-, Mittel- und Kleinstädte in der Region durch unbedachte und räumlich fehlgerichtete Ansiedlungsvorhaben zu gefährden oder sogar scheitern zu lassen“.</p> <p>...</p> <p>In einer Auswirkungsanalyse der Stadt Werl wird formuliert, dass die „Umsetzung der Vorgaben des REHK ... auf der Basis einer auf Freiwilligkeit basierenden interkommunalen</p>	<p>Gerade am REHK wird deutlich, dass es für die atypische, überörtliche Handelsform FOC weder Ziele noch Kriterien definiert und somit für die Beurteilung von FOC kein geeignetes Instrument darstellt. Erfahrungen mit FOC zeigen, dass FOC in zentralen Lagen von Ober- und Mittelzentren (Beispiel Wolfsburg) erheblich größere Auswirkungen auf Städte im Nahbereich haben als FOC an Standorten im ländlichen Raum. In vielen Fällen ist nachweisbar, dass von FOC positive Impulse für die Stadt und die gesamte Region ausgingen (aktuell: Wertheim, Neumünster).</p>
--	--

<p>Vereinbarung zwischen den beteiligten Städten" erfolge. Diese Freiwilligkeit bezieht sich nach Auffassung der Beteiligten lediglich auf die Unterzeichnung der Vereinbarung und damit die Mitgliedschaft im REHK. Mit der Unterzeichnung der interkommunalen Vereinbarung hat die Stadt Werl aber, wie alle anderen Kommunen auch, explizit die Verpflichtung übernommen, die im regionalen Konsens getroffenen Vereinbarungen durch entsprechende planungsrechtliche Maßnahmen einzuhalten und umzusetzen. Dass diese Verpflichtung unter dem Vorbehalt der Unantastbarkeit der gemeindlichen Letztentscheidung über die kommunale Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB steht, bedarf dabei keiner besonderen Betonung.</p> <p>Die Stadt Werl hat für das Vorhaben kein Regionales Konsensverfahren eingeleitet, wozu sie als Mitgliedskommune des REHK verpflichtet gewesen wäre. Eine Bewertung des Vorhabens auf der Basis der vereinbarten Prüfkriterien für regional bedeutsame Planvorhaben kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Da das geplante FOC nahezu ausschließlich aus Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten besteht, ist es als Planvorhaben mit zentrenrelevantem Sortimentschwerpunkt zu betrachten. Die sortiments- und betriebsformenspezifischen Prüfkriterien des REHK für derartige Planvorhaben lauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage in einem zentralen Versorgungsbereich • Lage in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) • Umsatz (sortimentspezifisch) des Vorhabens übersteigt nicht die lokale Kaufkraft der planenden Gemeinde (ggf. auch Teilbereich) <p>Schreiben der Gemeinde Lippetal vom 09.12.2014</p> <p>Die Stadt Werl ist Mitgliedsgemeinde des regionalen Einzelhandelskonzeptes 'Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche'. Unter Hinweis auf diese Mitgliedschaft hat die Stadt Werl eine Mitarbeit im Regionalen Einzelhandelskonzept Hochsauerlandkreis / Kreis Soest abgelehnt.</p>	<p>Diese Ansicht wird von der Stadt Werl nicht geteilt. Eine derartige Verpflichtung würde auch gegen § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB verstoßen und daher unwirksam sein.</p> <p>Bereits am 26.4.2013 und am 21.11.2014 wurden Informationen an den Regionalen Arbeitskreis gegeben und das Vorhaben vorgestellt. Am 21.1.2015 wurde der regionale Konsens beantragt, die Erörterung im Arbeitskreis REHK erfolgt am 22.2.2015.</p> <p>Nach Einschätzung der Stadt Werl stehen der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegen.</p> <p>Gerade am REHK wird deutlich, dass es für die atypische, überörtliche Handelsform FOC weder Ziele noch Kriterien definiert und somit für die Beurteilung von FOC kein geeignetes Instrument darstellt.</p> <p>Die Stadt Werl hat seinerzeit die Mitgliedschaft im Regionalen Einzelhandelskonzept Hochsauerlandkreis / Kreis Soest wegen der unterschiedlichen Spielregeln für die drei Teilregionen abgelehnt, die sie nicht als sinnvoll erachtete.</p>
---	---

Landesplanerische Stellungnahme gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW

	Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
1	<p>Schreiben Bezirksregierung Arnsberg vom 07.11.2014 Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW Anlagen: Stellungnahmen der REHK-Arbeitskreise - Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche und - Hochsauerlandkreis / Kreis Soest</p> <p>mit Schreiben vom 08.09.2014 bitten Sie gem. § 34 Abs. 1 LPIG um Mitteilung, welche Ziele der Raumordnung für den Planbereich der v. g. Bauleitplanung bestehen.</p> <p>I Gegenstand der Anfrage In seiner Sitzung am 20.06.2013 fasste der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Werl den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 85. Änderung des Flächennutzungsplanes. Parallel erfolgte der Einleitungsbeschluss für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 ‚Am Hellweg‘. Die Planung sieht die Ansiedlung eines Direktverkaufszentrums (Factory Outlet Center, kurz FOC) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 13.800 m² südlich der Bundesstraße 1 nahe der A 445, Anschlussstelle Werl-Büderich, vor. Verkauft werden sollen in dem Einkaufszentrum vorwiegend 2. Wahl, Restanten und Vorsaisonware. Sortimentsschwerpunkte sind der Bereich ‚Bekleidung, Sportbekleidung‘ mit 9.600 m² sowie ‚Schuhe, Lederwaren‘ mit 1.800 m² Verkaufsfläche. Auf die als ‚sonstige Sortimente‘ zulässigen Sortimente entfallen max. 2.400 m² Verkaufsfläche. Die Bauleitplanung beinhaltet für das Plangebiet eine FNP-Änderung mit der künftigen Darstellung als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandels-Hersteller-Direktverkaufszentrum“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO) sowie im nordwestlichen Plangebiet die Darstellung einer örtlichen / überörtlichen Hauptverkehrsstraße. Der Planbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und im Regionalplan als Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.</p> <p>II Raumordnerische Beurteilung Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 4 BauGB ihre Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Anpassungspflicht löst eine strikte Bindungswirkung für die Gemeinden aus, die auch nicht im Wege einer planerischen Abwägung überwunden werden kann. Ziele der Raumordnung sind in NRW im</p>	

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
<p>Landesentwicklungsplan und in den Regionalplänen enthalten. Der vorliegenden Bauleitplanung der Stadt Werl stehen sowohl der Sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes (LEP) NRW als auch der rechtswirksame Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis - entgegen. Als Ergebnis der raumordnerischen Beurteilung wird festgestellt, dass die vorliegende Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar ist. Der Vorhabenstandort liegt im Übrigen im planungsrechtlichen Außenbereich (s.l). Die Planung verstößt gegen zentrale Vorgaben des Sachlichen Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ des LEP NRW (insbesondere gegen die Ziele 1, 2, und 3) sowie dem Ziel B.III.1.23 des gültigen LEP NRW. Weiter berücksichtigt die Planung nicht das Integrationsgebot des Zieles 12(1) und das Ziel 17 (Freiraumschutz) des Regionalplanes Arnsberg - Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis i.V. mit dem Ziel B.III.1.23 des LEP NRW. Die Entscheidungsgründe sind nachfolgend unter Punkt III im Einzelnen näher dargestellt.</p> <p>Landesplanerisches Beteiligungsverfahren Anlässlich der o.g. Anfrage hat die Bezirksregierung wegen der grundsätzlichen Bedeutung und der überregionalen Reichweite des Vorhabens eine Beteiligung wichtiger Stellen und Institutionen durchgeführt. Neben den Industrie- und Handelskammern (Hellweg-Sauerland, Hagen und Dortmund), den Einzelhandelsverbänden (Südwestfalen und Westfalen Münsterland) den Regionalplanungsbehörden Detmold, Münster und Regionalverband Ruhr wurden die Geschäftsstellen der Regionalen Einzelhandelskonzepte (Östliches Ruhrgebiet u. angrenzende Bereiche sowie Kreis Soest / Hochsauerlandkreis) beteiligt. Außerdem hat der Ennepe-Ruhr-Kreis eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>III Ergebnis der raumordnerischen Prüfung</p> <p>Landesplanung</p> <p>1. Ziel 1 des Sachlichen Teilplanes ‚Großflächiger Einzelhandel‘ des LEP NRW betrifft die Planung von Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO. Danach dürfen solche Vorhaben nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Bei der vorgelegten Planung handelt es sich um ein solches Vorhaben nach § 11 Abs.3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment. Der Planbereich liegt im</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Planung verstößt nicht gegen Ziel 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW. Die Änderung im Regionalplan 2012, durch die die Darstellung eines Allgemeinen bzw. Wohn-Siedlungsbereichs im Südwesten von Werl zwischen B 1, BAB 445 und Wickeder Straße zurückgenommen und stattdessen ein allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt wurde, ist unwirksam mit der Folge, dass die Darstellung aus dem Gebietsentwick-</p>

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
<p>wirksamen Regionalplan eindeutig in einem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich.</p>	<p>lungsplan (GEP) 1996 weiter gilt. Die Stadt Werl hat mit Schreiben vom 22.06.2011 gegenüber der Bezirksregierung Arnsberg im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans gefordert, dass der Allgemeine Siedlungsbereich südlich der B 1 zwischen der Wickeder Straße und der A 455 erhalten bleiben müsse, weil dieser Bereich die potenzielle Fortsetzung einer langfristigen städtebaulichen Entwicklung darstelle, die in der Vergangenheit bereits zur Ansiedlung erheblicher Siedlungsstrukturen südlich der B 1 geführt habe. Die Entwicklung der Stadt Werl vollziehe sich südlich der B 1 von Osten (Neheimer Straße) nach Westen über den Blumentalerweg bis zuletzt an die Straße Auf dem Hönningen. Ein Entfall des ASB im Bereich westlich der Wickeder Straße – wie für den Regionalplan 2012 vorgesehen – würde diese Entwicklung nach Westen aufhalten oder zumindest wesentlich erschweren. Die Beendigung der Westentwicklung des Siedlungsbereichs von Werl südlich der B 1 an der Wickeder Straße widerspreche der städtebaulichen Intention der Stadt Werl im Hinblick auf eine ringförmige Weiterentwicklung des Stadtgebiets südlich der B 1. Die Stadt Werl beabsichtige, mit der ringförmigen Entwicklung die integrative Funktion der B 1 als Verbindungsstraße von Osten nach Westen zu entwickeln und zu fördern. Mit einem Schreiben vom 06.07.2011 hat die Bezirksregierung Arnsberg der Stadt Werl mitgeteilt, dass die Anregung nicht mehr im Verfahren berücksichtigt werden könne, da die vom Regionalrat beschlossene Beteiligungsfrist bereits am 28.02.2010 abgelaufen sei. Die Stellungnahme der Stadt Werl zum beabsichtigten Entfall der ASB-Darstellung im Bereich zwischen B 1 und BAB 445 vom 22.06.2011 war nicht verspätet und hätte daher bei der Beschlussfassung über den Regionalplan 2012 berücksichtigt werden müssen. Für Raumordnungspläne existiert keine §§ 3 Abs. 2 Satz 2 und 4 a Abs. 6 BauGB entsprechende Präklusionsvorschrift, wonach Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- oder Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können. Die für den Beschluss des Regionalplans zuständige Stelle muss daher die Belange in die Abwägung einstellen, die im Planaufstellungsverfahren vorgebracht wurden, die ihr bekannt waren oder die sich ihr nach Lage der Dinge aufdrängen mussten. Dabei kommt es in diesem Zusammenhang nicht darauf an, wann im Planaufstellungsverfahren eine bestimmte Anregung vorgebracht wurde. Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass nach der Stellungnahme der Stadt Werl vom 22.06.2011 noch eine weitere (zweite) Öffentlichkeitsbeteiligung zu wesentlichen Änderungen des Regionalplan-Entwurfs durchgeführt worden ist. Bei dieser Gelegenheit wurden auch (zur umfassenden Information der Öffentlichkeit) alle anderen Ände-</p>

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>rungen gegenüber dem im August/September 2011 ausgelegten Entwurf aufgeführt, einschließlich derer, zu denen im Rahmen der Erörterung kein Einvernehmen erzielt werden konnte und über die der Regionalrat noch eine abschließende Entscheidung treffen musste. Die Beschlussfassung (Aufstellungsbeschluss) für den Regionalplan 2012 erfolgte am 08.12.2011. Auch aufgrund des Ablaufs des Regionalplan-Änderungsverfahrens hätte die Stellungnahme der Stadt Werl vom 22.06.2011 daher im Verfahren berücksichtigt werden können und müssen. Es liegt auch im Wesen eines lang andauernden Regionalplan-Aufstellungsverfahrens, dass möglicherweise bestimmte Belange von betroffenen Städten und Kommunen erst im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entstehen oder erkannt werden und daher erst nach Ablauf der Auslegungs- bzw. Stellungnahmefrist vorgebracht werden.</p> <p>In dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 06.07.2011 heißt es weiter, dass für die Beibehaltung einer ASB-Darstellung „kein Handlungsspielraum“ gegeben sei, da für die Beibehaltung einer ASB-Darstellung im Bereich südlich der B 1 zwischen Wickeder Straße und A 445 „kein Bedarf“ bestehe. Durch die Formulierung „kein Handlungsspielraum“ wird bereits deutlich, dass eine Abwägung der Einwendung der Stadt Werl seitens der Bezirksregierung nicht stattgefunden hat und somit ein Abwägungsfehler in Form des Abwägungsausfalls vorliegt. Eine Abwägung hätte aber zwingend erfolgen müssen, da die ASB-Darstellung ausweislich des Regionalplans ein Ziel der Raumordnung darstellen soll und daher von der planunterworfenen Gemeinde zwingend zu beachten ist und daher die verfassungsrechtlich gewährleistete Planungshoheit der Stadt Werl einschränkt.</p> <p>Darüber hinaus ist – wie die Stadt Werl in der Stellungnahme vom 26.03.2013 gerügt hat – der ASB-Bedarf nicht ordnungsgemäß ermittelt worden. Bei sämtlichen im Regionalplan dargestellten Zielen der Raumordnung ist nicht ersichtlich, ob und in welcher Form die kommunale Planungshoheit in der Abwägung berücksichtigt worden sei.</p> <p>Die Stadt Werl geht daher davon aus, dass die Rücknahme der ASB-Darstellung südlich der B 1 zwischen Wickeder Straße und A 445 im Regionalplan 2012 gegenüber dem GEP 1996 rechtswidrig und daher unwirksam ist und aus diesem Grunde die Darstellung des ASB (Wohnsiedlungsbereich) aus dem GEP 1996 weiterhin gilt.</p> <p>Nach den Darstellungen des GEP 1996 liegt das Plangebiet im Allgemeinen Siedlungsbereich, so dass die Voraussetzungen des Ziels 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel erfüllt sind. Im GEP 1996 heißt es, dass die im Gebietsentwicklungsplan dargestellten Bereiche lediglich deren allge-</p>

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
<p>2. Ziel 2 des Sachlichen Teilplanes ‚Großflächiger Einzelhandel‘ des LEP NRW Danach dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i.S. von § 11 Abs.3 BauN-VO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden sowie neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Das Vorhaben liegt unzweifelhaft in keinem zentralen Versorgungsbereich, es ist siedlungsstrukturell deutlich abgesetzt vom Zentrum (ca. 2 km) im Außenbereich gelegen und auch städtebaulich als nicht integriert zu bewerten. Das Land setzt den Kommunen mit den Zielen und Grundsätzen des Sachlichen Teilplanes einen Handlungsrahmen für die Bauleitplanung, der der planerischen Umsetzung durch die Kommunen als nachgeordnete Planungsträger bedarf.</p>	<p>meinen Größenordnung und annähernde räumliche Lage bestimmen (Seite 186). Die Zeichenerklärung zum Regionalplan 2012 enthält den Hinweis, dass die zeichnerische Darstellung von regionalen Zielen nicht parzellenscharf sei, d. h. sie seien so generalisiert, dass die exakte Zuordnung an den Schnittstellen von Bereichsdarstellungen nachgeordneten Planungs-, Genehmigungs- und/oder Planfeststellungsverfahren vorbehalten bleibe. Um zu ermöglichen, dass die erhaltenswerten Bäume an der Ostgrenze des Plangebiets nicht gefällt werden müssen und um das Plangebiet den örtlichen Gegebenheiten anzupassen, hat die Stadt Werl das Plangebiet wie aus den Vorentwürfen ersichtlich festgesetzt. Ein Verstoß der Planung gegen Ziel 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ist daher nicht festzustellen.</p> <p>Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ist von der Stadt Werl nicht zwingend zu beachten, da dieser Plansatz kein Ziel der Raumordnung darstellt.</p> <p>a) Der Plansatz ist nicht abschließend abgewogen im Sinne von §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und 7 Abs. 2 Satz 1, 2. Halbsatz ROG. Das Erfordernis der abschließenden Abwägung ist insbesondere dann nicht erfüllt, wenn die planende Gemeinde im Anwendungsbereich des Plansatzes noch eine eigene Abwägungsentscheidung treffen kann. Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel eröffnet der planenden Kommune jedoch eine solche eigene Abwägungsentscheidung: Nach dem Wortlaut von Ziel 2 dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben und Einkaufszentren nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen und in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt und dargestellt werden. Das Oberverwaltungsgericht Münster hat bereits in einem Urteil vom 30.09.2009 (zu der Vorgängerregelung § 24 a LEPro NRW) festgestellt, dass eine Regelung, wonach Kerngebiete und Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben und Einkaufszentren nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen, zwingend voraussetze, dass die Gemeinde zuvor zentrale Versorgungsbereiche festlege; ohne diese Festlegung könne der Plansatz seinen Verbindlichkeitsanspruch weder in räumlicher noch in sachlicher Hinsicht entfalten und gehe ins Leere. Da somit gemäß „Ziel 2“ die abschließende Entscheidung über Lage, Größe und Funktion von zentralen Versorgungsbereichen und damit auch die Entscheidung darüber, wo Kerngebiete und Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden dürfen, auf der kommunalen Planungsebene</p>

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>getroffen werden soll, sei die Gemeinde insoweit nicht an vorgelagerte raumordnerische Zielfestlegungen, sondern lediglich an ihre eigenen Zentrenkonzepte gebunden. Die Gemeinde könnte ihr Zentrenkonzept jederzeit ändern und damit die Möglichkeiten für die kommunale Bauleitplanung ausgestalten. Dies wäre bei einer bindenden Zielfestlegung gerade nicht der Fall.</p> <p>Ausweislich der Erläuterung zu „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel können sich zentrale Versorgungsbereiche sowohl aus den tatsächlichen Verhältnissen als auch aus planerischen Festsetzungen und Darstellungen ergeben. Dies entspricht der Begriffsdefinition durch die Rechtsprechung, die insbesondere auf die Gesetzesbegründung zum EAG Bau 2004 Bezug nimmt, wonach sich zentrale Versorgungsbereiche namentlich aus Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen ergeben können. Weder der Gesetzesbegründung zum EAG Bau 2004 noch der Rechtsprechung lassen sich jedoch bestimmte Kriterien entnehmen, an die die Gemeinden bei der Festlegung zentraler Versorgungsbereiche in Bauleitplänen gebunden wäre. In § 1 Abs. 2 BauGB heißt es, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Wenn somit zentrale Versorgungsbereiche in Bauleitplänen festgelegt werden und Bauleitpläne einer gemeindlichen Abwägungsentscheidung bedürfen, verbleibt der Gemeinde folglich ein eigener Abwägungsspielraum, zu entscheiden, wo Kerngebiete und Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel und Einkaufszentren ausgewiesen werden sollen. Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel eröffnet daher den Gemeinden eine eigene Abwägungsentscheidung und stellt daher kein Ziel der Raumordnung dar.</p> <p>b) Auch die Inbezugnahme kommunaler Sortimentslisten steht einer abschließenden Abwägung auf landesplanerischer Ebene entgegen. Zentrenrelevant sind gemäß „Ziel 2“ die Sortimente, welche in Anlage 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel genannt sind sowie weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente. Dem Plangeber steht es zwar frei, im Rahmen der abschließenden Abwägung eines Planziels Zurückhaltung zu üben, von einer Zielfestlegung kann allerdings keine Rede mehr sein, wenn die Planaussage eine so geringe Dichte aufweist, dass sie die abschließende Abwägung noch nicht vorwegnimmt (OVG Münster, Urteil vom 30.09.2009). In Ziel 2 erfolgt keine abschließende Benennung und verbindlichen Vorgabe der als zentrenrelevant festgelegten Sortimente. Durch die der Gemeinde eingeräumte Möglichkeit, über die Anlage 1 hinaus weitere Sortimente als zentrenrelevant festzulegen und damit die Sortimente der Anlage 1</p>

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>zum Sachlichen Teilplan erheblich zu ergänzen oder aber auch gerade nicht zu ergänzen, ist die Gemeinde letztlich nicht an vorgelagerte raumordnerische Zielfestlegungen gebunden. Die Gemeinde kann zudem ihr Zentrenkonzept jederzeit ändern und damit auch die Möglichkeiten für ihre kommunale Bauleitplanung unterschiedlich ausgestalten. Letztendlich entscheidet die Gemeinde daher aufgrund eigener Abwägung über den abschließenden Katalog zentrenrelevanter Sortimente.</p> <p>Anlage 1 gibt auch keinen konkretisierungsbedürftigen Rahmen vor, sondern eine als solche abschließende, aber ergänzungsfähige Liste zentrenrelevanter Sortimente. Die Gemeinden können zusätzliche Sortimente als zentrenrelevant festlegen. Hierbei handelt es sich dann um eine über Anlage 1 hinausgehende Erweiterung, nicht aber um eine Ausgestaltung, also „Konkretisierung“ der Anlage 1.</p> <p>c) Durch das Abstellen auf die ortstypische Sortimentsliste überschreitet der Plangeber zudem die Ermächtigungsgrundlage gemäß § 17 Landesplanungsgesetz NW (LPIG). Nach § 17 Abs. 1 LPIG NW legt der Landesentwicklungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Gesamtentwicklung des Landes fest. Durch die Einbeziehung der ortstypischen Sortimentsliste erhält der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel über „Ziel 2“ einen ausschließlich örtlichen Bezug, denn in die ortstypische Sortimentsliste werden die jeweils von der Gemeinde als für ihr Gemeindegebiet zentrenrelevant festgelegten Sortimente aufgenommen. Für die über die Anlage 1 hinausgehenden Sortimente kann also ohne Weiteres die Situation eintreten (und tritt in der Praxis auch ständig auf), dass ein bestimmtes Sortiment in der planenden Kommune als nicht zentrenrelevant eingestuft ist, in einer benachbarten Kommune, in der das Einzelhandelsvorhaben ebenfalls Auswirkungen erwarten lässt, hingegen als zentrenrelevant. In diesen Fällen kann der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP die bezweckte Steuerungswirkung nicht entfalten. Dadurch wird deutlich, dass die Regelung zu den ortstypischen Sortimentslisten keinen überörtlichen, sondern einen rein örtlichen Bezug hat. Eine solche Regelung ist von der Ermächtigungsgrundlage des § 17 Abs. 1 LPIG NW nicht gedeckt.</p> <p>Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass auch die Bezugnahme auf die ortstypische Sortimentsliste in Ziel 2 im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel die Zielqualität nimmt.</p> <p>d) Darüber hinaus genügt „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Ein-</p>

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>zelhandel auch nicht den Anforderungen an eine hinreichende Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit eines Ziels der Raumordnung. Festlegungen in Raumordnungsplänen müssen, um Ziele der Raumordnung darstellen zu können, räumlich und sachlich bestimmt oder bestimmbar sein. Bestimmbar ist eine Festlegung dann, wenn sie allein oder im Zusammenhang mit anderen Festlegungen, naturräumlichen Gegebenheiten, anerkannten Regeln und Standards etc. so konkretisiert werden kann, dass sie einen bestimmten räumlichen und sachlichen Inhalt hat, den der Zieladressat beachten soll.</p> <p>Die in „Ziel 2“ verwendeten Begriffe „Kernsortiment“ und „(neu geplanter) zentraler Versorgungsbereich“, sind weder bestimmt noch bestimmbar, so dass die Zielqualität der Regelung auch an diesem Aspekt scheitert.</p> <p>Der Begriff des (bestehenden) „zentralen Versorgungsbereichs“ ist weder bestimmt noch bestimmbar. Die Erläuterung zu „Ziel 2“ verweist auf die Begriffsbestimmung durch die Rechtsprechung. Bei dem Begriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Die Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe genügt für Ziele der Raumordnung nicht, da für Ziele der Raumordnung ein qualifiziertes Bestimmtheiterfordernis gilt, das über das allgemeine rechtsstaatliche Bestimmtheiterfordernis hinausgeht. Dies wird bereits dadurch deutlich, dass Regelungen in Raumordnungsplänen, die nicht die für ein Ziel der Raumordnung erforderliche Bestimmtheit aufweisen, immer noch einen Grundsatz der Raumordnung darstellen können. Auch aus dem Erfordernis der abschließenden Abgewogenheit für Ziele der Raumordnung erfolgt für sich genommen bereits ein qualifiziertes Bestimmtheiterfordernis.</p> <p>Die fehlende Bestimmtheit des Begriffs des zentralen Versorgungsbereichs folgt auch daraus, dass es bei der Beurteilung, ob ein bestimmter Bereich einen zentralen Versorgungsbereich bildet, einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten bedarf (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.12.2009). Schon die Tatsache, dass die Beurteilung, ob ein zentraler Versorgungsbereich vorliegt, eine „wertende Gesamtbetrachtung der städtebaulichen Gegebenheiten“ erfordert, nimmt dem Begriff des zentralen Versorgungsbereichs die Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit.</p> <p>Die in „Ziel 2“ enthaltene Regelung zu neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen ist darüber hinaus aus weiteren Gründen unbestimmt. Unklar ist bereits, wann zentrale Versorgungsbereiche „neu geplant“ sind. Auch die Begriffe „städtebaulich integrierte Lage“, „kurz-, mittel- oder langfristiger Bedarf“, „für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen“ sind – neben weiteren Begriffen der Regelung – unbestimmt. Vollständig nebulös wird der Regelungsge-</p>

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>halt der Vorgaben zu neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen, wenn es in der Erläuterung zu Ziel 2 heißt, bei den Vorgaben für neu geplante zentrale Versorgungsbereiche gehe es „um eine Vorgabe für die Verortung von Bauleitplanung für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentralen Kernsortimenten, nicht jedoch um die Vorgabe allgemeiner Kriterien für neue zentrale Versorgungsbereiche“.</p> <p>Auch der in Ziel 2 verwendete Begriff des „Kernsortiments“ ist weder bestimmt noch bestimmbar. Nach der Erläuterung zu „Ziel 2“ bezeichnet das Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebes – in Abgrenzung zum Randsortiment – „den Hauptteil des Warenangebotes, der nach herrschender fachlicher Meinung einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. entsprechend zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann“. Abgesehen davon, dass es völlig unklar ist, was unter dieser Voraussetzung zu verstehen ist, existiert ein Kernsortiment schon in dem Moment nicht mehr, in dem ein bestimmtes Warensortiment nicht mehr hinreichend scharf konturiert werden kann. Die Bestimmung des Kernsortiments läuft in diesem Moment ins Leere, der Anwendungsbereich von Ziel 2 lässt sich dann nicht mehr bestimmen. Die mangelnde Bestimmtheit scheitert auch daran, dass für die Bestimmung des Kernsortiments bzw. dessen Abgrenzung auf die „herrschende fachliche Meinung“ abgestellt wird. Welche Meinung gerade fachlich herrschend ist, kann durchaus umstritten sein und ist nicht ohne Weiteres festzustellen. Indem der Gesetzgeber für den für Ziel 5 weichenstellenden Begriff des Kernsortiments auf die herrschende fachliche Meinung abstellt und diesen Begriff nicht selbst definiert, wird zudem deutlich, dass der Plangeber Ziel 5 nicht selbst abschließend abgewogen hat.</p> <p>e) Dem Plansatz „Ziel 2“ fehlt nicht nur die Zielqualität. „Ziel 2“ verletzt die Stadt Werl auch in ihrer verfassungsmäßig durch Art. 78 Abs. 1 und 2 LVerf NW und Art. 28 Abs. 2 GG gewährleisteten Planungshoheit und ist daher verfassungswidrig und nichtig. Die Bauleitplanung gehört als Teil der kommunalen Planungshoheit zum Schutzbereich der kommunalen Selbstverwaltung umfasst auch das Recht der Gemeinde, im Rahmen ihrer Bauleitplanung die künftige Entwicklung des Gemeindegebietes grundsätzlich nach eigenen Vorstellungen zu steuern und zu gestalten (VerfGH NRW, Urteil vom 26.08.2009). Gesetzliche Eingriffe in das Selbstverwaltungsrecht unterliegen Grenzen; sie dürfen den Kernbereich der Selbstverwaltungsgarantie nicht antasten. Außerhalb des Kernbereichs hat der Gesetzgeber das verfassungsrechtliche Aufgabenverteilungsprinzip hinsichtlich der Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft sowie das Verhält-</p>

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>nismäßigkeitsprinzip und das Willkürverbot zu beachten (VerfGH NRW, a.a.O.). Die Unverhältnismäßigkeit des Plansatzes „Ziel 2“ zeigt sich bereits darin, dass keine „Abweichungsmöglichkeit“ vorgesehen ist. Der Gemeinde darf nicht grundsätzlich und ohne nähere Begründung die Möglichkeit genommen werden, im konkreten Fall von Zielen der Raumordnung abweichend zu entscheiden und ein Vorhaben zuzulassen, das zwar einem Ziel der Raumordnung widerspricht, wenn das Vorhaben im Gegenzug die gemeindlichen Interessen fördert und keine Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche darstellt. Eine solche Abweichungsmöglichkeit berücksichtigt Ziel 2 nicht.</p> <p>Schließlich ist „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel auch deswegen unverhältnismäßig, weil die Regelung landesweit gilt, ohne die jeweiligen regionalen Gegebenheiten in den Blick zu nehmen. Der Verfassungsgerichtshof NRW hat in seinem Urteil vom 26.08.2009 darauf hingewiesen, dass eine solche landesweit wirkende Untersagung einem besonderen Rechtfertigungserfordernis unterliegt. Die unterschiedlichen im Landesgebiet anzutreffenden Raumstrukturen lassen es nicht ohne Weiteres erwarten, dass die Festsetzung von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen an allen Stellen des Landes mit denselben Auswirkungen einhergeht. Diese Erwägung gilt für ein Herstellerdirektverkaufszentrum mit weitem Einzugsbereich im besonderen Maße, weil ein solches Vorhaben in einem Ballungsraum sehr viel stärkere Auswirkungen hätte als in einer ländlichen Region wie den Landkreis Soest. Die Auswirkungen eines neu angesiedelten FOC wären in Oberzentren deutlich stärker als in einem Mittelzentrum der Größe von Werl. In Oberzentren können die FOC von starken vorhandenen Einkaufsströmen profitieren. Bei einer Ansiedlung in Werl müssen völlig neue Einkaufsströme geschaffen werden, die Kunden müssen sich die Fahrt ins FOC als Ziel („Ausflug“) setzen. Dies bietet insbesondere für Kommunen im ländlichen Raum erhebliche Chancen. So ist bereits im Jahre 2004 in der Veröffentlichung der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) „Raumplanerische Herausforderungen durch Veränderungen in Handel, Logistik und Tourismus“ (herausgegeben von Dietrich Fürst und Hans Joachim Kujath) Folgendes festgestellt worden (Seite 156):</p> <p><i>„Raum- oder Gebietskategorien spielen als Instrumente der Raumordnung bei fast allen raumordnerischen Beurteilungen eine Rolle. Aus der Zuordnung eines Teilraums zu einer der Kategorien „Verdichtungsräume“, ländliche Räume bzw. Ordnungsräume und Entwicklungsräume werden vielfältige Folgerungen zur Nutzung und zum Schutz von Flächen abgeleitet. Das Instrument der Raumkategorien kann für den vorliegenden Zusammenhang eine zweifache Bedeutung</i></p>

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p><i>haben: Da der ländliche Raum (unbeschadet unterschiedlicher struktureller Ausprägungen dieser Kategorie) als ein Bereich angesehen wird, in dem die Entwicklungsaufgaben im Vordergrund stehen (Kistenmacher 1999 a: 224), ist zumindest zu hinterfragen, ob dem ländlichen Raum generell die Eignung abgesprochen werden sollte, Großprojekte aufzunehmen. Gründe für eine Ablehnung liegen bspw. im Fehlen einer projektnahen Kundendichte, der zusätzlichen Initiierung von Verkehr, der notwendigen Schaffung zusätzlicher Infrastruktur zulasten der Öffentlichen Hand etc. Aber hier klingt auch noch der Gedanke aus den 60er und 70er Jahren an, den ländlichen Raum insgesamt oder Teile davon als Restgröße oder gar als ökologischen Ausgleichsraum zu verstehen. Es gibt jedoch Projektarten oder Cluster solcher Einrichtungen, bei denen die Raumordnung aus Gründen des internationalen Wettbewerbs und der Anforderungen einer modernen Gesellschaft und Wirtschaft keine Verweigerungshaltung einnehmen kann. In solchen Fällen wird man nicht umhin kommen, auch ländliche Räume als Träger von Standorten zu akzeptieren. Mit großer Sorgfalt zwar, aber doch auch deutlich, sollte deshalb Entsprechendes in die gesetzlichen und planerischen Aussagen zur Gebietskategorie „ländlicher Raum“ aufgenommen werden. Gerade bei großräumigem Denken muss dies anerkannt werden, wenn enorme Entwicklungsimpulse für diese Raumkategorie, aber auch für den Gesamttraum erwartet werden können. Freilich muss auch im ländlichen Raum das Ordnungsprinzip gewahrt werden. Es ist aber zu hinterfragen, ob dazu das zentralörtliche System allein maßgebend sein soll. Bekanntlich gibt es neben dem punktuellen Strukturprinzip der zentralen Orte das bandförmige Prinzip der Achsen. Nach gefestigter Auffassung haben Achsen im Verdichtungsraum vorrangig eine Ordnungsfunktion und im ländlichen Raum vorrangig eine Entwicklungsfunktion. Deshalb wird für Großprojekte moderner Prägung, soweit sie auf die überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind, nicht von vornherein ausgeschlossen werden können, dass sie auf einer Entwicklungsachse, auch außerhalb eines zentralen Orts, angesiedelt werden. Das müsste jedenfalls für die Arten ländlicher Räume gelten, welche auf Entwicklungsimpulse besonders angewiesen sind.“</i></p> <p>Auf solche regionalen Unterschiede nimmt die Regelung in Ziel 2 keine Rücksicht. Eine besondere Rechtfertigung, die für eine solche überregionale Regelung erforderlich ist, bleibt „Ziel 2“ ebenfalls schuldig.</p> <p>f) Der Plansatz Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ist auch deshalb verfassungswidrig und daher nichtig, weil dem Land Nordrhein-</p>

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>Westfalen die erforderliche Gesetzgebungskompetenz zum Erlass dieser Regelung fehlt.</p> <p>Das Oberverwaltungsgericht Münster hat in dem Urteil vom 30.09.2009 bereits erhebliche Zweifel an der Gesetzgebungszuständigkeit des Landes für die Neuregelung des § 24a LEPro geäußert. Ausgehend von der Abgrenzung in dem Rechtsgutachten des Bundesverfassungsgerichts vom 16.06.1954 handele es sich bei § 24a LEPro im Kern um eine bodenrechtliche Regelung, da § 24a Abs. 1 Satz 1 LEPro bestimme, dass Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen. Bei dieser Regelung und insbesondere auch bei § 24a Abs. 1 Satz 3 LEPro, der ein Beeinträchtungsverbot enthält, handelt es sich um eine städtebauliche Regelung, entsprechendes gelte auch für die weiteren Absätze. Schon durch die mehrfache Anknüpfung an die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO werde deutlich, dass der Gesetzgeber mit § 24a LEPro städtebauliche Planung betreibt.</p> <p>Die hier vom Oberverwaltungsgericht Münster geäußerten „erheblichen Zweifel“ gelten für den Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel entsprechend: Nach dem Plansatz „Ziel 2“ dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in (bestehenden und neu geplanten) zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Diese Regelung entspricht im Regelungsgehalt § 24 a Abs. 1 Satz 1 LEPro. Auch auf § 11 Abs. 3 BauNVO wird hier wie dort Bezug genommen. Ziel 3 des Sachlichen Teilplans enthält ein Beeinträchtungsverbot, das im Wesentlichen § 24a Abs. 1 Satz 3 LEPro entspricht und nach der Einschätzung des 10. Senats eine städtebauliche Regelung darstellt.</p> <p>Der städtebauliche Charakter der Plansätze des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ergibt sich auch aus der Anknüpfung zahlreicher Regelungen an die städtebaulichen Begriffe des (zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten oder nicht-zentrenrelevanten) Kernsortiments bzw. – in Abgrenzung dazu – des Randsortiments. Auch hierbei handelt es sich um typisch städtebauliche Begriffe, die im Zusammenhang mit städtebaulichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten sowie im Rahmen von Bebauungsplan-Festsetzungen verwendet werden, und die verdeutlichen, dass der Plangeber des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel Städtebaurecht im Gewand eines Raumordnungsplans betreibt.</p> <p>Ist der Plansatz „Ziel 2“ aber nicht der Materie der Raumordnung im Sinne des Art. 74 Nr. 31 GG, sondern dem Bereich des Bodenrechts nach Art. 74 Nr. 18</p>

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
<p>3. Ziel 3 des Sachlichen Teilplanes ‚Großflächiger Einzelhandel‘ des LEP NRW Danach dürfen Darstellungen und Festsetzungen von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.</p>	<p>GG zuzuordnen, fehlt dem Land die entsprechende Gesetzgebungskompetenz. Für den Bereich des Bodenrechts nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG besitzt der Bund unter den Voraussetzungen des Art. 72 Abs. 2 GG die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz, von welcher der Bundesgesetzgeber im Bereich des Bodenrechts weitestgehend Gebrauch gemacht hat, indem er das Baugesetzbuch (BauGB) und zugehörige Rechtsvorschriften – insbesondere etwa die Planzeichenverordnung und die Baunutzungsverordnung – erlassen hat. Insbesondere die – im BauGB enthaltenen – Regelungen des Bauplanungsrechts sind abschließend, wie schon die Bezeichnung als Bau-„Gesetzbuch“ zeigt. Ein Spielraum für ergänzende landesgesetzliche Regelungen besteht insoweit nicht.</p> <p>g) „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel stellt nach alledem kein von der Stadt Werl bei der Bauleitplanung zu berücksichtigendes Ziel der Raumordnung dar. Möglicherweise ist „Ziel 2“ als Grundsatz der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Hierzu enthält der Vorentwurf der Begründung unter Ziffer 3.1. entsprechende Erwägungen.</p> <p>Das in „Ziel 3“ geregelte Beeinträchtungsverbot stellt kein Ziel der Raumordnung dar und ist von der Stadt Werl daher bei der Planung nicht zu beachten, sondern allenfalls im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Bei einer Regelung mit dem Inhalt, dass die in Kerngebieten sowie Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden nicht beeinträchtigen dürfen, handelt es sich um städtebauliche Regelungen, für die dem Landesgesetzgeber die Gesetzgebungskompetenz fehlt (OVG Münster, Urteil vom 30.09.2009; OVG Schleswig, Urteil vom 22.04.2010). Die Vorgabe, eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden zu vermeiden, ist keine überörtliche Vorgabe, sondern Bestandteil der interkommunalen Abstimmung und Rücksichtnahme, wie sie von § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfasst wird.</p> <p>Das in „Ziel 3“ des Sachlichen Teilplans geregelte Beeinträchtungsverbot ist zudem weder hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar noch abschließend abgewogen. Das Beeinträchtungsverbot knüpft an wertungsabhängige Voraussetzungen an (keine wesentliche Beeinträchtigung), die erst nach einer örtlichen Konkretisierung in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche greifen können. Eine abschließende Abwägung dieser Vorgabe auf raumordnerischer Ebene ist angesichts dieser Unklarheiten und Konkretisierungsbedürfnisse</p>

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
<p>Dieser Nachweis wird aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht nicht hinreichend erbracht. Das vorliegende Gutachten der Firma Ecostra (Auswirkungsanalyse zur möglichen Realisierung eines Factory Outlet Centers in der Stadt Werl, Januar 2014) enthält deutliche Defizite. Bemängelt wird insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Verteilung der Umsatzherkunft, insbesondere eine zu geringe Berücksichtigung der umliegenden Mittelzentren, • teilweise fehlerhafte Ausgangsdaten und Berechnungen (Entfernungsangaben, deutlich abgerundete Umsatzumverteilungen), • die unrealistische Kaufkraftprognose (Nicht-Berücksichtigung der Inflation), • die unzureichende Würdigung der Betroffenheit strukturprägender Betriebe aus dem Bereich der höherwertigen Markenkleidung oder Sportkleidung, • die fehlende Einzelbetrachtung des Sortimentes Sportbekleidung, • die fehlende Untersuchung eventueller Vorschädigungen, so auch des Werler Zentrums, • die weitestgehend fehlende städtebauliche Bewertung der Vorhabenauswirkungen sowie • das Fehlen einer vertiefenden Betrachtung der versorgungsstrukturellen Auswirkungen. <p>Auch aus Sicht der Bezirksregierung wird es für notwendig erachtet, das Vorhaben im Kontext der problematischen Gesamtentwicklung des Einzelhandels in diesem Raum (einschl. Online - Handel) zu bewerten. Weitergehende Aussagen und Wertungen zum Gutachten werden ggf. bei der Vorlage von fortgeschriebenen Unterlagen nach § 34 (5) LPIG erfolgen.</p>	<p>ausgeschlossen, so dass das Beeinträchtigungsverbot kein Ziel der Raumordnung darstellen kann (OVG Schleswig, Urteil vom 30.09.2009).</p> <p>Abgesehen davon verstößt die Planung nicht gegen die Vorgaben des Plansatzes „Ziel 3“. Die „Auswirkungsanalyse zur möglichen Realisierung eines Factory Outlet Centers in der Stadt Werl“ (ecostra 31.01.2014) kommt zu dem Ergebnis, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion städtebaulich integrierter Bereiche benachbarter zentraler Orte im Fall der Ansiedlung des FOC Werl nicht gegeben sei, so dass nachhaltig negative Auswirkungen durch das Planobjekt auf Versorgungsstrukturen im überörtlichen Umfeld ausgeschlossen werden können.</p> <p>Die Bezirksregierung bemängelt, der Nachweis, dass zentrale Versorgungsgebiete von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden sei, aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht nicht hinreichend erbracht worden sei; das vorliegende Gutachten von ecostra enthalte deutliche Defizite.</p> <p>Zu den vermeintlichen Defiziten ist zunächst einmal darauf hinzuweisen, dass die IHK Arnsberg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Schreiben vom 24.10.2014) die „Grundbewertung“ der ecostra-Auswirkungsanalyse ausdrücklich teilt. In dem genannten Schreiben der IHK Arnsberg heißt es:</p> <p><i>„Das Gutachten fußt auf einer umfassenden Bestandsanalyse der Gesamtstädte, Stadtteilzentren und der zentralen Versorgungsbereiche aller Mittel- und Oberzentren in der prognostizierten 30-Minuten-Zone. Die unterstellte Flächenproduktivität und damit die Gesamtumsatzleistung, die Abgrenzung des Nah-einzugsbereiches sowie der zugewiesene Umsatzanteil, der auf die Nahzone entfällt (in diesem Fall 40 %) sind nach unserer Auffassung im Großen und Ganzen nachvollziehbar. Die daraus resultierenden Ergebnisse decken sich im Kern mit eigenen Berechnungen, die wir selbst auf der Grundlage von Evaluationsberichten anderer deutscher FOCs in ähnlicher siedlungsräumlicher Lage angestellt haben. Folgt man insofern den Grundannahmen des Gutachters, werden etwa 30-35 Mio. Euro in der 30-Minuten-Zone zu Lasten der dortigen Handelsstandorte umverteilt. Der Gutachter geht im Sinne einer Worst Case-Betrachtung zutreffender Weise davon aus, dass hierdurch das Ausgabeverhalten für Bekleidung/Schuhe nicht gesteigert werden kann, es insofern zu einer vollständigen Verdrängung im Raum kommt. Nicht mehr konkret überprüfbar ist dann im Weiteren die Ecostra-Gravitationsrechnung. Dies ist systembedingt und die übliche Praxis auch bei vergleichbaren Gutachten. Im Ergebnis liegen uns jedenfalls keine Erkenntnisse vor, die dafür sprechen, dass die Zuweisung von Umsatzeffekten auf die verschiedenen Mittel- und Oberzentren im Nahein-</i></p>

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p><i>zugsgebiet unplausibel ist. Selbst wenn man zu dem Ergebnis käme, dass hier etwa eine stärkere Verdrängung bei den näher zum Projektstandort gelegenen Innenstädten von Unna, Hamm, Soest und Arnsberg(-Neheim) anzunehmen wäre, so könnte dies im Ergebnis nicht in einem Umfang geschehen, der an die Nähe der höchstrichterlich entwickelten Erheblichkeitsschwelle von 10 % heranreicht. Das Gutachten erscheint uns daher als eine ausreichende Grundlage zur Bewertung des Vorhabens.“</i></p> <p>Angesichts dieser Einschätzung der IHK Arnsberg geht die Stadt Werl davon aus, dass die von der Bezirksregierung Arnsberg behaupteten „deutlichen Defizite“ des ecostra-Gutachtens nicht vorliegen. Die von der Bezirksregierung Arnsberg gerügten vermeintlichen Defizite sind auch nur stichpunktartig und somit nicht substantiiert gerügt, auf dieser Basis ist eine inhaltliche Befassung und Bewertung der vermeintlichen Defizite nicht möglich. Mit diesem Vorbehalt ist zu den seitens der Bezirksregierung angeführten Punkten Folgendes anzumerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zur Verteilung der Umsatzherkunft ist auf die oben zitierte Beurteilung der IHK Arnsberg zu verweisen, dass es keine Erkenntnisse gibt, dass die von ecostra gewählte Zuweisung unplausibel sei. Selbst eine stärkere Verdrängung zu Lasten der umliegenden Mittelzentren würde dort nicht zu unvermeidbaren Beeinträchtigungen führen. - Zu den gerügten vermeintlich „teilweise fehlerhaften Ausgangsdaten und Berechnungen“ kann keine Aussage getätigt werden, da nicht ersichtlich ist, welche falschen Daten hier gerügt werden. - Aus welchen Gründen die Kaufkraftprognose unrealistisch ist, ist nicht ersichtlich. Die Kaufkraftprognose geht von aktuellen Zahlen aus, zukünftige Einflüsse wie Inflation, Deflation und Einkommenssteigerungen bleiben unberücksichtigt, da sie sämtlich auf prognostischen Elementen beruhen. Die Entwicklung dieser Faktoren ist seriös für einen längerfristigen Zeitraum nicht zu prognostizieren. In Einzelhandelsauswirkungsanalysen und Kaufkraftprognosen wird daher immer auf der Grundlage von realen Zahlen prognostiziert. Die Betroffenheit von strukturprägenden Betrieben aus dem Bereich der höherwertigen Markenkleidung oder Sportbekleidung ist in der Auswirkungsanalyse gewürdigt worden. Unzutreffend ist, dass die Artikelgruppe Sportartikel nicht separat untersucht worden sei. Die Erhebung der Angebots- und Wettbewerbssituation im Einzelhandel der relevanten Nachbarstädte und -kommunen hat in einer Tiefe von 41 Warengruppen stattgefunden. Dies

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>wird insbesondere deutlich an der Erhebung der Angebots- und Wettbewerbssituation in der Stadt Dortmund, Tabelle 41, Seite 148 der Auswirkungenanalyse. Aus dieser Tabelle wird auch deutlich, dass Sportartikel (unter Ziffer 6. „Bekleidung, Schuhe, Sport insgesamt“) und Sportgeräte (unter Ziffer 10. „Sonstiger Einzelhandel insgesamt“) im Einzelnen und differenziert erhoben worden ist. Diese Erhebungstiefe ermöglicht es dem Einzelhandelsgutachter ecostra, die Auswirkungen des FOC-Angebots auf strukturprägende Betriebe im Bereich Sportartikel/ Sportgeräte differenziert zu bewerten. Diese Bewertung ist in die zusammenfassende, qualifizierte Bewertung der Auswirkungen der FOC-Ansiedlung auf die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt worden. Im Rahmen der Darstellung der möglichen Auswirkungen des FOC auf die zentralen Orte im Untersuchungsraum sind die (absoluten/relativen) Umsatzumverteilungen allerdings aggregiert für die Warengruppen Bekleidung inklusive Sportbekleidung, Schuh- und Lederwaren sowie Sonstiges dargestellt worden. Diese Darstellungsform ist auch methodisch und inhaltlich gerechtfertigt, um Auswirkungen in bestimmten Sortimentsbereichen nachvollziehbar darstellen zu können und die zu erwartenden Auswirkungen nicht durch eine Aufteilung auf eine Vielzahl von Sortimenten zu verwässern. Diese Darstellungsform ändert aber nichts daran, dass die Auswirkungen auf strukturprägende Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen in bestimmten Sortimenten betrachtet und in die qualitative Bewertung der Auswirkungen einbezogen worden sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist an dieser Stelle aber darauf hinzuweisen, dass durch den gewählten Standort des FOC Werl außerhalb von (vor allem größeren) Einkaufs-Innenstädten die Beeinträchtigung von Betrieben mit höherwertiger Bekleidung gerade vermieden werden soll, um der 1 A-Ware dieser Betriebe keine Konkurrenz durch die deutlich günstigere Outlet-Ware zu machen. - Die relevanten Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des Vorhabens sind in einer außerordentlich detaillierten Weise untersucht und im Gutachten dargestellt worden (Seiten 44 bis 184). Der Untersuchungsumfang und der Detaillierungsgrad der Darstellungen sind außergewöhnlich. Von einer fehlenden Untersuchung der Bestandsbetriebe, insbesondere auch eventueller Vorschädigungen oder namentlich des Werler Zentrums, kann keine Rede sein, zumal der Einwand seitens der Bezirksregierung Arnsberg auch nicht weiter konkretisiert wird.

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
<p>4. Ziel B III.1.23 des Landesentwicklungsplanes (LEP) NRW Gemäß dieses Zieles B.III.1.23 darf Freiraum nur in Anspruch genommen werden, wenn die Inanspruchnahme erforderlich ist. Der Nachweis, dass der Flächenbedarf für die vorgesehene siedlungsräumliche Nutzung nicht innerhalb des Siedlungsraumes gedeckt werden kann, ist nicht erbracht. Die vorliegende Untersuchung „Begründung der Standortwahl für ein FOC in Werl“ (Büro für Kommunal- und Regionalplanung, Essen 2012) ist ausschließlich auf zwei autobahnorientierte, im Freiraum gelegene Standortbereiche fixiert. Weitere innerhalb der Stadt festgesetzte Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) werden nicht in die Untersuchung einbezogen, obwohl die Stadt Werl über erheb-</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die städtebauliche Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich ist ebenfalls in einer außergewöhnlichen Ausführlichkeit vorgenommen worden (Seiten 202 bis 234). Für jeden zentralen Versorgungsbereich ist auch eine qualitative städtebauliche Bewertung vorgenommen worden. Der Einwand der „weitestgehend fehlenden städtebaulichen Bewertung der Vorhabenauswirkungen“ ist daher nicht nachvollziehbar. - Dass durch das Vorhaben versorgungsstrukturelle Auswirkungen eintreten können, durch die die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, erscheint aufgrund der Ergebnisse der ecostra-Auswirkungsanalyse von vorneherein ausgeschlossen und mehr als fernliegend. In welcher Form vor diesem Hintergrund eine vertiefte Betrachtung der versorgungsstrukturellen Auswirkungen aber erforderlich gewesen wäre, erschließt sich nicht. <p>Die Bezirksregierung hält es für notwendig, das Vorhaben im Kontext der problematischen Gesamtentwicklung des Einzelhandels in diesem Raum einschließlich Online-Handel zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass gerade die Waren, die das Angebot eines FOC ausmachen, typischerweise über Online-Kanäle abgesetzt werden. Die Ansiedlung eines FOC an einem geeigneten Standort stellt somit eine konsequente und effiziente Antwort des stationären Einzelhandels auf die Konkurrenz des Online-Handels dar. Nur der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem Online-Handel in der Wirkungsanalyse nicht eingestellt worden sind. Der zu erwartende Umsatz des FOC ist in der Prognose vollständig zu Lasten des stationären Einzelhandels umverteilt worden.</p> <p>Die Planung verstößt nicht gegen Ziel B III. 1.23 des Landesentwicklungsplans NRW (LEP). Das Plangebiet liegt nicht im Freiraum. Im Zusammenhang mit „Ziel 1“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ist bereits dargelegt worden, dass die Darstellung eines Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs im Regionalplan 2012 unwirksam ist und daher die Darstellung eines „Wohnsiedlungsbereichs“ gemäß GEP 1996 fort gilt. Die konkrete Abgrenzung der Bauleitplanung widerspricht den Darstellungen des GEP 1996 nicht, da die im GEP dargestellten Bereiche lediglich die allgemeine Größenordnung und annähernde</p>

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
<p>liche ASB-Reserven verfügt.</p> <p>Regionalplanung 1. Ziel 12 (1) des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis Dieses Ziel besagt, dass die Entwicklung von Kern- und Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den festgelegten zentralen Versorgungsbereichen zulässig ist. Diese Bereiche zeichnen sich zudem durch die städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches aus. Gegen dieses sogenannte Integrationsgebot verstößt die vorliegende Planung, da das Vorhaben nicht in einem festgelegten oder faktischen zentralen Versorgungsbereich liegt, sondern deutlich abgerückt vom Zentrum in siedlungsräumlich und städtebaulich nicht integrierter Lage.</p>	<p>räumliche Lage bestimmen (keine parzellenscharfe Darstellung). Im Übrigen liegen die im Plansatz B. III. 1.23 genannten Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des Freiraums vor. In der „Begründung der Standortwahl für ein FOC in Werl“ (Büro für Kommunal- und Regionalplanung, Essen, 2012) ist dargelegt worden, dass die Stadt Werl als solche für die Ansiedlung eines FOC im besonderen Maße geeignet ist. In der Untersuchung wurden sodann die Flächen, die aufgrund ihrer Standortkriterien (Lage und Größe, verkehrliche Erschließung, planungsrechtliche Rahmenbedingungen, städtebauliche Rahmenbedingungen, Naturschutz und Umweltverträglichkeit) für eine FOC-Ansiedlung grundsätzlich geeignet erschienen, im Einzelnen untersucht. Weitere Flächen in Allgemeinen Siedlungsbereichen in Werl sind für die Ansiedlung des FOC in der projektierten Größenordnung nicht geeignet. Dabei ist insbesondere auf die Anforderungen für eine FOC-Ansiedlung hinsichtlich der Flächengröße und „Nähe zu einer BAB-Anschlussstelle und Stadtnähe“ verwiesen. Aufgrund des zu erwartenden hohen Anteils von Kunden im motorisierten Individualverkehr (MIV) ist es auch unverzichtbar, einen von den Bundesautobahnen 44 bzw. 445 in kurzer Distanz erreichbaren Standort zu wählen. Der Nachweis der Erforderlichkeit der Freirauminanspruchnahme ist damit – unabhängig von der Frage, ob die überplante Fläche überhaupt Freiraum darstellt – geführt. Ein Verstoß der Planung gegen den als Ziel gekennzeichneten Plansatz B. III. 1.23 des LEP NRW liegt damit nicht vor.</p> <p>„Ziel 12 (1)“ des Regionalplans Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (2008) entspricht im Wesentlichen „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW. Die oben zu „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans dargelegten Einwendungen gegen die Zielqualität und die Wirksamkeit gelten für Ziel 12 (1) des Regionalplans 2012 gleichermaßen. Der Regelung fehlt die Zielqualität, da sie nicht abschließend abgewogen und zudem unbestimmt ist. Es handelt sich zudem um eine städtebauliche Regelung, für die dem Plangesetzgeber die Regelungskompetenz fehlt, weshalb der Plansatz verfassungswidrig und daher unwirksam ist. Für den Fall, dass der Plansatz „Ziel 12 (1)“ des Regionalplans 2012 als Grundsatz der Raumordnung Bestand hätte, hat die Stadt Werl in der Begründung der Bauleitpläne die Erwägungen dargelegt, die für die vorgelegte Planung sprechen.</p>

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
<p>2. Ziel 17 des Regionalplanes Hier wird das Ziel B.III.1.23 des Landesentwicklungsplanes NRW weiter konkretisiert. Danach sind Freiräume wegen ihrer Nutz- und Schutzfunktion, ihrer Landschaftsbildqualität und ihrer Erholungs- und Ausgleichsfunktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten. Sie dürfen nur in Anspruch genommen werden, wenn diese zur Deckung des Flächenbedarfs erforderlich sind. Die Inanspruchnahme muss flächensparend und umweltschonend erfolgen. Die vorliegende „Begründung der Standortwahl für ein FOC in Werl“ (Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen 2012) enthält keine Aussagen zur Erforderlichkeit der Flächeninanspruchnahme von 12 ha im Freiraum. Aus Sicht von Natur und Landschaft sind die damit verbundenen negativen Veränderungen des Freiraumes nicht ausreichend berücksichtigt. Der Aspekt Bodenschutz (Vermeidung von Versiegelung und das Bestreben, sparsam mit dem Flächenverbrauch umzugehen) wird nicht ausreichend beachtet. Die Flächeninanspruchnahme steht konträr zu den im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) genannten Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.</p>	<p>Der Plansatz „Ziel 12 (1)“ des Regionalplans 2008 steht der Planung der Stadt Werl nicht entgegen.</p> <p>„Ziel 17“ des Regionalplans 2008 steht zunächst einmal im Widerspruch zu dem als Ziel gekennzeichneten Plansatz B. III. 1.23 des LEP NW, in dem die Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme des Freiraums geregelt werden. Der Wortlaut von „Ziel 17“ des Regionalplans 2012 sieht grundsätzlich keine Inanspruchnahme des Freiraums vor. Damit widerspricht „Ziel 17“ den Regelungen des LEP.</p> <p>Der Regionalplan 2012 ist zudem hinsichtlich der Darstellungen und Regelungen zum Freiraum innerhalb seines Regelungsgefüges nicht kohärent. Gemäß den Ausführungen unter B. 2.2.2 des Regionalplans 2012 handelt es sich bei den zeichnerischen Darstellungen der Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche lediglich um Vorbehaltsgebiete und somit Grundsätze der Raumordnung. Es ist widersprüchlich und planerisch nicht zu handhaben, wenn die räumliche Abgrenzung des Freiraums lediglich als Grundsatz definiert wird, also im Wege der gemeindlichen Abwägungsentscheidung im Rahmen der Bauleitplanung überwunden werden kann, hingegen gemäß „Ziel 17 (1)“ die bestehenden Freiräume zu erhalten und zu entwickeln sind.</p> <p>Gemäß der Erläuterung zu Ziel 17 dient dieser Plansatz auch nicht der quantitativen Komponente des Freiraumschutzes, sondern der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumqualität. Das Plangebiet liegt in einem Kreuzungsbereich einer Bundesautobahn/BAB-Ausfahrt mit einer Bundesstraße, mithin in unmittelbarer Nähe zu Nutzungen, die die Freiraumqualität bereits einschränken. Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden nach den gesetzlichen Vorgaben möglichst vermieden und im Übrigen kompensiert. Dadurch erfolgt eine Steigerung der Freiraumqualität an anderer, geeigneter Stelle.</p> <p>Unabhängig von den hier formulierten Bedenken gegen die Zielqualität des Plansatzes „Ziel 17“ verstößt die vorgelegte Planung somit auch nicht gegen die in „Ziel 17“ des Regionalplans 2012 formulierte planerische Vorgabe.</p> <p>Zu den Einwendungen gegen die Begründung der Standortwahl verweisen wir auf die Ausführungen oben unter Ziffer 4. zu „Ziel B. III. 1.23“ des LEP NRW. Die mit dem Eingriff in Natur und Landschaft verbundenen Aspekte sind im Umweltbericht und im landschaftspflegerischen Fachbeitrag fachlich einwandfrei ermittelt, bewertet und abgearbeitet worden. Die hiergegen seitens der Bezirksregierung Arnsberg vorgebrachten Einwände sind nicht derart konkrete-</p>

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
<p>3. Zeichnerische Festlegung „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) Diese Festlegung des Regionalplanes ist von der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Aus den textlichen Zielen 2 Abs. 3 und 6 - die Siedlungsentwicklung hat sich bedarfsgerecht in den Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zu vollziehen - ergibt sich eindeutig, dass der Freiraum für die Ansiedlung eines FOC nicht geeignet ist. Das Vorhaben widerspricht diesen Zielen der Raumordnung, weil es als großflächige, regional raumbedeutsame Maßnahme im Freiraum nicht zulässig ist.</p> <p>IV Sonstige wesentliche Vorgaben für die Einzelhandelsentwicklung</p> <p>Regionale Einzelhandelskonzepte (REHK)</p> <p>1. In einer gemeinsamen Stellungnahme des REHK Östliches Ruhrgebiete und angrenzende Bereiche wird die FOC-Planung einhellig abgelehnt. Die Stadt Werl als Mitglied dieses REHK hat auf ein nach den REHK-Regularien vorgesehenes Konsensverfahren verzichtet. Die Ergebnisse der Zusammenarbeit (regionaler Konsens) sind im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung mit besonderem Gewicht zu berücksichtigen. Aus der Verweigerung der Einhaltung der Regeln des Regionalen Einzelhandelskonzeptes folgt nach Auffassung des REHK die Abwägungsfehlerhaftigkeit der Planung in formeller wie in materiell-rechtlicher Hinsicht (Gemeinsame Stellungnahme des REHK Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche. Dieser Stellungnahme haben alle 23 Mitgliedsgemeinden zugestimmt (ohne Stadt Werl), siehe Anlage 1).</p> <p>2. Auch die Mitgliedskommunen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Hochsauerlandkreis / Kreis Soest haben in einer gemeinsamen Stellungnahme deutlich zum Ausdruck gebracht, dass die vorliegende FOC-Planung der Stadt Werl abgelehnt wird und welche Gründe hierfür maßgebend sind (Gemeinsame Stellungnahme des REHK Hochsauerlandkreis / Kreis Soest. Dieser Stellungnahme haben alle 20 Mitgliedsgemeinden zugestimmt, siehe Anlage 2).</p> <p>Es ist hervorzuheben, dass die anliegenden Stellungnahmen der beiden REHK, die im Rahmen der landesplanerischen Beteiligung abgegeben wurden, bei allen mitwirkenden Gemeinden auf eine breite Zustimmung gestoßen sind. Als wesentliches Ergebnis ist festzuhalten, dass von allen Beteiligten Bedenken gegen das</p>	<p>siert, dass sie einer Abwägung zugänglich wären.</p> <p>Die zeichnerische Festlegung als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ stellt gemäß den Ausführungen unter B. 2.2.2 des Regionalplans 2012 lediglich ein Vorbehaltsgebiet und damit einen Grundsatz der Raumordnung dar. Unbeschadet des Umstandes, dass – wie dargelegt – nach wie vor die Darstellung als „Wohnsiedlungsbereich“ gemäß GEP 1996 gilt, steht die Darstellung als Freiraum- und Agrarbereich der Überplanung der Fläche nicht von vornherein entgegen, sondern kann durch überwiegende Gründe im Wege der Abwägung überwunden werden. Derartige Gründe stehen der Stadt Werl zur Seite, da die Stadt Werl für die Ansiedlung eines FOC im besonderen Maße geeignet ist, die Stadt Werl eine solche Ansiedlung ermöglichen möchte und besser geeignete Flächen im Bereich der Stadt Werl nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Planungen der Stadt Werl zur Ansiedlung eines FOC sind in der Sitzung des Arbeitskreises „REHK“ am 21.11.2014 in Fröndenberg durch Vertreter der Stadt Werl sowie des Vorhabenträgers Neinver (vertreten durch Herrn Sebastian Sommer) und Herrn Dr. Joachim Will vom Institut ecostra, das die Auswirkungenanalyse erstellt hat, vorgestellt worden. Im Anschluss gab es Gelegenheit zu Rückfragen und zur Diskussion.</p> <p>Am 21.1.2015 hat die Stadt Werl einen Antrag auf Herstellung des regionalen Konsenses für die Sitzung des Arbeitskreises „REHK“ am 20.02.2014 gestellt. Daraus wird ersichtlich, dass die Stadt Werl sehr wohl bemüht ist, einen regionalen Konsens herbeizuführen.</p> <p>Kontraproduktiv und wenig zielführend war in diesem Zusammenhang die „Hammer Erklärung“ vom 28.11.2011, in der die Pläne zur Ansiedlung eines FOC in Werl bereits in einem sehr frühen Planungsstadium von den Nachbarstädten pauschal abgelehnt worden sind. Vor dem Hintergrund dieser frühen, ablehnenden Positionierung der überwiegend im REHK östliches Ruhrgebiet zusammengeschlossenen Städte hat es die Stadt Werl nicht als zielführend angesehen, einen Antrag auf Herbeiführung des regionalen Konsenses im Rahmen des REHK-Arbeitskreises zu einem früheren Zeitpunkt anzustreben, solange nicht alle planungsrechtlich relevanten Aspekte des Projekts in der Darstellungstiefe eines Vorentwurfs für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorliegen. Die Stadt Werl ist überzeugt, der ablehnenden</p>

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
<p>Vorhaben vorgebracht werden, die ich bei meiner Entscheidung berücksichtigt habe.</p> <p>Kommunale Entwicklungsplanung Eine wesentliche Zielsetzung der Stadtentwicklung war für die Stadt Werl bislang, die Entwicklung der Innenstadt zu stärken. Erhebliche Investitionen sind entsprechend getätigt worden. Gleichwohl zeigt der örtliche Einzelhandel weiterhin deutliche Schwächen. Die FOC-Planung stellt einen deutlichen Bruch mit der bisherigen Praxis der Werler Stadtentwicklung dar. Es gibt kein aktuelles kommunales Entwicklungskonzept oder Einzelhandelskonzept für die Stadt Werl. Das vorliegende Einzelhandlungsstrukturgutachten aus dem Jahre 2005 ist überholt. Die Zielsetzung der vorliegende 85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl konterkariert die bisherigen Bemühungen um eine Aufwertung der Innenstadt, deutlich negative Strukturveränderungen in der Einzelhandelslandschaft sind zu befürchten. Neben dem Möbelhaus Turflon, das in seiner erweiterten Form auf ca. 4.000 m² Verkaufsfläche innenstadtrelevante Sortimente anbietet, würde mit dem FOC ein weiterer Magnet mit fast ausschließlich zentrenrelevanten Sortimenten an einem städtebaulich nicht integrierten Standort entstehen.</p> <p>Das Ecostra-Gutachten bestätigt, dass deutliche Umverteilungen insbesondere</p>	<p>Haltung der anderen REHK-Partner nur durch Aufklärung und belastbare Fakten begegnen zu können, um auf diesem Weg noch einen regionalen Konsens für die FOC-Ansiedlung herzustellen. Die Ergebnisse der interkommunalen Abstimmung werden selbstverständlich mit dem ihr zukommenden Gewicht in der Abwägung berücksichtigt. Die Stadt Werl ist überzeugt, dass die Ansiedlung des FOC die Strahlkraft und Attraktivität der Region deutlich zu stärken vermag und dass die positiven Effekte der FOC-Ansiedlung die damit eventuell einhergehenden Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche (die sich insbesondere für die Nachbarkommunen ausweislich der ecostra-Auswirkungsanalyse als sehr überschaubar darstellen) bei Weitem überwiegen. Die Stadt Werl hat – schon aufgrund der sehr frühen, deutlich ablehnenden Reaktion der Nachbarkommune in der Hammer Erklärung – den Eindruck, dass eher ein interkommunales Wettbewerbsdenken den Widerstand gegen die FOC-Ansiedlung motiviert und weniger tatsächlich nachweisbare oder spürbare Beeinträchtigungen von Nachbarkommunen. Die Stadt Werl appelliert daher an alle im REHK östliches Ruhrgebiet zusammengeschlossenen Städte und Gemeinden, den regionalen Konsens zur Ansiedlung des FOC in Werl herbeizuführen.</p> <p>Die Stadt Werl verfolgt nach wie vor das Ziel, die Entwicklung der Innenstadt zu stärken. Dies bedeutet aber nicht, dass jedem anderen Projekt (wie der FOC-Ansiedlung), mit dem zwar spürbare Umsatzabflüsse aus der Innenstadt von Werl einhergehen, dass aber auch deutliche Vorteile für die Stadt Werl und die Region mit sich bringt, von vorneherein eine Absage erteilt werden müsste. Die Stadt Werl ist der Ansicht, dass sich die Ziele „Stärkung der Innenstadt“ und „Ansiedlung eines FOC“ nicht ausschließen. Aus diesem Grund stellt die FOC-Planung auch keinen „deutlichen Bruch mit der bisherigen Praxis der Werler Stadtentwicklung dar“. Da die Stadt Werl nach der vorliegenden Standortuntersuchung zur Ansiedlung eines FOC im besonderen Maße geeignet ist, möchte die Stadt Werl diese Lagegunst nutzen und die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines FOC schaffen. Die Einschätzung, dass der örtliche Einzelhandel „deutliche Schwächen“ zeige und die Innenstadt „ohnehin schwach aufgestellt“ sei, wird von der Stadt Werl nicht geteilt und findet auch in der ecostra-Auswirkungsanalyse keine Grundlage. Insbesondere der Bereich Walburgisstraße und Alter Markt als Hauptgeschäftslage innerhalb der Innenstadt weist einen dichten Einzelhandelsbesatz</p>

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
<p>zu Lasten der Innenstadt erfolgen werden. Das bedeutet, dass für die ohnehin schwach aufgestellte Innenstadt mit deutlichen, längerfristig möglicherweise sogar flächenhaften Leerständen zu rechnen ist und kaum noch reale Entwicklungschancen für den Bestand und für die Ansiedlung von Betrieben mit höherwertigen Sortimenten bestehen.</p> <p>Die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Werl dürfte ernsthaft gefährdet werden. Die negativen städtebaulichen Effekte können auch nicht mit positiven Frequenzwirkungen des FOC verrechnet werden. Bei einer weiteren Abnahme der Einzelhandelsattraktivität der Werler Innenstadt wird es nicht zu einer Belebung des Zentrums durch FOC-Kunden kommen, zumal auch räumlich eine deutlich Distanz zwischen Vorhabenstandort und Innenstadt besteht.</p>	<p>aus Facheinzelhandelsgeschäften und namhaften Filialunternehmen auf. Auch die Passantenfrequenz ist gut und Leerstände sind in diesem Bereich der Fußgängerzone nicht augenfällig (ecostra-Auswirkungsanalyse 31.01.2014, Seite 170). Im Bereich der Steinerstraße ist die Frequenz geringer und dort existiert eine höhere Anzahl von Leerständen. Allerdings weist die Achse Walburgisstraße/Alter Markt/Steinerstraße mit rund 800 m eine für eine Stadt wie Werl mit rund 32.000 Einwohnern erhebliche Länge auf, bei der kaum alle Bereiche die gleiche hohe Einzelhandelsqualität aufweisen können.</p> <p>Die vermeintlichen Schwächen des Werler Einzelhandels, namentlich der Innenstadt, werden auch nicht durch die „Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl“ (BBE, September 2005) bestätigt. Dort heißt es in der zusammenfassenden Bewertung, dass die Verkaufsfläche pro Einwohner in Werl (auch ohne Möbel Turflon) mit 1,6 m² je Einwohner einen überdurchschnittlichen Wert aufweise. Im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente liege der Wert auf Bundesdurchschnitt, wobei eine hohe Konzentration der Verkaufsflächen auf die Kernstadt festzustellen sei. Werl erreiche eine ausgesprochen hohe Zentralität von 136 %, womit Werl die ihm als Mittelzentrum zugeordnete Einzelhandelsfunktion erfülle.</p> <p>Eine „ernsthafte Gefährdung“ der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Werl ist durch die FOC-Ansiedlung nicht zu erwarten. Die ecostra-Auswirkungsanalyse liefert hierfür keinerlei Anhaltspunkte. Zwar sind in Werl als Belegheitskommune aufgrund der räumlichen Nähe die stärksten Auswirkungen zu erwarten. Konkret prognostiziert ecostra für die Innenstadt von Werl einen Umsatzabzug durch das FOC von 3,4 bis 3,5 Mio. Euro entsprechend 8,5 %. Davon entfällt betragsmäßig der größte Betrag von 2,4 bis 2,5 Mio. Euro (9 %) auf für die Sortimente Bekleidung inklusive Sportbekleidung, die höchste Quote mit 11 % (0,4 bis 0,5 Mio. Euro) auf Schuhe und Lederwaren. Damit fallen die Umsatzumverteilungen bereits sehr deutlich aus. Allerdings ist ein flächendeckendes Wegbrechen der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe in den Segmenten Bekleidung sowie Schuhe und Lederwaren mit entsprechenden Auswirkungen auf den innerstädtischen Branchenmix nicht zu erwarten. Insbesondere die innerstädtischen Magnetbetriebe wie C&A und Woolworth im Bereich des Marktplatzes oder der dm Drogeriemarkt entlang der Walburgisstraße werden durch das geplante FOC nicht in ihrer Existenz gefährdet. Der Bereich Walburgisstraße als Hauptgeschäftslage innerhalb der Innenstadt (ecostra, Seite 170) präsentiert sich als stabile Einzelhandelslage in einem dichten Einzelhandelsbesatz ohne erkennbare Leerstandsproblematik. Auch der Bereich des alten Marktes sowie des Marktplatzes lässt keine Probleme erkennen (ecostra, Seite</p>

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>233).</p> <p>Angesichts dieser Einzelhandelssituation kann von einer zu befürchtenden Funktionsstörung oder einer Gefährdung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Werl nicht gesprochen werden. Richtig ist, dass die prognostizierten Umsatzrückgänge und wirtschaftlichen Umsatzumverteilungen zu Betriebsaufgaben, insbesondere von ökonomischen Grenzbetrieben, führen können. Dies bedeutet, dass Betriebe, die sich bereits jetzt am Rande der Tragfähigkeitsgrenze befinden, den durch das FOC verursachten Umsatzrückgang möglicherweise nicht werden verkraften können. Bei derartigen Grenzbetrieben ist aber bei jeder Art von hinzutretendem Wettbewerb – sei es aus der Innenstadt von Werl, aus Nachbarkommunen oder von anderen Standorten – mit einem Ausscheiden aus dem Markt zu rechnen. Dies eröffnet auch Chancen für andere sowie für die verbliebenden tragfähigen Betriebe. Es erscheint der Stadt Werl hingegen kein tragfähiges Entwicklungskonzept zu sein, die Einzelhandelsentwicklung insgesamt oder die Frage, ob ein FOC verträglich angesiedelt werden kann, an diesen ökonomischen Grenzbetrieben auszurichten. Dieser Beurteilungsmaßstab ist auch nicht abwägungsfehlerhaft: Maßgeblich für die Beurteilung der Verträglichkeit einer Ansiedlung ist nicht die Gefahr einzelner Betriebsschließungen im Bereich anderer zentraler Orte oder der Standortkommune selbst, sondern die für diese Orte bestehende Gefahr der wesentlichen Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung, der Verödung der Stadtzentren und damit des Verlustes zentralörtlicher Funktionen. Daher kommt es in diesem Zusammenhang entscheidend darauf an, ob durch das zu beurteilende Einzelhandelsprojekt nicht nur die Konkurrenzfähigkeit einzelner Geschäfte, sondern die ganze Branchen in Frage gestellt wird und dadurch das Konkurrenzproblem in ein Strukturproblem umschlägt (OVG Münster, Urteil vom 30.06.2009).</p> <p>Davon kann im Hinblick auf die Einzelhandelssituation und die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Werl nach den insoweit nachvollziehbaren Ausführungen in der ecostra-Auswirkungsanalyse nicht die Rede sein. Dieser Befund gilt erst recht für die Nachbarkommunen, in denen die Auswirkungen sehr viel geringer sind.</p> <p>Eine „Verrechnung negativer städtebaulicher Effekte mit positiven Frequenzwirkungen“ des FOC hat dabei nicht stattgefunden. Auch in der ecostra-Auswirkungsanalyse sind keine Koppelungskäufe von FOC-Kunden in der Innenstadt angesetzt worden. Auch in dieser Hinsicht geht die ecostra-Auswirkungsanalyse von einem worst-case-Ansatz aus. Die Stadt Werl ist allerdings – ebenso wie ecostra – der Ansicht, dass die FOC-Ansiedlung auch Chancen für den</p>

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
<p>V Zusammenfassende Gesamtbewertung</p> <p>1. Das Vorhaben verstößt gegen zentrale Vorgaben der Landes- und Regionalplanung. Es bestehen grundlegende landesplanerische Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung. Die Stadt Werl setzt sich in ihrer Bauleitplanung nicht im erforderlichen Maße mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes auseinander.</p> <p>2. Die Stadt Werl hat darauf verzichtet, trotz der auch von ihr als verbindlich anerkannten Regelungen des REHK die Herstellung eines regionalen Konsenses für das Projekt zu erreichen. Die Stellungnahmen der regionalen Einzelhandelskonzepte Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche sowie Kreis Soest / Hochsauerlandkreis bestätigen, dass das Vorhaben in der vorliegenden Form mit den Vorgaben der regionalen Einzelhandelskonzepte nicht vereinbar ist. Es wird daher betont, dass entsprechend kein regionaler Konsens für diese FOC-Ansiedlung besteht. Im Gegenteil wird festgestellt, dass sich die Stadt Werl mit dieser Planung gegen die Region und gegen eine nachhaltige und regional abgestimmte Ansiedlungspolitik stellt.</p> <p>3. Die Planung steht inhaltlich in deutlichem Widerspruch zur bisherigen Entwicklungspolitik der Stadt, sie konterkariert insbesondere die bisherigen Investitionen und Bemühungen zur Aufwertung und Entwicklung der Innenstadt. Die direkten und indirekten Auswirkungen der FOC-Ansiedlung dürften zu erheblichen negativen Folgeproblemen für die Werler Innenstadt, aber auch für wichtige Segmente des Einzelhandels in zahlreichen Nachbarkommunen führen. Die Stadt Werl soll-</p>	<p>innerstädtischen Einzelhandel bietet und ist zuversichtlich, diese Chancen realisieren zu können. Zwischen der Stadt und dem FOC-Betreiber werden flankierende Maßnahmen verabredet werden, um FOC-Kunden nach Möglichkeit auch der Innenstadt zuzuführen. Auch der innerstädtische Handel kann durch auf FOC-Kunden abgestellte komplementäre Angebote die Chancen nutzen, die sich durch die FOC-Ansiedlung bieten. Von daher sieht auch ecostra gute Chancen für den innerstädtischen Handel, von Synergien aufgrund des FOC zu profitieren, wodurch die von ecostra prognostizierten Auswirkungen auf die Innenstadt von Werl in gewissem Maße relativiert werden könnten.</p> <p>Auch die Werler Kaufmannschaft sieht ganz überwiegend die Chancen des FOC. An einer Mitgliederbefragung des Wirtschaftsringes Werl e. V., in dem 115 Mitglieder organisiert sind, haben sich mehr als 60 % der Mitglieder beteiligt und 78 % der Teilnehmer (dies sind rund 50 % der Mitglieder) ihre Zustimmung zur FOC-Ansiedlung erklärt.</p> <p>Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.</p>

	Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>te deshalb im regionalen Konsens zu einer konstruktiven, nachhaltigen und zentrumsstärkenden Stadtentwicklungspolitik zurückkehren.</p> <p>VI Hinweise Die höhere Landschaftsbehörde weist darauf hin, dass gemäß den Aussagen zum Landschaftsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan als planungsrelevante Art die Feldlerche betroffen ist, die mit zwei Paaren das überplante Gebiet als Brutplatz nutzt. Da somit für diese Art artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind, müssen CEF-Maßnahmen durchgeführt werden. Alle geplanten CEF-Maßnahmen müssen bereits vor Inanspruchnahme der überplanten Fläche angelegt werden und wirksam sein. Eine CEF-Maßnahme ist erst dann wirksam, wenn die neu geschaffene Lebensstätte mit allen notwendigen Habitatementen und -strukturen in mindestens der gleichen Ausdehnung und Qualität eingerichtet worden ist und von den betroffenen Arten angenommen worden bzw. die Wirksamkeit der Maßnahme gemäß LANUV-Fachinformationssystem nachgewiesen ist.</p> <p>Die vorstehende Entscheidung bezieht sich nur auf das Verfahren nach § 34 Abs. 1 LPIG. Andere Entscheidungen meines Hauses nach anderen gesetzlichen Vorschriften bleiben unberührt. Ihre weitere Planung bitte ich mir spätestens gemäß § 34 Abs. 5 LPIG vorzulegen. Für eine Erörterung gemäß § 34 Abs. 3 LPIG stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis der höheren Landschaftsbehörde wird im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.</p>
2	<p>Schreiben Regionales Einzelhandelskonzept Hochsauerlandkreis / Kreis Soest vom 15.10.2014 an die Bezirksregierung Arnsberg</p> <p>vielen Dank für die Gelegenheit, als Regionales Einzelhandelskonzept Hochsauerlandkreis / Kreis Soest (REHK HSK / SO) zu den beiden o. g. Bauleitplanverfahren der Stadt Werl Stellung nehmen zu dürfen.</p> <p>Die aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel stellen im Zusammenwirken mit der Digitalisierung, dem demographischen Wandel und der Notwendigkeit nachhaltigen klimafreundlichen Handelns insbesondere den ländlichen Raum vor die großen Herausforderungen und Aufgabenstellungen, die Nutzungsvielfalt unserer Städte und Gemeinden zu sichern und weiter zu entwickeln. Die Konzentrationsprozesse im Einzelhandel sowie die Entwicklungen des Internethandels haben in</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme zu Nr. 1 Landesplanerische Stellungnahme) sowie auf die Stellungnahme zu Nr. 39 (Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) verwiesen</p>

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
<p>weiten Teilen des ländlichen Raumes ungleich größere Auswirkungen als in den Ballungsräumen, da Versorgungsstrukturen sowohl im Bereich der Nahversorgung als auch für mittel- und langfristige Güter zusammenzubrechen drohen.</p> <p>Aus diesen Gründen gewinnen regionale Prozesse und Zusammenschlüsse mit dem Ziel der Abstimmung von Programmen, Plänen und Projekten im ländlichen Raum eine immer größere Bedeutung, um gemeinsam die Regionen und die Kommunen zu stärken. Dies wird auch durch unterschiedliche Programme und Fördermittel für lokale und regionale Projekte unterstützt. Zu verweisen sei an dieser Stelle auf das NRW-Strukturförderprogramm Regionale 2013, aktuell auf das europäische Förderprogramm LEADER, aber auch auf die 'reguläre Städtebauförderung' mit der besonderen Akzentsetzung auf die historischen Stadt- und Ortskerne. An den damit verbundenen Vorgaben und Zielsetzungen orientieren sich die Kommunen im Rahmen ihrer Entwicklungsplanungen. Der Bund und das Land unterstützen diese bei der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen mit erheblichen Förderbeträgen, was zu einer deutlichen Aufwertung und Funktionsstärkung der Innenstädte und Ortskerne beigetragen hat. An diesen Prozessen beteiligt sich auch die Stadt Werl und profitiert auch von diesen.</p> <p>Auch mit Blick auf die Entwicklungen der 'Möbelhausgiganten' am Rand des Ruhrgebietes, die im ländlichen Raum die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Möbeln, aber auch die Attraktivität der Zentren (hoher Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, lange Verweildauer der Kunden durch Aktionen und Aktivitäten rund um den Handel) akut gefährden, haben sich 20 Kommunen des Hochsauerlandkreises und des Kreises Soest zu einem REHK zusammengeschlossen. Die Stadt Werl hat bisher eine Mitarbeit im REHK HSK / SO mit dem Argument abgelehnt, dass sie Mitglied im REHK 'Östliches Ruhrgebiet' sei. Vor diesem Hintergrund bezieht das REHK Hochsauerlandkreis / Kreis Soest wie folgt Stellung:</p> <p>I. Sachverhalt Gegenstand der Bauleitplanverfahren ist die Absicht der Stadt Werl zur Ansiedlung eines Herstellerdirektverkaufszentrums (Factory Outlet-Center, kurz FOC) mit einer max. Verkaufsfläche von 13.800 m² südlich der Bundesstraße 1, nahe der A 44 und der A 445, Anschlussstelle Werl-Zentrum, Buderich.</p> <p>Da der Vorhabenstandort zurzeit im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, setzt die Realisierung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens zuvor eine</p>	

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
<p>entsprechende bauleitplanerische Flächenausweisung voraus. Zu diesem Zweck beabsichtigt die Stadt Werl auf der Ebene des Flächennutzungsplans die bisherige Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft in die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel – Herstellerdirektverkaufszentrum“ mit max. Verkaufsfläche von 13.800 m² zu ändern. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll ein sonstiges Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt werden. Die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollen das FOC mit einem Sortimentsschwerpunkt im Bereich 'Bekleidung, Sportbekleidung' (9.600 m²) und im Bereich 'Schuh- und Lederwaren' (1.800 m²) ermöglichen. Auf die sonstigen zulässigen Sortimente entfallen max. 2.400 m² Verkaufsfläche.</p> <p>II. Raumordnung Gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist die Bauleitplanung der Gemeinden den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Anpassungspflicht löst für die planenden Gemeinden eine strikte Bindungswirkung aus. Sie ist durch die Gemeinden auch nicht im Wege planerischer Abwägungsentscheidung überwindbar. Ziele der Raumordnung enthalten in NRW insbesondere der Landesentwicklungsplan und die Regionalpläne. Hier steht der Bauleitplanung der Stadt Werl der sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ zum LEP NRW ebenso wie der aktuelle Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (2012) entgegen.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>Landesplanung Nach Ziel 1 des sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten 'Allgemeinen Siedlungsbereichen' dargestellt und festgesetzt werden. Nach Ziel 2 dürfen derartige Kern- und Sondergebiete mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Als zentrenrelevant gelten dabei die in der Anlage 1 zum sachlichen Teilplan aufgeführten Sortimente sowie weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente. Ausnahmen von diesem Ziel 2 sieht der sachliche Teilplan nur für Sondergebiete für Einzelhandelsgroßvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und in Ziel 5 für Sondergebiete für Einzelhandelsgroßvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vor.</p>	

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
<p>Mit diesen landesplanerischen Zielvorgaben ist die Bauleitplanung der Stadt Werl offensichtlich unvereinbar. Der Vorhabenstandort ist im Regionalplan als Freiraum dargestellt. Es handelt sich auch offensichtlich nicht um einen Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.</p> <p>Dies hat die Stadt Werl auch selbst erkannt. Sie meint jedoch ausweislich der Entwürfe der Planbegründungen, sich über die raumordnerische Zielbindung hinwegsetzen zu können, weil sie der Auffassung ist, die regionalplanerische Festlegung des Freiraums sei ebenso wie Ziel 2 des sachlichen Teilplans <i>offensichtlich rechtswidrig</i>. Hinsichtlich des Ziels 2 meint die Stadt Werl sogar, die Verfassungswidrigkeit der Zielvorgabe feststellen zu können.</p> <p>Da wir davon ausgehen, dass die Bezirksregierung Arnsberg ebenso wie die Staatskanzlei NRW diese Einschätzung der Stadt Werl nicht teilt, sehen wir von einer inhaltlichen Stellungnahme zur Rechtsauffassung der Stadt Werl ab. Hinsichtlich der behaupteten Abwägungsfehlerhaftigkeit bezogen auf die Regionalplandarstellung fehlt es uns hierzu im Übrigen auch an der notwendigen Kenntnis zu den Grundlagen des Abwägungsvorgangs sowie des Abwägungsergebnisses. Festzuhalten bleibt damit, dass die raumordnerischen Zielbestimmungen 1 und 2 des sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ zu LEP NRW der Bauleitplanung der Stadt Werl entgegenstehen.</p> <p>Ob auch das Beeinträchtungsverbot der Zielbestimmung 3 des sachlichen Teilplans der Bauleitplanung der Stadt Werl entgegensteht, kann von uns derzeit noch nicht eingeschätzt werden. Wir behalten uns jedoch vor, das vorgelegte Gutachten des Sachverständigenbüros 'ecostra' einer kritischen Prüfung zu unterziehen. Bereits nach einer ersten Einschätzung halten wir dieses Gutachten im Hinblick auf Methodik und Ergebnisse für unzureichend.</p> <p>Regionalplanung Zur Regionalplanung hatten wir bereits darauf hingewiesen, dass die regionalplanerische Festlegung des Plangebietes als Freiraum der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel offensichtlich entgegensteht.</p> <p>Rechtliche Konsequenzen Wegen der entgegenstehenden landesplanerischen und regionalplanerischen Ziele wird die Bezirksregierung Arnsberg im Verfahren nach § 34 Landesplanungsgesetz die Vereinbarkeit der Bauleitplanung der Stadt Werl mit den gelten-</p>	

	Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
	<p>den Zielen der Raumordnung nicht feststellen können. Zudem wird die nach § 6 BauGB erforderliche Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung von der Bezirksregierung nicht erteilt werden können, da wir davon ausgehen, dass der Regionalplan in seinen jetzigen Darstellungen rechtswirksam ist. Wahrscheinlich liegen hier auch die Voraussetzungen für eine raumordnerische Untersagung der Bauleitplanung der Stadt Werl nach § 14 Abs. 1 ROG durch die zuständige Raumordnungsbehörde vor.</p> <p>Zusammenfassend hält das REHK HSK / SO das geplante FOC für nicht genehmigungsfähig, da die landesplanerischen Ziele des LEP, sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel dem entgegen stehen, ebenso wie die Ziele des Regionalplans. Die Stadt Werl hat sich in ihrer Vorgehensweise und in ihrer Argumentation gegen die Region und interkommunal vereinbarte Regelungen gestellt.</p>	
3	<p>Schreiben der Stadt Lünen für das REHK östliches Ruhrgebiet vom 27.10.2014</p> <p>vielen Dank für die Gelegenheit, als Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) im Rahmen der landesplanerischen Anfrage zu den beiden o. g. Bauleitplanverfahren der Stadt Werl Stellung nehmen zu können.</p> <p>Gegenstand der Bauleitplanverfahren ist die Absicht der Stadt Werl zur Ansiedlung eines Herstellerdirektverkaufszentrums (Factory Outlet-Center, kurz FOC) mit einer max. Verkaufsfläche von 13.800 m² südlich der Bundesstraße 1, nahe der A 445, Anschlussstelle Werl-Zentrum, Büberich.</p> <p>Da der Vorhabenstandort zurzeit im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, setzt die Realisierung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens zuvor eine entsprechende bauleitplanerische Flächenausweisung voraus. Zu diesem Zweck beabsichtigt die Stadt Werl auf der Ebene des Flächennutzungsplans die bisherige Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft in die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel – Herstellerdirektverkaufszentrum“ mit max. Verkaufsfläche von 13.800 m² zu ändern. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll ein sonstiges Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt werden. Die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollen das FOC mit einem Sortimentsschwerpunkt im Be-</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme zu Nr. 1 (Bezirksregierung) sowie auf die Stellungnahme zu Nr. 39 (Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) verwiesen</p>

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
<p>reich „Bekleidung, Sportbekleidung (9.600 m²) und im Bereich Schuh- und Lederwaren (1.800 m²) ermöglichen. Auf die sonstigen zulässigen Sortimente entfallen max. 2.400 m² Verkaufsfläche.</p> <p>Neben den planungsrechtlichen und städtebaulichen Aspekten hat das Projekt aus Sicht des REHK auch eine besondere Brisanz, da die Stadt Werl Mitunterzeichner der interkommunalen Vereinbarung ist, die die Grundlage des REHK mit den dort kooperativ entwickelten und vereinbarten Prüf- und Bewertungskriterien für Einzelhandelsgroßprojekte mit überlokaler Ausstrahlung bildet. Zu diesen Aspekten nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Raumordnung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist die Bauleitplanung der Gemeinden den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Anpassungspflicht löst für die planenden Gemeinden eine strikte Bindungswirkung aus. Sie ist durch die Gemeinden auch nicht im Wege planerischer Abwägungsentscheidung überwindbar. Ziele der Raumordnung enthalten in NRW insbesondere der Landesentwicklungsplan und die Regionalpläne. Hier steht der Bauleitplanung der Stadt Werl der sachliche Teilplan „großflächiger Einzelhandel“ zum LEP NRW ebenso wie der aktuelle Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (2012) entgegen. Im Einzelnen:</p> <p>Landesplanung Nach Ziel 1 des sachlichen Teilplans „großflächiger Einzelhandel“ dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Nach Ziel 2 dürfen derartige Kern- und Sondergebiete mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Als zentrenrelevant gelten dabei die in der Anlage 1 zum sachlichen Teilplan aufgeführten Sortimente sowie weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente. Ausnahmen von diesem Ziel 2 sieht der sachliche Teilplan nur für Sondergebiete für Einzelhandelsgroßvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und in Ziel 5 für Sondergebiete für Einzelhandelsgroßvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vor. Mit diesen landesplanerischen Zielvorgaben ist die Bauleitplanung der Stadt Werl offensichtlich unvereinbar. Der Vorhabenstandort ist im Regionalplan als Freiraum dargestellt. Es handelt sich auch offensichtlich nicht um einen Standort</p>	

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
<p>innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Dies hat die Stadt Werl auch selbst erkannt. Sie meint jedoch ausweislich der Entwürfe der Planbegründungen, sich über die raumordnerische Zielbindung hinwegsetzen zu können, weil sie der Auffassung ist, die regionalplanerische Festlegung des Freiraums sei ebenso wie Ziel 2 des sachlichen Teilplans <i>offensichtlich rechtswidrig</i>. Hinsichtlich des Ziels 2 meint die Stadt Werl sogar, die Verfassungswidrigkeit der Zielvorgabe feststellen zu können.</p> <p>Da wir davon ausgehen, dass die Bezirksregierung Arnsberg ebenso wie die Staatskanzlei NRW diese Einschätzung der Stadt Werl selbstverständlich nicht teilt, sehen wir zum jetzigen Zeit-punkt von einer inhaltlichen Stellungnahme zur Rechtsauffassung der Stadt Werl ab. Hinsichtlich der behaupteten Abwägungsfehlerhaftigkeit bezogen auf die Regionalplandarstellung fehlt es uns hierzu im Übrigen auch an der notwendigen Kenntnis zu den Grundlagen des Abwägungsvorgangs sowie des Abwägungsergebnisses.</p> <p>Festzuhalten bleibt damit, dass die raumordnerischen Zielbestimmungen 1 und 2 des sachlichen Teilplans „großflächiger Einzelhandel“ zu LEP NRW der Bauleitplanung der Stadt Werl entgegenstehen.</p> <p>Ob auch das Beeinträchtungsverbot der Zielbestimmung 3 des sachlichen Teilplans der Bauleitplanung der Stadt Werl entgegensteht, kann von uns derzeit noch nicht eingeschätzt werden. Wir behalten uns jedoch vor, das von der Stadt Werl eingeholte Gutachten des Sachverständigenbüros ecostra einer kritischen Prüfung zu unterziehen.</p> <p>Regionalplanung Zur Regionalplanung hatten wir bereits darauf hingewiesen, dass die regionalplanerische Festlegung des Plangebietes als Freiraum der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel offensichtlich entgegensteht.</p> <p>Rechtliche Konsequenzen Wegen der entgegenstehenden landesplanerischen und regionalplanerischen Ziele wird die Bezirksregierung Arnsberg im Verfahren nach § 34 Landesplanungsgesetz die Vereinbarkeit der Bauleitplanung der Stadt Werl mit den geltenden Zielen der Raumordnung nicht feststellen können. Zudem wird die nach § 6 BauGB erforderliche Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung von der Bezirksregierung nicht erteilt werden können. Letztlich liegen hier natürlich auch die Voraussetzungen für eine raumordnerische Untersagung der Bauleitplanung der Stadt Werl nach § 14 Abs. 1 ROG durch die zuständige Raumordnungsbe-</p>	

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
<p>hörde vor.</p> <p>Abwägungsgrundlagen Die Stadt Werl ist seit seiner Entstehung Mitgliedsgemeinde des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche. Ziel des regionalen Einzelhandelskonzeptes ist ein abgestimmtes Vorgehen in der Region bei der Ansiedlung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Bedeutung. Alle Mitgliedsgemeinden gemeinsam streben die Stärkung der innerstädtischen Zentren sowie die Stärkung der Stadtteilzentren mit ihrer Grundversorgung an. Sie haben ein ergänzendes Versorgungsnetz von Sondergebieten lediglich mit nicht zentrenrelevanten Angeboten auch an ausgewählten Standorten außerhalb der Zentren anerkannt.</p> <p>Mit dieser Zielsetzung hat auch die Stadt Werl die interkommunale Vereinbarung zum regionalen Einzelhandelskonzept unterzeichnet. In der interkommunalen Vereinbarung haben sich die Städte auch zu gegenseitiger und frühzeitiger Information über Einzelhandelsvorhaben mit überörtlicher Bedeutung verpflichtet. Dieser Verpflichtung ist die Stadt Werl bezogen auf das FOC-Projekt nur sehr zögerlich, auf Aufforderung und auch nicht umfänglich nachgekommen. Die Stadt hat sich weiter verpflichtet, großflächige Einzelhandelsvorhaben im Kreis betroffener Kommunen nachbarlich mit dem Ziel zu erörtern, einen regionalen Konsens herzustellen. Die Stadt Werl hat ihr Einverständnis erklärt, das REHK-Gutachten inhaltlich und verfahrens-mäßig zur Gesprächsgrundlage zu machen.</p> <p>In der Begründung zur FNP-Änderung nimmt die Stadt Werl im Kapitel 3.2 Planungsrecht (damit wird eine entsprechende Bindungswirkung anerkannt) Bezug auf das regionale Einzelhandelskonzept. Richtigerweise wird im ersten Absatz als ein Ziel des REHK formuliert, „dass die Ansiedlung, Erweiterung oder Verlagerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nach einheitlichen Kriterien bewertet werden.“ Im nächsten Absatz wird dann allerdings argumentiert, dass die von der Stadt in Auftrag gegebene Wirkungsanalyse „sehr viel genauer“ auf die Auswirkungen eingeht, „als es die REHK-Kriterien vermögen“. Damit wird ein zentraler Ansatz des REHK, nämlich die gemeinsam verabredeten „Spielregeln“, unterlaufen. Diese Regeln zielen darauf ab, eine gemeinsame regionale Interessenlage zu definieren, diese sowohl nach innen als auch nach außen zu vertreten und diese Position ggf. auch gegenüber einzelgemeindlichen Planungen, die nachbargemeindliche Interessen beeinträchtigen, deutlich zu artikulieren.</p>	

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
<p>Der interkommunalen Vereinbarung kommt primär eine Bedeutung für die Steuerung der kommunalen Abwägungsentscheidung zu. In formeller Hinsicht ist dies die Verpflichtung zu einer besonderen Ausgestaltung des interkommunalen Abstimmungsprozesses zwischen den Mitgliedsgemeinden des regionalen Einzelhandelskonzeptes. In materiell-rechtlicher Hinsicht ist die Stadt Werl verpflichtet, das Ergebnis der nachbarlichen Erörterung mit besonderem Gewicht in der eigenen Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stadt Werl verstößt in beiderlei Hinsicht gegen ihre Verpflichtungen als Mitgliedskommune des regionalen Einzelhandelskonzeptes, wenn sie sich schon in formeller Hinsicht dem Verfahren zur Herstellung eines regionalen Konsenses mit der Argumentation entziehen will, dass ein positives Ergebnis der nachbarlichen Erörterung nicht absehbar sei.</p> <p>In der Auswirkungsanalyse von ecostra wird im Exkurs zum REHK (Kap. 1.2, S. 7) formuliert, dass die „Umsetzung der Vorgaben des REHK ... auf der Basis einer auf Freiwilligkeit basierenden interkommunalen Vereinbarung zwischen den beteiligten Städten“ erfolge. Diese Freiwilligkeit bezieht sich nach unserer Auffassung lediglich auf die Unterzeichnung der Vereinbarung und damit die Mitgliedschaft im REHK. Mit der Unterzeichnung der interkommunalen Vereinbarung hat die Stadt Werl aber, wie alle anderen Kommunen auch, explizit die Verpflichtung übernommen, die im regionalen Konsens getroffenen Vereinbarungen durch entsprechende planungsrechtliche Maßnahmen einzuhalten und umzusetzen. Dass diese Verpflichtung unter dem Vorbehalt der Unantastbarkeit der gemeindlichen Letztentscheidung über die kommunale Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB steht, bedarf dabei keiner besonderen Betonung.</p> <p>Die Stadt Werl hat für das Vorhaben kein Regionales Konsensverfahren eingeleitet, wozu sie als Mitgliedskommune des REHK verpflichtet gewesen wäre. Eine Bewertung des Vorhabens auf der Basis der vereinbarten Prüfkriterien für regional bedeutsame Planvorhaben kommt zu folgendem Ergebnis: Da das geplante FOC nahezu ausschließlich aus Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten besteht, ist es als Planvorhaben mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt zu betrachten. Die sortiments- und betriebsformenspezifischen Prüfkriterien des REHK für derartige Planvorhaben lauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Lage in einem zentralen Versorgungsbereich <input type="checkbox"/> Lage in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) 	

Landesplanerische Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Werl
<p>☐ Umsatz (sortimentsspezifisch) des Vorhabens übersteigt nicht die lokale Kaufkraft der planenden Gemeinde (ggf. auch Teilbereich)</p> <p>Da das Vorhaben an einem Standort realisiert werden soll, der weder in einem zentralen Versorgungsbereich noch in einem Allgemeinen Siedlungsbereich liegt, würde das Vorhaben nach den Prüfkriterien des REHK keinen „Regionalen Konsens“ erhalten können.</p> <p>Aus der Verweigerung der Einhaltung der Regeln des regionalen Einzelhandelskonzeptes folgt nach unserer Auffassung, die im Übrigen juristisch geprüft ist, die Abwägungsfehlerhaftigkeit der Planung in formeller wie materiell-rechtlicher Hinsicht.</p> <p>Zusammenfassend hält das REHK das Projekt FOC Werl für nicht genehmigungsfähig, da die landesplanerischen Ziele des LEP, sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, dem entgegenstehen, ebenso wie die Ziele des Regionalplans. Das Projekt ist zudem nach den Kriterien des REHK nicht konsensfähig. Die Stadt Werl hat sich in ihrer Vorgehensweise und in ihrer Argumentation gegen die interkommunal vereinbarten Regelungen gestellt. Das REHK geht davon aus, dass die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht attestiert wird. Zudem erwarten wir, dass seitens der Landesplanungsbehörde die notwendigen Schritte eingeleitet werden, der Stadt Werl die weitere Bauleitplanung zu versagen.</p>	

85. Änderung des Flächennutzungsplans



- Begründung Entwurf -

Stand 10.02.2015

Inhalt

Teil A: Begründung	3
1. Anlass und Zielsetzung	3
2. Lage des Standorts und vorhandene Nutzungen	3
3. Entwicklungs- und Planungsziele, Planungsrecht	4
3.1 Entwicklungsziele	4
3.2 Planungsrecht	5
3.3 Planungsziele	17
3.4 Standortanforderungen an Factory Outlet Center	17
4. Erschließung	18
4.1 Verkehr	18
4.2 Entwässerung	19
5. Natur und Landschaft	19
6. Plandarstellungen	20
7. Auswirkungen der Planung	20
7.1 Raumordnerische und städtebauliche Folgen für den Einzelhandel	20
7.2 Verkehrliche Auswirkungen	22
7.3 Sonstige Auswirkungen	22
Teil B: Umweltbericht	23
1. Inhalte und Ziele der FNP-Änderung	23
2. Ziele des Umweltschutzes	23
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
4. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
5. Prüfung von Alternativen	28
6. Beschreibung der verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen	29
7. Monitoringkonzept	29
8. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung	29
Literatur- und Quellenverzeichnis	34

Teil A: Begründung

1. Anlass und Zielsetzung

Der Stadt Werl liegt der Antrag der JBR Outlet Werl GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main zur Einleitung eines Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes vor, um die Ansiedlung eines Herstellerdirektverkaufszentrums (Factory Outlet Center, kurz FOC) an der historischen Handelsstraße Hellweg südlich der Bundesstraße 1 nahe der A 445, Anschlussstelle Werl-Zentrum, Büderich, zu ermöglichen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den im Entwurfsplan gekennzeichneten Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

An dem Standort an der historischen Handelsstraße Hellweg soll auf einer Fläche von ca. 12 ha für die Ansiedlung eines Herstellerdirektverkaufszentrums (FOC) im Flächennutzungsplan neben einer Verkehrsfläche ein Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 2 BauN-VO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Herstellerdirektverkaufszentrum – mit einer maximalen Verkaufsfläche von 13.800 m²“ dargestellt werden.

Das Herstellerdirektverkaufszentrum soll die mittelzentrale Funktion von Werl stärken und zur Fortentwicklung der Stadt Werl beitragen; damit soll das sortimentsbezogene Warenangebot in Werl eine qualitative Aufwertung erfahren. Der Standort Werl bietet eine verkehrsgünstige Anbindung und Lage am Schnittpunkt zweier Bundesfernstraßen und Entwicklungsachsen und befindet sich in einer touristisch interessanten Region. Der Standort liegt in etwa 30-minütiger Entfernung einer Autofahrt zum nächsten Ballungsraum.

2. Lage des Standorts und vorhandene Nutzungen

Zu Beginn der Planungen wurden geeignete Standorte anhand von Standortkriterien auf potenzielle Flächen für die Ansiedlung eines FOC untersucht. Die Grundvoraussetzungen für die Ansiedlung eines FOC ist eine größere, zusammenhängende und verkehrsgünstig gelegene Fläche, deren Nutzung keine wesentlichen Restriktionen aus Belangen des Natur- und Umweltschutzes entgegenstehen. In Werl wurden mit Hilfe von Standortkriterien zwei Flächen (A und B) an den BAB-Anschlussstellen Werl-Zentrum und Werl-Süd ermittelt, die aufgrund ihrer Lage unmittelbar an Autobahnausfahrten und ihrer Nähe zum Siedlungsraum für die Ansiedlung eines FOC potenziell geeignet erscheinen. Ferner wurden zwei weitere Standortalternativen im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) der Stadt Werl untersucht, die nicht unmittelbar an einer Autobahnausfahrt liegen; diese Standorte erweisen sich wegen verschiedener Restriktionen als nicht geeignet (vgl. Kap. B5.). Die Standortuntersuchung kam zu dem Schluss, dass sich die Teilfläche A4 an der BAB 445-Anschlussstelle Werl-Zentrum am besten für das geplante Vorhaben eines FOC eignet.

Das Plangebiet der 85. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) liegt südwestlich des Werler Stadtzentrums, im äußeren Stadterweiterungsring südlich der Bundesstraße 1 (B 1) und in unmittelbarer Nähe zum Schnittpunkt der B 1 mit der BAB 445. Es umfasst den Bereich des geplanten Factory Outlet Center (FOC) und seine Anbindung an die BAB-Anschlussstelle mit Erweiterung der B 1. Der Standort ist Teil des südlichen Erweiterungsringes der Stadt Werl, der bereits durch große Wohngebiete zwischen Wickeder Straße und Neheimer Straße vorgeprägt ist und dessen Entwicklung seit den 60er Jahren vorangetrieben wird.

Folgende Nutzungen liegen im Plangebiet und seiner Umgebung: Das Plangebiet wird zurzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. In der nach Norden leicht abfallenden landwirtschaftlichen Fläche verläuft ein Graben in Ost-West-Richtung. Entlang des Grabens stehen einzelne Bäume und Gehölze, die als erhaltenswert einzustufen sind.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch die im Süden und Westen überwiegenden landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Die westlich gelegene BAB 445 und deren Anschlussstelle zerschneidet die Freiflächen und trennt die Ortsteile Buderich und Zentrum.

Nordöstlich schließt sich eine Wohnbebauung an, die das weiter nordöstlich liegende Stadtzentrum umgibt. Diese Wohnbebauung ist zur B 1 und somit auch zum Plangebiet mittels eines ca. 25 m breiten Gehölzstreifens abgeschirmt. Nördlich der Fläche direkt an der Anschlussstelle der BAB 445 befindet sich ein kleiner Park-and-Ride-Parkplatz.

3. Entwicklungs- und Planungsziele, Planungsrecht

3.1 Entwicklungsziele

Werl gehört zu den Städten im ländlichen Raum mit durchschnittlichem soziodemografischem Status, aber deutlich negativen Faktoren als Wirtschaftsstandort. So wies Werl 2011 eine negative Arbeitsplatzentwicklung in den letzten 5 Jahren, unterdurchschnittliche Erwerbstätigenquoten, eine überdurchschnittliche Arbeitslosenquote und einen geringen Anteil Hochqualifizierter auf. Der Stadt werden bis 2030 überdurchschnittliche Bevölkerungsverluste prognostiziert.¹ IT NRW prognostiziert der Stadt bis 2030 einen Bevölkerungsverlust von 9 %, die doppelte Quote gegenüber dem Land NRW². Diesen Entwicklungen will die Stadt Werl nicht tatenlos zusehen.

Historisch entwickelte sich die Stadt Werl am Kreuzungspunkt der zwei bedeutenden mittelalterlichen Fernhandelsrouten, der alten Salzhandelsroute Hellweg und der wichtigen Nord-Südroute. Seither wuchs die Stadt in mehreren Phasen an ihren jeweiligen Siedlungsrandern. Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Ansiedlung eine vervollständigende Fortführung des südlichen Erweiterungsringes, der bereits seit den 1960er Jahren als städtebauliche Entwicklung vorgesehen war und weiter östlich bereits durch große Wohngebiete zwischen den Straßen Auf dem Hönningen und Neheimer Straße vorgeprägt ist. Ferner ist seit 1978 westlich angrenzend eine Wohnbaufläche im FNP dargestellt, und 2003 wurde die neue Ortsumfahrung der Bundesstraße 1 gebaut, die den südlichen Erweiterungsring begrenzt.

Die geplante Ansiedlung soll die Entwicklung des südlichen Erweiterungsringes fortsetzen und fördern, der bereits seit den 1960er Jahren als städtebauliche Entwicklung vorgesehen ist und seither fortschreitend aufgebaut wird. Zwischen den Jahren 1968 bis heute wurde der östliche Teil des Südrings zwischen der Neheimer Straße und der Wickeder Straße fortlaufend entwickelt. Die jetzige Planung setzt am westlichen Ende des Südrings an. Städtebaulich wird angestrebt, den mit dem FOC gewerblich geprägten westlichen Teil und den durch Wohnbebauung geprägten östlichen Teil von beiden Seiten her zusammenzuführen und auf diese Weise den Südring zu vollenden. Mit der vollständigen Entwicklung des Südrings soll ein geschlossenes Stadtbild erreicht und verhindert werden, dass sich der östliche Teil des Südrings zu einem isolierten Ortsteil entwickelt.

¹ BertelsmannStiftung: Demographiebericht Kommune 'Werl'. <http://www.wegweiser-kommune.de>, Zugriff 4.10.2013

² Information und Technik Nordrhein-Westfalen (2013): Kommunalprofil Werl, Stadt. Düsseldorf

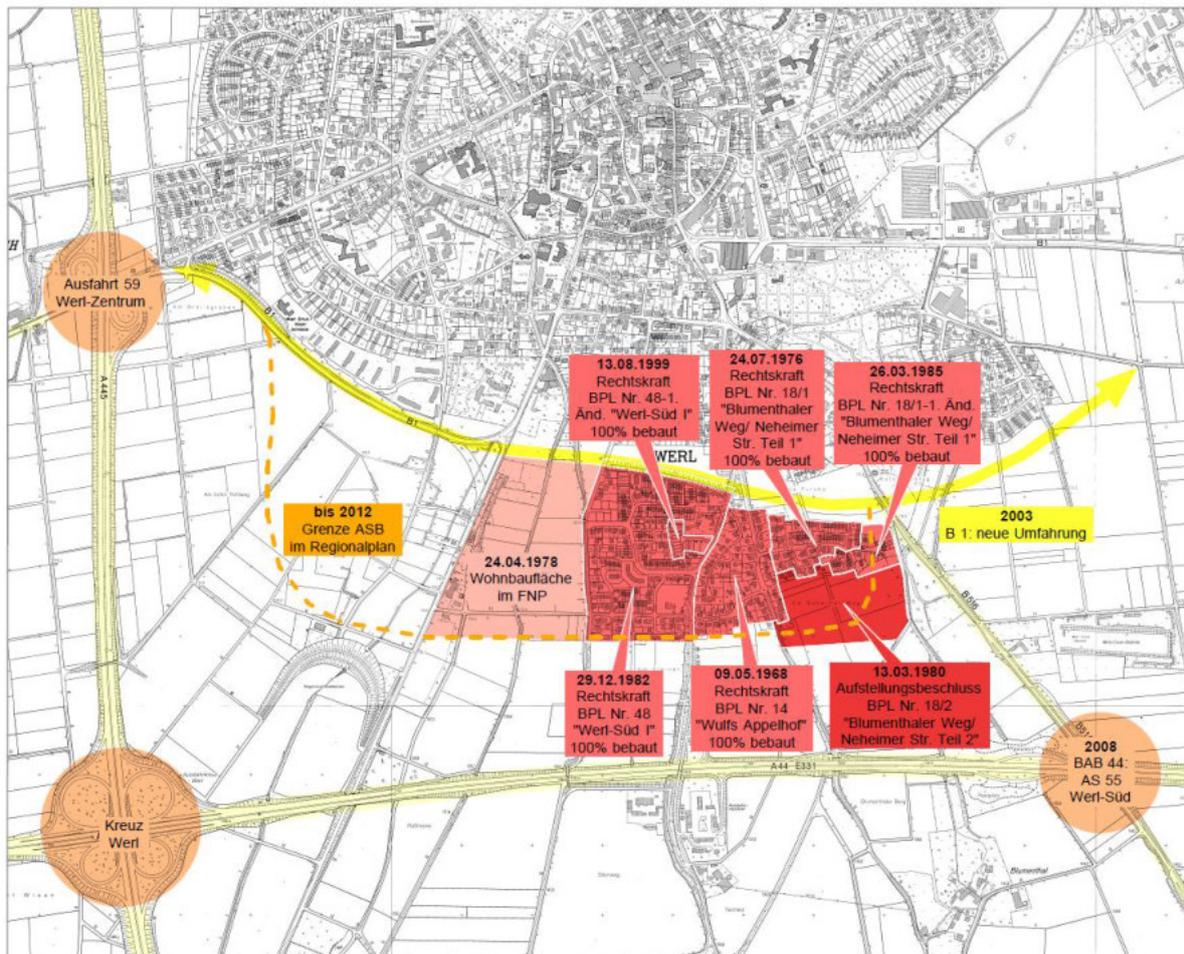


Abb. 1: Südlicher Stadterweiterungsring Werl

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Werl wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, weshalb eine FNP-Änderung erforderlich wird. Die Art der baulichen Nutzung soll im überwiegenden Teil in ein Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Herstellerdirektverkaufszentrum – mit einer maximalen Verkaufsfläche von 13.800 m²“ geändert werden.

3.2 Planungsrecht

Landesplanung

Werl liegt gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) 1995, Teil A, entlang einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung in West-Ost-Richtung (Venlo-Duisburg-Essen-Bochum-Dortmund-Paderborn-Kassel).³ Hier sind die Bundesautobahn (A44) und Schienenstrecke zu nennen. Großräumige Entwicklungsachsen von europäischer Bedeutung dienen dem europaweiten Leistungsaustausch und sollen zur Integration des Landes in die europäische Raum- und Wirtschaftsentwicklung beitragen. Ferner sollen sie die transeuropäischen Netze und das im Aufbau befindliche deutsche und europäische Hochgeschwindigkeitsbahnnetz berücksichtigen.

Werl liegt nicht nur an einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung, sondern ist zugleich auch Schnittpunkt dieser großräumigen Achse mit einer überregionalen

³ Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (1995): Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Landesentwicklungsprogramm - Landesplanungsgesetz.

Achse in Nord-Süd-Richtung. Überregionale Entwicklungsachsen sollen den bedarfsgerechten Leistungsaustausch zwischen Ober- und Mittelzentren sowie zwischen Mittelzentren gewährleisten. Ihre Verkehrsinfrastruktur soll Schiene und Straße umfassen.

Werl ist in der Landesplanung eine mittelzentrale Funktion zugewiesen.

Am 13. Juli 2013 ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – in Kraft getreten.

1. Gemäß des als „Ziel 1“ gekennzeichneten Plansatzes des Sachlichen Teilplans dürfen Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Der Planbereich liegt nach Auffassung der Stadt in einem Allgemeinen Siedlungsbereich.

Die Planung verstößt nicht gegen Ziel 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW. Die Änderung im Regionalplan 2012, durch die die Darstellung eines Allgemeinen bzw. Wohn-Siedlungsbereichs im Südwesten von Werl zwischen B 1, BAB 445 und Wickeder Straße zurückgenommen und stattdessen ein Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt wurde, ist unwirksam mit der Folge, dass die Darstellung aus dem Gebietsentwicklungsplan (GEP) 1996 weiter gilt. Die Stadt Werl hat mit Schreiben vom 22.06.2011 gegenüber der Bezirksregierung Arnsberg im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans gefordert, dass der Allgemeine Siedlungsbereich südlich der B 1 zwischen der Wickeder Straße und der A 455 erhalten bleiben müsse, weil dieser Bereich die potenzielle Fortsetzung einer langfristigen städtebaulichen Entwicklung darstelle, die in der Vergangenheit bereits zur Ansiedlung erheblicher Siedlungsstrukturen südlich der B 1 geführt habe. Die Entwicklung der Stadt Werl vollziehe sich südlich der B 1 von Osten (Neheimer Straße) nach Westen über den Blumentalerweg bis zuletzt an die Straße Auf dem Hönningen. Ein Entfall des Allgemeinen Siedlungsbereichs im Bereich westlich der Wickeder Straße – wie für den Regionalplan 2012 vorgesehen – würde diese Entwicklung nach Westen aufhalten oder zumindest wesentlich erschweren. Die Beendigung der Westentwicklung des Siedlungsbereichs von Werl südlich der B 1 an der Wickeder Straße widerspreche der städtebaulichen Intention der Stadt Werl im Hinblick auf eine ringförmige Weiterentwicklung des Stadtgebiets südlich der B 1. Die Stadt Werl beabsichtige, mit der ringförmigen Entwicklung die integrative Funktion der B 1 als Verbindungsstraße von Osten nach Westen zu entwickeln und zu fördern.

Mit einem Schreiben vom 06.07.2011 hat die Bezirksregierung Arnsberg der Stadt Werl mitgeteilt, dass die Anregung nicht mehr im Verfahren berücksichtigt werden könne, da die vom Regionalrat beschlossene Beteiligungsfrist bereits am 28.02.2010 abgelaufen sei. Die Stellungnahme der Stadt Werl zum beabsichtigten Entfall der ASB-Darstellung im Bereich zwischen B 1 und BAB 445 vom 22.06.2011 war nicht verspätet und hätte daher bei der Beschlussfassung über den Regionalplan 2012 berücksichtigt werden müssen. Für Raumordnungspläne existiert keine §§ 3 Abs. 2 Satz 2 und 4 a Abs. 6 BauGB entsprechende Präklusionsvorschrift, wonach Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- oder Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können. Die für den Beschluss des Regionalplans zuständige Stelle muss daher die Belange in die Abwägung einstellen, die im Planaufstellungsverfahren vorgebracht wurden, die ihr bekannt waren oder die sich ihr nach Lage der Dinge aufdrängen mussten. Dabei kommt es in diesem Zusammenhang nicht darauf an, wann im Planaufstellungsverfahren eine bestimmte Anregung vorgebracht wurde. Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass nach der Stellungnahme der Stadt Werl vom 22.06.2011 noch eine weitere (zweite) Öffentlichkeitsbeteiligung zu wesentlichen Änderungen des Regionalplan-Entwurfs durchgeführt worden ist. Bei dieser Gelegenheit wurden auch (zur umfassenden Information der Öffentlichkeit) alle anderen Änderungen gegenüber dem im August/September 2011 ausgelegten Entwurf aufgeführt, einschließlich derer, zu denen im Rahmen der Erörterung kein Einvernehmen erzielt werden konnte und über die der Regionalrat noch eine abschließende Entscheidung treffen musste. Die Beschlussfassung (Aufstellungsbeschluss) für den Regionalplan 2012 erfolgte am 08.12.2011. Auch aufgrund des Ablaufs des Regionalplan-Änderungsverfahrens hätte die Stellungnahme der Stadt

Werl vom 22.06.2011 daher im Verfahren berücksichtigt werden können und müssen. Es liegt auch im Wesen eines lang andauernden Regionalplan-Aufstellungs-verfahrens, dass möglicherweise bestimmte Belange von betroffenen Städten und Kommunen erst im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entstehen oder erkannt werden und daher erst nach Ablauf der Auslegungs- bzw. Stellungnahmefrist vorgebracht werden.

In dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 06.07.2011 heißt es weiter, dass für die Beibehaltung einer ASB-Darstellung „kein Handlungsspielraum“ gegeben sei, da für die Beibehaltung einer ASB-Darstellung im Bereich südlich der B 1 zwischen Wickeder Straße und A 445 „kein Bedarf“ bestehe. Durch die Formulierung „kein Handlungsspielraum“ wird bereits deutlich, dass eine Abwägung der Einwendung der Stadt Werl seitens der Bezirksregierung nicht stattgefunden hat und somit ein Abwägungsfehler in Form des Abwägungsausfalls vorliegt. Eine Abwägung hätte aber zwingend erfolgen müssen, da die ASB-Darstellung ausweislich des Regionalplans ein Ziel der Raumordnung darstellen soll und daher von der planunterworfenen Gemeinde zwingend zu beachten ist und daher die verfassungsrechtlich gewährleistete Planungshoheit der Stadt Werl einschränkt. Darüber hinaus ist – wie die Stadt Werl in der Stellungnahme vom 26.03.2013 gerügt hat – der ASB-Bedarf nicht ordnungsgemäß ermittelt worden. Bei sämtlichen im Regionalplan dargestellten Zielen der Raumordnung ist nicht ersichtlich, ob und in welcher Form die kommunale Planungshoheit in der Abwägung berücksichtigt worden sei.

Die Stadt Werl geht daher davon aus, dass die Rücknahme der ASB-Darstellung südlich der B 1 zwischen Wickeder Straße und A 445 im Regionalplan 2012 gegenüber dem GEP 1996 rechtswidrig und daher unwirksam ist und aus diesem Grunde die Darstellung des ASB (Wohnsiedlungsbereich) aus dem GEP 1996 weiterhin gilt.

Nach den Darstellungen des GEP 1996 liegt das Plangebiet im Allgemeinen Siedlungsbereich, so dass die Voraussetzungen des Ziels 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel erfüllt sind. Im GEP 1996 heißt es, dass die im Gebietsentwicklungsplan dargestellten Bereiche lediglich deren allgemeinen Größenordnung und annähernde räumliche Lage bestimmen (Seite 186). Die Zeichenerklärung zum Regionalplan 2012 enthält den Hinweis, dass die zeichnerische Darstellung von regionalen Zielen nicht parzellenscharf sei, d. h. sie seien so generalisiert, dass die exakte Zuordnung an den Schnittstellen von Bereichsdarstellungen nachgeordneten Planungs-, Genehmigungs- und/oder Planfeststellungsverfahren vorbehalten bleibe. Um zu ermöglichen, dass die erhaltenswerten Bäume an der Ostgrenze des Plangebiets nicht gefällt werden müssen und um das Plangebiet den örtlichen Gegebenheiten anzupassen, hat die Stadt Werl das Plangebiet wie aus den Vorentwürfen ersichtlich festgesetzt.

Ein Verstoß der Planung gegen Ziel 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ist daher nicht festzustellen.

2. Gemäß des als „Ziel 2“ gekennzeichneten Plansatzes des sachlichen Teilplans dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden sowie neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ist von der Stadt Werl nicht zwingend zu beachten, da dieser Plansatz kein Ziel der Raumordnung darstellt. Da der Regelung nicht nur die Zielförmigkeit fehlt, sondern sie überdies verfassungswidrig ist, dürfte die Regelung im Ganzen unwirksam sein.

a) Der Plansatz „Ziel 1“ ist nicht abschließend abgewogen im Sinne von §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und 7 Abs. 2 Satz 1, 2. Halbsatz ROG. Das Erfordernis der abschließenden Abwägung ist insbesondere dann nicht erfüllt, wenn die planende Gemeinde im Anwendungsbereich des Plansatzes noch eine eigene Abwägungsentscheidung treffen kann. Ziel 2 des Sachlichen

Teilplans Großflächiger Einzelhandel eröffnet der planenden Kommune jedoch eine solche eigene Abwägungsentscheidung:

Nach dem Wortlaut von Ziel 2 dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben und Einkaufszentren nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen und in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt und dargestellt werden. Das Oberverwaltungsgericht Münster hat bereits in einem Urteil vom 30.09.2009 (zu der Vorgängerregelung § 24 a LEPro NRW) festgestellt, dass eine Regelung, wonach Kerngebiete und Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben und Einkaufszentren nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen, zwingend voraussetzt, dass die Gemeinde zuvor zentrale Versorgungsbereiche festlegt; ohne diese Festlegung könne der Plansatz seinen Verbindlichkeitsanspruch weder in räumlicher noch in sachlicher Hinsicht entfalten und gehe ins Leere. Da somit gemäß „Ziel 2“ die abschließende Entscheidung über Lage, Größe und Funktion von zentralen Versorgungsbereichen und damit auch die Entscheidung darüber, wo Kerngebiete und Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden dürfen, auf der kommunalen Planungsebene getroffen werden soll, sei die Gemeinde insoweit nicht an vorgelagerte raumordnerische Zielfestlegungen, sondern lediglich an ihre eigenen Zentrenkonzepte gebunden. Die Gemeinde könne ihr Zentrenkonzept jederzeit ändern und damit die Möglichkeiten für die kommunale Bauleitplanung ausgestalten. Dies wäre bei einer bindenden Zielfestlegung gerade nicht der Fall.

Ausweislich der Erläuterung zu „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel können sich zentrale Versorgungsbereiche sowohl aus den tatsächlichen Verhältnissen als auch aus planerischen Festsetzungen und Darstellungen ergeben. Dies entspricht der Begriffsdefinition durch die Rechtsprechung, die insbesondere auf die Gesetzesbegründung zum EAG Bau 2004 Bezug nimmt, wonach sich zentrale Versorgungsbereiche namentlich aus Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen ergeben können. Weder der Gesetzesbegründung zum EAG Bau 2004 noch der Rechtsprechung lassen sich jedoch bestimmte Kriterien entnehmen, an die die Gemeinden bei der Festlegung zentraler Versorgungsbereiche in Bauleitplänen gebunden wären. In § 1 Abs. 2 BauGB heißt es, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Wenn somit zentrale Versorgungsbereiche in Bauleitplänen festgelegt werden und Bauleitpläne einer gemeindlichen Abwägungsentscheidung bedürfen, verbleibt der Gemeinde folglich ein eigener Abwägungsspielraum, zu entscheiden, wo Kerngebiete und Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel und Einkaufszentren ausgewiesen werden sollen. „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel eröffnet daher den Gemeinden eine eigene Abwägungsentscheidung und stellt daher kein Ziel der Raumordnung dar.

b) Auch die Inbezugnahme kommunaler Sortimentslisten steht einer abschließenden Abwägung auf landesplanerischer Ebene entgegen. Zentrenrelevant sind gemäß „Ziel 2“ die Sortimente, welche in Anlage 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel genannt sind, sowie weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente. Dem Plangeber steht es zwar frei, im Rahmen der abschließenden Abwägung eines Planziels Zurückhaltung zu üben, von einer Zielfestlegung kann allerdings keine Rede mehr sein, wenn die Planaussage eine so geringe Dichte aufweist, dass sie die abschließende Abwägung noch nicht vorwegnimmt (OVG Münster, Urteil vom 30.09.2009). In Ziel 2 erfolgt keine abschließende Benennung und verbindlichen Vorgabe der als zentrenrelevant festgelegten Sortimente. Durch die der Gemeinde eingeräumte Möglichkeit, über die Anlage 1 hinaus weitere Sortimente als zentrenrelevant festzulegen und damit die Sortimente der Anlage 1 zum Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel erheblich zu ergänzen oder aber auch gerade nicht zu ergänzen, ist die Gemeinde letztlich nicht an vorgelagerte raumordnerische Zielfestlegungen gebunden. Die Gemeinde kann zudem ihr Zentrenkonzept jederzeit ändern und damit auch die Möglichkeiten für ihre kommunale Bauleitplanung unterschiedlich ausgestalten. Letztendlich entscheidet die Gemeinde daher aufgrund eigener Abwägung über den abschließenden Katalog zentrenrelevanter Sortimente.

Anlage 1 gibt auch keinen konkretisierungsbedürftigen Rahmen vor, sondern eine ergänzungsfähige Liste zentrenrelevanter Sortimente. Die Gemeinden können zusätzliche Sortimente als zentrenrelevant festlegen. Hierbei handelt es sich um eine über Anlage 1 hinausgehende Erweiterung, nicht aber um eine Ausgestaltung, also „Konkretisierung“ der Anlage 1.

c) Durch das Abstellen auf die ortstypische Sortimentsliste überschreitet der Plangeber zudem die Ermächtigungsgrundlage des § 17 Landesplanungsgesetz NW (LPIG). Nach § 17 Abs. 1 LPIG NW legt der Landesentwicklungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Gesamtentwicklung des Landes fest. Durch die Einbeziehung der ortstypischen Sortimentsliste erhält der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel über „Ziel 2“ einen ausschließlich örtlichen Bezug, denn in die ortstypische Sortimentsliste werden die jeweils von der Gemeinde für ihr Gemeindegebiet als zentrenrelevant festgelegten Sortimente aufgenommen. Für die über die Anlage 1 hinausgehenden Sortimente kann also ohne Weiteres die Situation eintreten (und tritt in der Praxis auch ständig auf), dass ein bestimmtes Sortiment in der planenden Kommune als nicht zentrenrelevant eingestuft ist, in einer benachbarten Kommune, in der das Einzelhandelsvorhaben ebenfalls Auswirkungen erwarten lässt, hingegen als zentrenrelevant. In diesen Fällen kann der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP die bezweckte Steuerungswirkung nicht entfalten. Dadurch wird deutlich, dass die Regelung zu den ortstypischen Sortimentslisten keinen überörtlichen, sondern einen rein örtlichen Bezug hat. Eine solche Regelung ist von der Ermächtigungsgrundlage des § 17 Abs. 1 LPIG NW nicht gedeckt.

d) Darüber hinaus genügt „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel auch nicht den Anforderungen an eine hinreichende Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit eines Ziels der Raumordnung. Festlegungen in Raumordnungsplänen müssen, um Ziele der Raumordnung darstellen zu können, räumlich und sachlich bestimmt oder bestimmbar sein. Bestimmbar ist eine Festlegung dann, wenn sie allein oder im Zusammenhang mit anderen Festlegungen, naturräumlichen Gegebenheiten, anerkannten Regeln und Standards etc. so konkretisiert werden kann, dass sie einen bestimmten räumlichen und sachlichen Inhalt hat, den der Zieladressat beachten soll.

Die in „Ziel 2“ verwendeten Begriffe „Kernsortiment“ und „(neu geplanter) zentraler Versorgungsbereich“, sind weder bestimmt noch bestimmbar, so dass die Zielqualität des Plansatzes auch an diesem Aspekt scheitert.

Der Begriff des (bestehenden) „zentralen Versorgungsbereichs“ ist weder bestimmt noch bestimmbar. Die Erläuterung zu „Ziel 2“ verweist auf die Begriffsbestimmung durch die Rechtsprechung. Bei dem Begriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Die Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe genügt für Ziele der Raumordnung nicht, da für Ziele der Raumordnung ein qualifiziertes Bestimmtheitserfordernis gilt, das über das allgemeine rechtsstaatliche Bestimmtheitserfordernis hinausgeht. Dies wird bereits dadurch deutlich, dass Regelungen in Raumordnungsplänen, die nicht die für ein Ziel der Raumordnung erforderliche Bestimmtheit aufweisen, immer noch einen Grundsatz der Raumordnung darstellen können. Auch aus dem Erfordernis der abschließenden Abgewogenheit für Ziele der Raumordnung erfolgt für sich genommen bereits ein qualifiziertes Bestimmtheitserfordernis.

Die fehlende Bestimmtheit des Begriffs des zentralen Versorgungsbereichs folgt auch daraus, dass es bei der Beurteilung, ob ein bestimmter Bereich einen zentralen Versorgungsbereich bildet, einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten bedarf (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.12.2009). Schon die Tatsache, dass die Beurteilung, ob ein zentraler Versorgungsbereich vorliegt, eine „wertende Gesamtbetrachtung der städtebaulichen Gegebenheiten“ erfordert, nimmt dem Begriff des zentralen Versorgungsbereichs die Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit.

Die in „Ziel 2“ enthaltene Regelung zu neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen ist darüber hinaus aus weiteren Gründen unbestimmt. Unklar ist bereits, wann zentrale Versorgungsbereiche „neu geplant“ sind. Auch die Begriffe „städtebaulich integrierte Lage“, „kurz-

mittel- oder langfristiger Bedarf“, „für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen“ sind – neben weiteren Begriffen der Regelung – unbestimmt. Vollständig nebulös wird der Regelungsgehalt der Vorgaben zu neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen, wenn es in der Erläuterung zu Ziel 2 heißt, bei den Vorgaben für neu geplante zentrale Versorgungsbereiche gehe es „um eine Vorgabe für die Verortung von Bauleitplanung für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentralen Kernsortimenten, nicht jedoch um die Vorgabe allgemeiner Kriterien für neue zentrale Versorgungsbereiche“.

Auch der in Ziel 2 verwendete Begriff des „Kernsortiments“ ist weder bestimmt noch bestimmbar. Nach der Erläuterung zu „Ziel 2“ bezeichnet das Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebes – in Abgrenzung zum Randsortiment – „den Hauptteil des Warenangebotes, der nach herrschender fachlicher Meinung einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. entsprechend zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann“. Abgesehen davon, dass es völlig unklar ist, was unter dieser Voraussetzung zu verstehen ist, existiert ein Kernsortiment schon in dem Moment nicht mehr, in dem ein bestimmtes Warensortiment nicht mehr hinreichend scharf konturiert werden kann. Die Bestimmung des Kernsortiments läuft in diesem Moment ins Leere, der Anwendungsbereich von Ziel 2 lässt sich dann nicht mehr bestimmen. Die mangelnde Bestimmtheit scheidet auch daran, dass für die Bestimmung des Kernsortiments bzw. dessen Abgrenzung auf die „herrschende fachliche Meinung“ abgestellt wird. Welche Meinung gerade fachlich herrschend ist, kann durchaus umstritten sein und ist nicht ohne Weiteres festzustellen. Indem der Gesetzgeber für den für Ziel 5 weichenstellenden Begriff des Kernsortiments auf die herrschende fachliche Meinung abstellt und diesen Begriff nicht selbst definiert, wird zudem deutlich, dass der Plangeber Ziel 5 nicht selbst abschließend abgewogen hat.

e) Dem Plansatz „Ziel 2“ fehlt nicht nur die Zielqualität. „Ziel 2“ verletzt die Stadt Werl auch in ihrer verfassungsmäßig durch Art. 78 Abs. 1 und 2 LVerf NW und Art. 28 Abs. 2 GG gewährleisteten Planungshoheit und ist daher verfassungswidrig und nichtig. Die Bauleitplanung gehört als Teil der kommunalen Planungshoheit zum Schutzbereich der kommunalen Selbstverwaltung und umfasst auch das Recht der Gemeinde, im Rahmen ihrer Bauleitplanung die künftige Entwicklung des Gemeindegebietes grundsätzlich nach eigenen Vorstellungen zu steuern und zu gestalten (Verfassungsgerichtshof NRW, Urteil vom 26.08.2009). Gesetzliche Eingriffe in das Selbstverwaltungsrecht unterliegen Grenzen. Sie dürfen den Kernbereich der Selbstverwaltungsgarantie nicht antasten. Außerhalb des Kernbereichs hat der Gesetzgeber das verfassungsrechtliche Aufgabenverteilungsprinzip hinsichtlich der Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft sowie das Verhältnismäßigkeitsprinzip und das Willkürverbot zu beachten (Verfassungsgerichtshof NRW, a.a.O.).

Die Unverhältnismäßigkeit des Plansatzes „Ziel 2“ zeigt sich bereits darin, dass keine „Abweichungsmöglichkeit“ vorgesehen ist. Der Gemeinde darf nicht grundsätzlich und ohne nähere Begründung die Möglichkeit genommen werden, im konkreten Fall von Zielen der Raumordnung abweichend zu entscheiden und ein Vorhaben zuzulassen, das zwar einem Ziel der Raumordnung widerspricht, wenn das Vorhaben im Gegenzug die gemeindlichen Interessen fördert und keine Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche darstellt. Eine solche Abweichungsmöglichkeit berücksichtigt Ziel 2 nicht.

f) Schließlich ist „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel auch deswegen unverhältnismäßig, weil die Regelung landesweit gilt, ohne die jeweiligen regionalen Gegebenheiten in den Blick zu nehmen. Der Verfassungsgerichtshof NRW hat in seinem Urteil vom 26.08.2009 darauf hingewiesen, dass eine landesweit wirkende Untersagung einem besonderen Rechtfertigungserfordernis unterliegt. Die unterschiedlichen im Landesgebiet anzutreffenden Raumstrukturen lassen es nicht ohne Weiteres erwarten, dass die Festsetzung von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen an allen Stellen des Landes mit denselben Auswirkungen einhergeht. Diese Erwägung gilt für ein Herstellerdirektverkaufszentrum mit weitem Einzugsbereich im besonderen Maße, weil ein solches Vorhaben in einem Ballungsraum sehr viel stärkere Auswirkungen hätte als in einer ländlichen Region wie den Landkreis Soest. Die Auswirkungen eines neu angesiedelten FOC wären in Oberzentren deutlich stärker als in einem Mittelzent-

rum mit der Größe von Werl. In Oberzentren können die FOC von starken vorhandenen Einkaufsströmen profitieren. Bei einer Ansiedlung in Werl müssen völlig neue Einkaufsströme geschaffen werden, die Kunden müssen sich die Fahrt ins FOC als Ziel („Ausflug“) setzen. Dieser Umstand bietet insbesondere für Kommunen im ländlichen Raum erhebliche Chancen, die die Stadt Werl mit der Ansiedlung des FOC nutzen möchte.

g) Der Plansatz Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ist auch deshalb verfassungswidrig und daher nichtig, weil dem Land Nordrhein-Westfalen die erforderliche Gesetzgebungskompetenz zum Erlass dieser Regelung fehlt.

Das Oberverwaltungsgericht Münster hat in dem Urteil vom 30.09.2009 bereits erhebliche Zweifel an der Gesetzgebungszuständigkeit des Landes für die Neuregelung des § 24a LEP-RO geäußert. Ausgehend von der Abgrenzung in dem Rechtsgutachten des Bundesverfassungsgerichts vom 16.06.1954 handele es sich bei § 24a LEP-RO im Kern um eine bodenrechtliche Regelung, da § 24a Abs. 1 Satz 1 LEP-RO bestimme, dass Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen. Bei dieser Regelung und insbesondere auch bei § 24a Abs. 1 Satz 3 LEP-RO, der ein Beeinträchtungsverbot enthält, handele es sich um eine städtebauliche Regelung, entsprechendes gelte auch für die weiteren Absätze. Schon durch die mehrfache Anknüpfung an die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO werde deutlich, dass der Gesetzgeber mit § 24a LEP-RO städtebauliche Planung betreibe.

Die vom Oberverwaltungsgericht Münster geäußerten „erheblichen Zweifel“ gelten für den Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel entsprechend:

Nach dem Plansatz „Ziel 2“ dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in (bestehenden und neu geplanten) zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Diese Regelung entspricht im Regelungsgehalt § 24 a Abs. 1 Satz 1 LEP-RO. Auch auf § 11 Abs. 3 BauNVO wird hier wie dort Bezug genommen. Ziel 3 des Sachlichen Teilplans enthält ein Beeinträchtungsverbot, das im Wesentlichen § 24a Abs. 1 Satz 3 LEP-RO entspricht und nach der Einschätzung des 10. Senats eine städtebauliche Regelung darstellt.

Der städtebauliche Charakter der Plansätze des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ergibt sich auch aus der Anknüpfung zahlreicher Regelungen an die städtebaulichen Begriffe des (zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten oder nicht-zentrenrelevanten) Kernsortiments bzw. – in Abgrenzung dazu – des Randsortiments. Auch hierbei handelt es sich um typisch städtebauliche Begriffe, die im Zusammenhang mit städtebaulichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten sowie im Rahmen von Bebauungsplan-Festsetzungen verwendet werden und die verdeutlichen, dass der Plangeber des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel Städtebaurecht im Gewand eines Raumordnungsplans betreibt.

Ist der Plansatz „Ziel 2“ aber nicht der Materie der Raumordnung im Sinne des Art. 74 Nr. 31 GG, sondern dem Bereich des Bodenrechts nach Art. 74 Nr. 18 GG zuzuordnen, fehlt dem Land die entsprechende Gesetzgebungskompetenz. Für den Bereich des Bodenrechts nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG besitzt der Bund unter den Voraussetzungen des Art. 72 Abs. 2 GG die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz, von welcher der Bundesgesetzgeber im Bereich des Bodenrechts weitestgehend Gebrauch gemacht hat, indem er das Baugesetzbuch (BauGB) und zugehörige Rechtsvorschriften – insbesondere etwa die Planzeichenverordnung und die Baunutzungsverordnung – erlassen hat. Insbesondere die – im BauGB enthaltenen – Regelungen des Bauplanungsrechts sind abschließend, wie schon die Bezeichnung als Bau-„Gesetzbuch“ zeigt. Ein Spielraum für ergänzende landesgesetzliche Regelungen besteht insoweit nicht.

h) „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel stellt nach alledem kein von der Stadt Werl bei der Bauleitplanung zu berücksichtigendes Ziel der Raumordnung dar. Möglicherweise ist „Ziel 2“ als Grundsatz der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Vorsorglich für den Fall, dass die Regelung geltungserhaltend bzw. verfassungskonform als Grundsatz der Raumordnung auszulegen wäre, muss dieser Grundsatz aus folgenden Gründen hinter den Planungsabsichten der Stadt Werl zurücktreten:

85. Änderung des Flächennutzungsplans

- Die Stadt Werl will den ständigen Bedeutungsverlust ihres Mittelzentrums im ländlichen Raum zugunsten der Metropolregion stoppen (die Dortmunder Fußgängerzone ist zur meistbesuchten Einkaufszone Deutschlands aufgestiegen, Jones Lang LaSalle, Pressemitteilung vom 29. Juli 2013).
- Nach dem britisch-belgischen Truppenabzug wirkt auch ein Rückgang der Pilgerströme auf die rückläufigen Einzelhandelsumsätze in Werl ein.
- Zur Förderung der mittelzentralen Funktionen Werls soll das nahe dem Autobahnkreuz Werl gelegene FOC ein attraktives touristisches Ziel bei den An- und Abreisen insbesondere mit dem Pkw in Tourismusregionen (Sauerland, Münsterland) bilden.
- Das FOC bildet den westlichen Abschluss des südlichen Stadterweiterungsringes der Stadt Werl, dessen Stadtgebiet mit dem großflächigen Vogelschutzgebiet Hellwegbörde, dem bisherigen flächenintensiven Großvorhaben des LEP und dem neuen Standort für Sicherungsverwahrte bereits bedeutende Flächen seines Stadtgebiets für Landeszwecke reserviert hat.

3. Gemäß des als „Ziel 3“ gekennzeichneten Plansatzes des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel dürfen durch Darstellungen und Festsetzungen von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dieser Aspekt wurde im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens eingehend untersucht. Die „Auswirkungsanalyse zur möglichen Realisierung eines Factory Outlet Centers in der Stadt Werl“ (ecostra 31.01.2014) kommt zu dem Ergebnis, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen durch die Ansiedlung des FOC nicht zu erwarten sei (vgl. dazu im Einzelnen unten Kap. VII.1).

Das in „Ziel 3“ geregelte Beeinträchtungsverbot stellt zudem kein Ziel der Raumordnung dar und ist von der Stadt Werl daher bei der Planung nicht zu beachten, sondern allenfalls im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Bei einer Regelung mit dem Inhalt, dass die in Kerngebieten sowie Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden nicht beeinträchtigen dürfen, handelt es sich um städtebauliche Regelungen, für die dem Landesgesetzgeber die Gesetzgebungskompetenz fehlt (OVG Münster, Urteil vom 30.09.2009; OVG Schleswig, Urteil vom 22.04.2010). Die Vorgabe, eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden zu vermeiden, ist keine überörtliche Vorgabe, sondern Bestandteil der interkommunalen Abstimmung und Rücksichtnahme, wie sie von § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfasst wird.

Das in „Ziel 3“ des Sachlichen Teilplans geregelte Beeinträchtungsverbot ist zudem weder hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar noch abschließend abgewogen. Das Beeinträchtungsverbot knüpft an wertungsabhängige Voraussetzungen an (keine wesentliche Beeinträchtigung), die erst nach einer örtlichen Konkretisierung in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche greifen können. Eine abschließende Abwägung dieser Vorgabe auf raumordnerischer Ebene ist angesichts dieser Unklarheiten und Konkretisierungsbedürfnisse ausgeschlossen, so dass das Beeinträchtungsverbot kein Ziel der Raumordnung darstellen kann (OVG Schleswig, Urteil vom 22.04.2010).

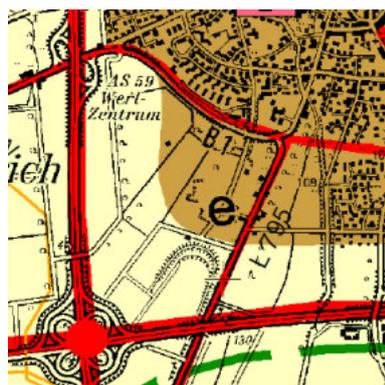
4. Nach dem Plansatz „Ziel B III.1.23“ des Landesentwicklungsplanes (LEP) NRW darf Freiraum nur in Anspruch genommen werden, wenn die Inanspruchnahme erforderlich ist.

Die Planung verstößt nicht gegen „Ziel B III. 1.23“ des Landesentwicklungsplans NRW (LEP). Das Plangebiet liegt nicht im Freiraum. Im Zusammenhang mit „Ziel 1“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ist bereits dargelegt worden, dass die Darstellung eines Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs im Regionalplan 2012 unwirksam ist und

daher die Darstellung eines „Wohnsiedlungsbereichs“ gemäß GEP 1996 fortgilt. Die konkrete Abgrenzung in der Bauleitplanung widerspricht den Darstellungen des GEP 1996 nicht, da die im GEP dargestellten Bereiche lediglich die allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage bestimmen (keine parzellenscharfe Darstellung).

Im Übrigen liegen die im Plansatz B. III. 1.23 genannten Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des Freiraums vor. In der „Begründung der Standortwahl für ein FOC in Werl“ (Büro für Kommunal- und Regionalplanung, Essen 2012) ist dargelegt worden, dass die Stadt Werl als solche für die Ansiedlung eines FOC im besonderen Maße geeignet ist. In der Untersuchung wurden sodann die Flächen, die aufgrund ihrer Standortkriterien (Lage und Größe, verkehrliche Erschließung, planungsrechtliche Rahmenbedingungen, städtebauliche Rahmenbedingungen, Naturschutz und Umweltverträglichkeit) für eine FOC-Ansiedlung grundsätzlich geeignet erschienen, im Einzelnen untersucht. Weitere Flächen in Allgemeinen Siedlungsbereichen in Werl sind für die Ansiedlung des FOC's in der projektierten Größenordnung nicht geeignet. Dabei ist insbesondere auf die Anforderungen für eine FOC-Ansiedlung hinsichtlich der Flächengröße und „Nähe zu einer BAB-Anschlussstelle und Stadtnähe“ verweisen. Der Nachweis der Erforderlichkeit der Freirauminanspruchnahme ist damit – unabhängig von der Frage, ob die überplante Fläche überhaupt Freiraum darstellt – geführt. Ein Verstoß der Planung gegen den als Ziel gekennzeichneten Plansatz B. III. 1.23 des LEP NRW liegt damit nicht vor.

Regionalplanung



Auch in der Regionalplanung wird der Stadt Werl eine mittelzentrale Funktion zugewiesen. In der vor dem 30.03.2012 geltenden Fassung des Regionalplans war der westliche Teil des Südrings der Stadt Werl als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Dieser Allgemeine Siedlungsbereich war im Regionalplan in Verlängerung östlich der Wickeder Straße gelegenen Siedlungsbereichs, parallel zur B 1 dargestellt und verjüngte sich in eine S-Kurve zur Autobahn hin (vgl. oben Abb. 1 „südlicher Stadterweiterungsring/Werl“).

1. Die seit dem 30. März 2012 rechtswirksame Fassung des Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, stellt in der zeichnerischen Darstellung auf der Fläche einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar, wobei die frühere Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) im Plangebiet entgegen dem Votum der Stadt Werl 2012 zurückgenommen wurde.



Abb. 2: Ausschnitt aktueller Regionalplan Bezirksregierung Arnsberg 2012 und Lage des Plangebiets

Aufgrund der oben zu „Ziel 1“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ausgeführten Erwägungen geht die Stadt Werl davon aus, dass die Rückstufung des Allgemeinen Siedlungsbereichs im Planbereich unwirksam ist und nach wie vor die ASB-Festlegung gilt, wie sie aus der bis zum 29.03.2012 geltenden Fassung des Regionalplans ersichtlich ist.

Das Plangebiet ist der S-Kurvenförmigen Verjüngung des Allgemeinen Siedlungsbereichs zur Autobahn hin nachempfunden, um die Gestalt des ASB den Möglichkeiten der örtlichen Gegebenheiten entsprechend nachzubilden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Regionalplan nicht parzellenscharf ist. Um zu ermöglichen, dass die Bäume an der Ostgrenze außerhalb des Plangebiets nicht gefällt werden müssen und um das Plangebiet den örtlichen Gegebenheiten anzupassen, macht die Stadt Werl von ihrem Interpretationsspielraum hinsichtlich der ASB-Grenze Gebrauch.

2. Gemäß des als „Ziel 12 (1)“ gekennzeichneten Plansatzes des Regionalplans in der Fassung vom 30.03.2012 ist die Entwicklung von Kerngebieten sowie Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Dieses Ziel entspricht im Wesentlichen Ziel 1 des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan. Auch bei dieser Regelung handelt es sich nicht um ein bindendes Ziel der Raumordnung. Der Regelung fehlt die Zielqualität, da sie nicht abschließend abgewogen und zudem unbestimmt ist. Es handelt sich zudem um eine städtebauliche Regelung, für die dem Plangesetzgeber die Regelungskompetenz fehlt. Für den Fall, dass der Plansatz „Ziel 12 (1)“ des Regionalplans 2012 als Grundsatz der Raumordnung Bestand hätte, gelten die oben zu „Ziel 1“ des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel ausgeführten Erwägungen entsprechend.

Der Plansatz „Ziel 12 (1)“ des Regionalplans 2008 steht der Planung der Stadt Werl nicht entgegen.

3. Gemäß des als „Ziel 13“ gekennzeichneten Plansatzes des Regionalplans in der Fassung vom 30.03.2012 haben Standorte für Vorgaben des großflächigen Einzelhandels in Art und Umfang der Funktion des zentralörtlichen Versorgungsbereichs, in dem sie geplant werden, zu entsprechen (Kongruenzgebot). Unbesehen der erheblichen Zweifel hinsichtlich der Ziel förmlichkeit und Wirksamkeit dieser Regelung ist die Planung jedenfalls im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an das Ziel 13 angepasst. Mit der Beschränkung auf 13.800 m² Verkaufsflä-

che ist sichergestellt, dass die Größe des Factory Outlet Centers nach Art und Umfang dem Mittelzentrum Werl entspricht. Insbesondere bleibt diese Verkaufsfläche bei Weitem hinter denjenigen großflächiger Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment zurück, wie sie innerorts in den Mittelzentren des Ruhrgebiets und anderorts zu finden sind.

4. In „Ziel 17“ des Regionalplanes wird das Ziel B.III.1.23 des Landesentwicklungsplanes NRW weiter konkretisiert. Danach sind Freiräume wegen ihrer Nutz- und Schutzfunktion, ihrer Landschaftsbildqualität und ihrer Erholungs- und Ausgleichsfunktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten. Sie dürfen nur in Anspruch genommen werden, wenn diese zur Deckung des Flächenbedarfs erforderlich sind. Die Inanspruchnahme muss flächensparend und umweltschonend erfolgen.

„Ziel 17“ des Regionalplans 2008 steht zunächst einmal im Widerspruch zu dem ebenfalls als Ziel gekennzeichneten Plansatz B. III. 1.23 des LEP NW, in dem die Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme des Freiraums geregelt werden. Der Wortlaut von „Ziel 17“ des Regionalplans 2012 sieht grundsätzlich keine Inanspruchnahme des Freiraums vor. Damit widerspricht „Ziel 17“ den Regelungen des LEP. Der Regionalplan 2012 ist zudem hinsichtlich der Darstellungen und Regelungen zum Freiraum innerhalb seines Regelungsgefüges nicht kohärent. Gemäß den Ausführungen unter B. 2.2.2 des Regionalplans 2012 handelt es sich bei den zeichnerischen Darstellungen der Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche lediglich um Vorbehaltsgebiete und somit Grundsätze der Raumordnung. Es ist widersprüchlich und planerisch nicht zu handhaben, wenn die räumliche Abgrenzung des Freiraums lediglich als Grundsatz definiert wird, also im Wege der gemeindlichen Abwägungsentscheidung im Rahmen der Bauleitplanung überwunden werden kann, hingegen gemäß „Ziel 17 (1)“ die bestehenden Freiräume zu erhalten und zu entwickeln sind.

Gemäß der Erläuterung zu Ziel 17 dient dieser Plansatz auch nicht der quantitativen Komponente des Freiraumschutzes, sondern der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumqualität. Das Plangebiet liegt in einem Kreuzungsbereich einer Bundesautobahn/BAB-Ausfahrt mit einer Bundesstraße, mithin in unmittelbarer Nähe zu Nutzungen, die die Freiraumqualität bereits einschränken. Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden nach den gesetzlichen Vorgaben möglichst vermieden und im Übrigen kompensiert. Dadurch erfolgt eine Steigerung der Freiraumqualität an anderer, geeigneter Stelle. Die vorgelegte Planung verstößt somit auch nicht gegen die in „Ziel 17“ des Regionalplans 2012 formulierte planerische Vorgabe.

5. Die zeichnerische Festlegung als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ stellt gemäß den Ausführungen unter B. 2.2.2 des Regionalplans 2012 lediglich ein Vorbehaltsgebiet und damit einen Grundsatz der Raumordnung dar. Unbeschadet des Umstandes, dass – wie dargelegt – nach wie vor die Darstellung als „Wohnsiedlungsbereich“ gemäß GEP 1996 gilt, steht die Darstellung als Freiraum- und Agrarbereich der Überplanung der Fläche nicht von vornherein entgegen, sondern kann durch überwiegende Gründe im Wege der Abwägung überwunden werden. Derartige Gründe stehen der Stadt Werl zur Seite, da die Stadt Werl für die Ansiedlung eines FOC im besonderen Maße geeignet ist, die Stadt Werl eine solche Ansiedlung ermöglichen möchte und besser geeignete Flächen im Bereich der Stadt Werl nicht zur Verfügung stehen. Im Übrigen gelten die oben zu „Ziel 1“ des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel ausgeführten Erwägungen entsprechend.

Regionales Einzelhandelskonzept

Als Grundlage für die interkommunale Zusammenarbeit im Bereich Einzelhandel diente seit 2001 das „Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“, das 2007 fortgeschrieben wurde (BBE 2007). Das REHK ist ein Beitrag zur Sicherung und Verbesserung der Versorgungsstrukturen in der Region. Einzelhandelsfunktionen sollen auch in Zukunft bevorzugt an integrierten Standorten wahrgenommen werden. Zentrales Anliegen ist auch die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Ver-

sorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Das REHK dient auch der Einstufung regional bedeutsamer Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren an städtebaulich nicht integrierten Standorten und deren Entwicklungsperspektiven. Das REHK soll erreichen, dass die Ansiedlung, Erweiterung oder Verlagerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nach einheitlichen Kriterien bewertet werden.

Für die Bewertung von Planvorhaben des großflächigen Einzelhandels wurde im REHK ein Prüfschema zur interkommunalen Abstimmung erarbeitet, das Kriterien (wie Standort und Dimension) zur Vermeidung negativer Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO vorschlug. Gerade an den Prüfkriterien des REHK wird jedoch deutlich, dass es für die atypische, überörtliche Handelsform FOC weder Ziele noch Kriterien definiert und somit für die Beurteilung von FOC kein geeignetes Instrument darstellt. Bei der Formulierung mit den Ansiedlungskriterien im REHK ist offenbar nicht an den Ansiedlungsfall eines FOC gedacht worden.

Zu diesem Aspekt hat die Stadt Werl eine Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben, die sehr viel genauer auf die Situation in der Region und die Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen und insbesondere von möglichen Funktionsverlusten in Nachbarstädten eingeht, als es die REHK-Kriterien vermögen; auf die ausführliche Darstellung in Kapitel VII. 1. wird verwiesen.

Die Planungen der Stadt Werl zur Ansiedlung eines FOC sind in der Sitzung des Arbeitskreises „REHK“ am 21.11.2014 in Fröndenberg durch Vertreter der Stadt Werl sowie des Vorhabenträgers und des Einzelhandelsgutachters vorgestellt worden. Am 21.1.2015 hat die Stadt Werl einen Antrag auf Herstellung des regionalen Konsenses für die Sitzung des Arbeitskreises „REHK“ am 20.02.2014 gestellt. Vor dem Hintergrund der frühen, ablehnenden Positionierung der überwiegend im REHK östliches Ruhrgebiet zusammengeschlossenen Städte in der „Hammer Erklärung“ vom 28.11.2011 hat es die Stadt Werl nicht als zielführend angesehen, einen Antrag auf Herbeiführung des regionalen Konsenses im Rahmen des REHK-Arbeitskreises zu einem früheren Zeitpunkt anzustreben, solange nicht alle planungsrechtlich relevanten Aspekte des Projekts in der Darstellungstiefe eines Vorentwurfs für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorliegen.

Landschaftsplan

Die Flächennutzungsplanänderung liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans VI „Werl“ des Kreises Soest. Die Festsetzungskarte weist hier jedoch keine Festsetzungen wie z. B. Schutzgebiete aus.

Die Entwicklungskarte legt für diese Fläche das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung“ fest. Dieses Ziel sieht generell die Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen sowie gliedernden und belebenden Elementen vor. Konkret gelten in diesem Entwicklungsraum ER 2.06 (Agrarraum südlich von Werl) die besonderen Zielsetzungen „Pflege und Ergänzung der vorhandenen Strukturen wie Einzelbäume, Baumreihen, Hecken, Gebüsche und Obstwiesen in den siedlungsnahen Bereichen“ sowie „Anlage von Ackerbrachestreifen und Saumstrukturen entlang der Wege und Schlaggrenzen in der freien Landschaft“.⁴ Das Entwicklungsziel „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen sowie gliedernden und belebenden Elementen“ gilt für die heute vorhandenen Ackerflächen. Tatsächlich gibt es im Plangebiet nur eine Gehölzstruktur am ost-westlich verlaufenden Graben, die als wertvoll zu bewerten ist, aber ersetzt werden kann. Im Rahmen der vorliegenden Planung können gliedernden und belebenden Elemente in Pflanzstreifen angelegt werden, die > 20 % der Planungsfläche umfassen, und damit das Entwicklungsziel besser erfüllen als heute gegeben.

⁴ Kreis Soest (2012): Landschaftsplan VI „Werl“. Soest.

UVP-Pflicht

Gemäß Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG ist für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gegeben.

Werden Bebauungspläne zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben aufgestellt, wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Für Bauleitpläne sind nach § 2 Abs. 4 BauGB Umweltprüfungen mit den in der Anlage zum BauGB beschriebenen Inhalten durchzuführen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht (Teil B) dargelegt.

3.3 Planungsziele

Im Plangebiet soll auf ca. 12 ha Gesamtfläche ein Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Herstellerdirektverkaufszentrum – mit einer maximalen Verkaufsfläche von 13.800 m²“ dargestellt werden. Die Größe des Herstellerdirektverkaufszentrums wird auf max. 13.800 qm Verkaufsfläche begrenzt. Es sollen Shops von Markenherstellern, eine Anbindung an die BAB-Anschlussstelle sowie ein zugehöriger Parkplatz mit ca. 1.650 Stellplätzen geschaffen werden.

In einem Herstellerdirektverkaufszentrum verkaufen Hersteller oder vertikal integrierte Einzelhändler Markenartikel mit in der Regel zentrenrelevantem Sortiment wie z. B. Bekleidung, Sportartikel und Schuhe. Das Sortiment unterscheidet sich von dem des klassischen Einzelhandels. Es zeichnet sich dadurch aus, dass insbesondere Auslaufmodelle, Vorsaisonware, zweite Wahl Produkte oder Überschussproduktionen etc. angeboten werden; es ist weder eine große Sortimentstiefe noch eine Sortimentsbreite gegeben. Dementsprechend werden die Waren mit erheblichen Preisnachlässen angeboten.

Der im Einzelnen im Bebauungsplan festzusetzende Sortimentsschwerpunkt soll Bekleidung/Sportbekleidung, Schuh- und Lederwaren sowie Sportschuhe umfassen, daneben sollen in begrenztem Ausmaß Spielwaren, Haushaltswaren inkl. Elektrokleingeräte, Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Haus- und Tischwäsche/Bettwaren/Gardinen, Sportgeräte/Sportartikel, Möbel, Süßwaren/Schokolade/Feinkost, Körperpflegemittel/Kosmetik, Uhren/Schmuck und Sonnenbrillen angeboten werden.

Die ein- bis zweigeschossigen Baukörper des FOC sollen etwa 50 m südlich der Bundesstraße im südöstlichen Teil des Plangebietes liegen. Die Stellplatzanlagen werden nordwestlich des FOC, zwischen der Zufahrt der B 1 und dem Baukörper angeordnet. Im Norden wird parallel zur B 1 ein ca. 40 m breiter Grünstreifen zur Abschirmung und Eingrünung vorgesehen, innerhalb des Grünstreifens ist ein Fuß- und Radweg parallel zur B 1 und eine naturnahe Wasserfläche geplant.

3.4 Standortanforderungen an Factory Outlet Center

Factory Outlet Center unterscheiden sich durch wesentliche Merkmale von sonstigen Einzelhandelsbetrieben. In Factory Outlet Centern werden Waren angeboten, die nicht (mehr) für den gewöhnlichen Einzelhandel geeignet sind. Aus diesem Grunde ist es geboten, den gewöhnlichen Einzelhandel und die Angebote eines Factory Outlet Centers auch räumlich zu trennen.

Allgemein können die Standortanforderungen von FOC wie folgt beschrieben werden⁵:

- Die direkte Auseinandersetzung mit dem Facheinzelhandel in größeren Städten bzw. Agglomerationen wird vermieden, da sie auch nicht im Interesse der Hersteller (als potentielle Mieter in einem FOC) liegt. Deshalb kommen vorzugsweise kleinere und mittlere Städte im weiteren Umfeld von Ballungsräumen in Betracht, wobei von diesen Standorten aus die Potentiale aus größeren Distanzen erschlossen werden sollen.
- Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit, da sich das Einzugsgebiet gegenüber anderen Einzelhandelsbetrieben auf deutlich größere Distanzen erstreckt und das Besucherverhalten in hohem Maße autoorientiert ist.
- Weitgehend ebenerdiges Stellplatzangebot (aufgrund eines sehr hohen PKW-Kundenanteils).
- Innerhalb einer PKW-Fahrdistanz von mindestens ca. 30 Minuten sollte noch kein regional dominierendes bzw. bereits gut im Markt positioniertes Outlet Center in Betrieb sein.
- Als Standortlage werden Gewerbegebiete bevorzugt; häufig werden auch teilintegrierte und in Einzelfällen sogar städtebaulich integrierte Standortlagen realisiert, sofern dort die verkehrlichen und flächenmäßigen Ansprüche befriedigt werden können; zentrale Innenstadtlagen kommen dagegen kaum in Betracht. Die Grundstücksfläche sollte mindestens 60.000 m² betragen und – nach Möglichkeit – Erweiterungsoptionen bis auf 100.000 m² oder auch mehr beinhalten.
- In zumutbarer Entfernung muss ein ausreichendes Bevölkerungspotential erschließbar sein. Lange Zeit galt diesbezüglich die Faustregel, dass innerhalb einer PKW-Fahrdistanz von ca. 1 Stunde ein Potential von ca. 3 Millionen Einwohnern mit einem zumindest durchschnittlichen Kaufkraftniveau vorhanden sein sollte; ein Wert, welcher vor dem Hintergrund neuer Erkenntnisse deutlich nach unten zu korrigieren ist.
- Nutzung des touristischen Potentials bestehender Freizeiteinrichtungen am Standort oder im näheren Umfeld bzw. Abschöpfung der Touristenströme auf den Verkehrsachsen in die Feriengebiete. Aus diesem Grund suchen Factory Outlet Center die Nähe stark frequentierter touristischer Einrichtungen (z. B. Freizeitparks) bzw. Räume mit ausgeprägter touristischer Positionierung.
- Nach Möglichkeit direkte Einsehbarkeit des Standortbereiches von einer Hauptverkehrsachse; insbesondere auch wenn diese mit Strömen des touristischen Fernverkehrs belegt ist.

Diese Standortanforderungen erfüllt das Plangebiet in besonderer Weise.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Das Plangebiet kann aus dem überregionalen Autobahnnetz über die BAB 44 aus Richtung Westen und die BAB 445 aus den Richtungen Süden und Norden erreicht werden, wobei die BAB 445-Ausfahrt 59 Werl-Zentrum die standortnahe Zufahrt über die Bundesstraße 1 bildet. Aus Osten ist das Plangebiet auch über die BAB 44-Ausfahrt 55 Werl-Süd, die B 516 und B 1 erreichbar. Der Verkehr soll grundsätzlich auf beide Richtungen der B 1 verteilt werden, je

⁵ ecostra 2014

nach großräumigen Quellen und Zielen. Die Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) zu dem FOC-Standort erfolgt von der Bundesstraße 1 in der Kreuzung mit der Unnaer Straße.

Durch das Herstellerdirektverkaufszentrum wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen entstehen. Um dieses zusätzliche Aufkommen auf der B 1 abwickeln zu können, ist eine Verbreiterung der B 1 um zwei Fahrspuren (je Richtung eine zusätzliche Fahrspur) westlich der Hauptzufahrt erforderlich. Von Westen von der BAB 445 kommend beginnt die eine zusätzliche Fahrspur bereits im Abfahrtsort der Autobahnausfahrt Werl-Zentrum. Die zweite zusätzliche Fahrspur an der B 1 westlich der Hauptzufahrt wird eingerichtet, um einen reibungslosen Abfluss des Verkehrs vom FOC zur BAB 445 sicherzustellen. Östlich der Hauptzufahrt ist eine Verbreiterung der B 1 um einen Fahrstreifen für Linksabbieger aus Richtung Osten erforderlich. Die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens nachgewiesen.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens (IGS Stolz, April 2014) wurden im Untersuchungsraum zu den Straßenzügen von der BAB 445 AS Werl-Nord – BAB 445 AS Werl-Zentrum – B 1 – BAB 44 AS Werl-Süd Verkehrszählungen an einem Freitagnachmittag von 15-19 Uhr und samstags von 11-15 Uhr vorgenommen. Als wesentliche Ergebnisse wurde festgestellt, dass die Verkehrsbelastung freitags heute höher liegt als samstags, und dass die höchste Belastung an der B 1 östlich der BAB 445 AS Werl-Zentrum registriert wurde. Die Belastungssituationen an den Knoten wurden freitags den Qualitätsstufen A (sehr gut) bis D (ausreichend) bzw. samstags den Qualitätsstufen A-C zugeordnet.

In nordöstlicher Richtung liegt in etwa 1 km Entfernung das Stadtzentrum Werl, das über die B 1 wie auch über die Unnaer Straße mit dem Standort verknüpft ist. Der Bahnhof Werl liegt in ca. 2.000 m Entfernung. Hier halten Züge des Regionalverkehrs (RB). Im Busverkehr verkehren zurzeit zwei Linien in ca. 500 m Entfernung zum Standort. Aufgrund der Stadtrandlage des Plangebietes und zur Sicherstellung einer Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Verkehr soll sowohl der Bahnhof Werl als auch das Stadtzentrum von Werl mit einem Shuttle-Bus an das FOC angebunden werden.

4.2 Entwässerung

Im Planbereich liegen keine Abwasserleitungen. Die nächstgelegene Hauptabwasserleitung verläuft östlich des Hauses Unnaer Straße 98 im Norden des Plangebietes. Eine geordnete Entwässerung ist grundsätzlich möglich.

Im späteren Bebauungsplanverfahren werden Details geregelt.

5. Natur und Landschaft

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans VI „Werl“ des Kreises Soest. Die Festsetzungskarte weist hier jedoch keine Festsetzungen wie z. B. Schutzgebiete aus. Gemäß § 16 Abs. 1 Landschaftsgesetz NW muss der Landschaftsplan mit Inkrafttreten des Bebauungsplans in diesem Bereich angepasst werden.

Das Plangebiet wird überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Gehölze und einzelne Bäume sind im Osten sowie vereinzelt am Rand der Felder vorhanden, eine Baumreihe flankiert den asphaltierten Weg, der von der Kreuzung mit der Unnaer Straße nach Süden führt. Die BAB 445 und B 1 werden flankiert von teilweise Gehölzbestandenen Böschungen bzw. Randbereichen.

Die westlich gelegene BAB 445 und deren Anschlussstelle zerschneiden die Freiflächen. Die B 1 stellt östlich der BAB 445 bisher die Grenze zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum dar. Nordöstlich grenzt an das Plangebiet die Wohnbebauung des Stadtzentrums an. Diese ist zur B 1 mit einem ca. 25 m breiten Gehölzstreifen abgeschirmt. Im Bereich der Schule bis zum Knotenpunkt Unnaer Straße befindet sich im Siedlungsbereich ein begrünter Erdwall, der zum Schallschutz vor Verkehrslärm der B 1 dient.

6. Plandarstellungen

Im Plangebiet wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel – Herstellerdirektverkaufszentrum – mit einer maximalen Verkaufsfläche von 13.800 m²“ sowie eine Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Die Gesamtverkaufsfläche wird zur Sicherstellung der regionalen Verträglichkeit auf max. 13.800 m² begrenzt.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Zentren der Region werden die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen in dem weiteren Bebauungsplanverfahren begrenzt. Um den besonderen Charakter des Herstellerdirektverkaufszentrums sicherzustellen und eine Konkurrenz zu regulären Warenangeboten in benachbarten Zentren auszuschließen, wird im Bebauungsplan ferner festgesetzt, dass die angebotenen Waren des Kernsortiments Markenartikel sein und bestimmte Merkmale aufweisen müssen.

7. Auswirkungen der Planung

Die umweltbezogenen Auswirkungen sind in Teil B (Umweltbericht) dargestellt.

7.1 Raumordnerische und städtebauliche Folgen für den Einzelhandel

Für die Ausweisung eines Großflächigen Einzelhandelsbetriebs ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Ziel der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu prüfen. Dazu liegt eine Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 07.11.2014 vor.

Die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit der Planung wurde 2013/2014 im Auftrag der Stadt Werl untersucht, dazu wurde die Fa. Ecostra⁶ mit der Erstellung einer raumordnerisch und städtebaulich orientierten Wirkungsanalyse für das geplante Factory Outlet Center beauftragt. Zu diesem Zweck wurde eine aktuelle Bestandsaufnahme des gesamten Einzelhandels insbesondere in sämtlichen Ober- und Mittelzentren innerhalb eines Einzugsbereiches von ca. 30 PKW-Fahrminuten um den Standort in Werl durchgeführt. In der Analyse wurde mit einem Marktanteilkonzept die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens aus dem Einzugsgebiet quantifiziert, und mit der Kaufkraftbewegungsanalyse wurden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote ermittelt. Dabei wurde ein „worst-case“-Ansatz verfolgt, um mögliche Auswirkungen nicht zu unterschätzen. Im Folgenden werden wesentliche Ergebnisse dieser Wirkungsanalyse wiedergegeben.

Bei einer Verkaufsflächendimensionierung von 13.800 qm erreicht das Planobjekt eine durchschnittliche Flächenleistung von ca. 5.850 € / qm. Vom zu erwartenden Umsatz von ca. 80,7 Mio. € werden bei der für den Bebauungsplan vorgesehenen Flächenaufteilung ca. 71 % aus der Sortimentsgruppe Bekleidung & Sportartikel erwartet, sowie ca. 13 % aus Schuhe & Lederwaren. Etwa 40 % der Umsätze werden aus dem Umkreis von 30 Fahrminuten erwartet, aber fast die Hälfte von Kunden aus einer größeren Entfernung.

Für das Untersuchungsobjekt wurde auf Grundlage empirischer Erfahrungen sowie in Anlehnung an Raumverträglichkeitsuntersuchungen für FOC ein Einzugsgebiet abgegrenzt, das in etwa einer Distanz von ca. 90 PKW-Fahrminuten umfasst. Insgesamt weist dieses abgegrenzte Einzugsgebiet derzeit ein Einwohnerpotential von knapp 9,2 Mio. Personen auf, das bis zum Jahr 2020 um 2,7 % zurückgehen wird. Vor dem Hintergrund der ermittelten Umsatzleistungen sowie der räumlichen Umsatzherkunft wird die Realisierung des geplanten Outlet Center dazu führen, dass Umsätze von anderen Standorten zum Planobjekt verlagert werden.

⁶ Ecostra (2014): Wirkungsanalyse zur möglichen Realisierung eines Factory Outlet Centers in der Stadt Werl (LK Soest). Areal im Kreuzungsbereich A445 / Bundesstraße B 1. Wiesbaden.

Im Segment Bekleidung & Sportartikel wird es insbesondere im Oberzentrum Dortmund (ca. 1,1 %), im Mittelzentrum Hamm (ca. 2,2 %), in der Nachbarstadt Unna (ca. 3,4 %) sowie in der Stadt Werl selbst (ca. 9 %) zu den höchsten quotalen Umsatzrückgängen in diesem Angebotssegment kommen. Bei den Einzelhandelsstandorten in den weiteren untersuchten Städten der Region liegen die Umsatzumverteilungsquoten niedriger. Sie bewegen sich überwiegend im Rahmen üblicher konjunktureller Schwankungen und liegen zum Teil auch unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze.

Bei Schuhen & Lederwaren werden ebenfalls in den Städten Dortmund (2,1 %), Hamm (2,3 %) und Werl (ca. 11,0 % in der Innenstadt) die höchsten quotalen Umsatzrückgänge erwartet. Eine vergleichsweise hohe Umsatzumverteilungsquote von ca. 6,0 % errechnet sich für die Innenstadt von Unna. Diese Umsatzumverteilungsquote ist nach der Bewertung von Ecostra zwar deutlich spürbar, angesichts der absoluten Höhe des Umsatzabzugs durch das Planobjekt von ca. 0,3 bis 0,4 Mio. € sowie der Anzahl von ca. 10 betroffenen Betrieben in der Innenstadt von Unna ist ein flächendeckendes Wegbrechen von Ladengeschäften im Sortimentsbereich Schuh- und Lederwaren sowie die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf den Branchenmix nicht zu erwarten. Bei sonstigen FOC-Sortimenten liegen die Umsatzumverteilungsquoten bei ca. 0,8 % in Dortmund und ca. 1,2 % in Hamm.

Die errechneten Umsatzumverteilungsquoten für die Stadt Werl in den Segmenten Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) sowie Schuh- und Lederwaren sind nach der Einschätzung von Ecostra deutlich spürbar. In Anbetracht der zum Teil wenig stabilen Situation verschiedener Geschäftslagen der Innenstadt von Werl sind in diesen Sortimentsbereichen Betriebsaufgaben von ökonomischen Grenzbetrieben (also von Unternehmen, welche bereits heute eine mangelnde ökonomische Tragfähigkeit aufweisen und bei denen zumindest mittelfristig ein Ausscheiden aus dem Markt nicht ausgeschlossen ist) nicht auszuschließen. Ein flächendeckendes Wegbrechen der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe in den Segmenten Bekleidung sowie Schuh- und Lederwaren mit entsprechenden Auswirkungen auf den innerstädtischen Branchenmix ist jedoch nicht zu erwarten. So sind insbesondere innerstädtische Magnetbetriebe nicht in ihrer Existenz gefährdet. Insbesondere die Walburgisstraße präsentiert sich derzeit als stabile Einzelhandelslage mit einem dichten Einzelhandelsbesatz ohne erkennbare Leerstandsproblematik. Dies gilt auch für den Bereich des Alten Marktes sowie des Marktplatzes, wo neben Einzelhandel ergänzende Angebote wie Banken und insbesondere Gastronomie eine wesentliche Magnetfunktion übernehmen. Auch nach einer möglichen Realisierung eines FOC bleiben unter anderem die Magnetwirkung und die Funktion dieser beiden Lagen als Frequenzbringer auch für die übrigen Lagen der Innenstadt von Werl erhalten.

Insgesamt kann somit auf Basis der ermittelten Auswirkungen für alle untersuchten zentralen Orte bzw. zentralen Einkaufslagen eine nachhaltige Schwächung der Angebotsattraktivität, des Branchenmixes und der Versorgungsleistung des Einzelhandels ebenso wie wesentliche Einschränkungen von stadtplanerischen Entwicklungsmöglichkeiten (z. B. im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen) ausgeschlossen werden. Diese Feststellung trifft auch auf Zentren außerhalb des detailliert untersuchten Naheinzugsgebietes zu. Negative Auswirkungen auf die Nahversorgung im Sinne eines Ausdünnens von Nahversorgungsstandorten der kurzfristigen Bedarfsdeckung sind nicht zu erwarten, da die Sortimentsstruktur eines Factory Outlet Centers nur in sehr geringem Umfang Waren beinhaltet, die dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen sind.

In seinem Fazit stellt der Gutachter fest, dass die vorgesehene Realisierung eines Outlet Centers am Planstandort in Werl wirtschaftsstrukturell, städtebaulich und raumordnerisch als verträglich einzustufen ist. Die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den Städten und Innenstädten im Naheinzugsgebiet liegen – mit Ausnahme der Stadt Werl selbst und hier in den beiden Segmenten Bekleidung (inkl. Sportartikel) sowie Schuhe & Lederwaren – deutlich unter einem städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Schwellenwert der Umsatzumverteilung, ab dem erhebliche Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die raumordnerische Konzeption zu vermuten wären. In verschiedenen zentralen Orten sind sogar überhaupt keine spürbaren Auswirkungen feststellbar (Quelle: Ecostra 2014)

7.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die Erschließung und Verkehrsentwicklung durch das Vorhaben wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (IGS Stolz, April 2014) untersucht. Dabei wurde ein tägliches Kunden- und Besucheraufkommen des Factory Outlet Centers von rd. 6.210 Kunden ermittelt, woraus sich ein durchschnittliches tägliches Kfz-Aufkommen der Kunden und Besucher je Richtung von rd. 2.070 Kfz/24h ergab.

Das Gesamtverkehrsaufkommen je Richtung einschließlich Liefer- und Beschäftigtenverkehr wird durchschnittlich bei rd. 2.350 Kfz/24h, an einem Freitag bei rd. 2.750 Kfz/24h und an einem Samstag bei rd. 4.000 Kfz/24h liegen. Das stündliche Spitzenverkehrsaufkommen ist samstags je Richtung im Quellverkehr bei 598 Kfz/h und im Zielverkehr bei 558 Kfz/h zu erwarten.

Die Quell- und Zielverkehre verteilen sich von der Zufahrt an der B 1 voraussichtlich zu 80 % nach / von Westen und zu 20% nach / von Osten. Der größte Besucherstrom kommt mit 60 % vom AK Werl. Im höchstbelasteten Abschnitt der B 1 zwischen AK Werl und der Unnaer Straße nimmt die mittlere Tagesbelastung voraussichtlich von 13.100 Kfz auf 16.300 Kfz/d zu.

Daraus ergibt sich eine höchste Stellplatznachfrage am Samstag mit insgesamt knapp 1.300 Stellplätzen, unter Einbezug von Stellplatzreserven sind rd. 1.400 Stellplätze auf dem Gelände erforderlich.

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung zeigt, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht ohne weitere Maßnahmen über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden kann. Um eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität am Knotenpunkt B 1 / Unnaer Straße / Zufahrt FOC erreichen zu können, ist neben einer Signalisierung des Knotenpunktes auch ein Umbau mit der Anordnung weiterer Fahrstreifen notwendig. Außerdem wird in der westlichen Anschlussstelle Werl-Zentrum ein zweiter Rechtsabbiegefahrstreifen angeordnet, welcher am Knotenpunkt B 1 / Zufahrt FOC in einen freilaufend neben einer Dreiecksinsel geführten Rechtsabbiegefahrstreifen übergeht.

7.3 Sonstige Auswirkungen

Mit der Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes werden die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet überplant. Diese Flächen befinden sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers. Den Landwirten wurde im Zuge des Flächenankaufs bereits Ersatzland zur Verfügung gestellt.

Die verkehrlich verursachten Immissionen wurden im Rahmen eines Schallgutachtens (AC-CON Köln GmbH, April 2014) untersucht. Nach den Berechnungen des schalltechnischen Fachgutachtens sind die Auswirkungen der zu erwartenden Mehrverkehre auf die Geräuschesituation auf öffentlichen Straßen so gering, dass keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Geräuschemissionen ergriffen werden müssen. Die Situation wird weitgehend durch den bestehenden Verkehr geprägt und sich zukünftig nur marginal ändern. Die Beurteilungspegel liegen unter den als bedenklich einzustufenden Auslösewerten für die Lärmsanierung an Bundesfernstraßen. Gemäß Nummer 7.4 der TA Lärm sind die Geräuschemissionen des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück zu bestimmen und zu beurteilen.

Im Hinblick auf den Anlagenlärm werden an den benachbarten Wohnhäusern die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete nach der TA Lärm um mindestens sechs dB(A) zur Tageszeit unterschritten werden. Insofern sind noch erhebliche Reserven vorhanden. Ein Nachtbetrieb ist nicht vorgesehen, Konflikte sind daher nicht zu erwarten.

Die nächstgelegene Hauptabwasserleitung verläuft in der Unnaer Straße im Norden; das Schmutzwasser aus dem Standortbereich soll hier in die Kanalisation eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird voraussichtlich einem Regenrückhaltebecken zugeleitet. Eine Entwässerungskonzeption wird im weiteren Verfahren erstellt.

Das geplante Sondergebiet umfasst einen nicht unerheblichen Bereich der „Kaiserzeitlichen Wüstung östlich der Abfahrt BAB 445 (Wüstung Slanmode)“. Die Stadt Werl hat die angesprochene Wüstung nicht in die Denkmalliste eingetragen. Mögliche Bodenfunde mit Denkmaleigenschaft werden der Errichtung des geplanten FOC nicht grundsätzlich entgegenstehen. Gegebenenfalls sind Erkundungen (z.B. Sondagen) in Zusammenarbeit mit dem LWL Archäologie für Westfalen einzuholen.

Teil B: Umweltbericht

1. Inhalte und Ziele der FNP-Änderung

Im Plangebiet soll auf ca. 12 ha Gesamtfläche ein Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Herstellerdirektverkaufszentrum“ festgesetzt werden. Die Größe des Herstellerdirektverkaufszentrums (FOC) wird auf max. 13.800 qm Verkaufsfläche begrenzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet sind ein zugehöriger Parkplatz inklusive Erschließung und Grün-/Pflanzflächen geplant.

2. Ziele des Umweltschutzes

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz) sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Im Einzelnen ergeben sich die wesentlichen Ziele des Umweltschutzes aus den jeweiligen Fachgesetzen. Darunter fallen insbesondere das BauGB, das BNatSchG, das BBodSchG, das WasserhaushaltsG sowie die TA Lärm und die TA Luft.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Verkehr, Lärm

Das Plangebiet ist durch die im Westen liegende BAB 445 sowie die im Norden und Nordosten verlaufende B 1 verkehrlich vorbelastet. Im Abschnitt der B 1 östlich der AS Werl-Zentrum wurde Freitag nachmittags von 15-19 Uhr eine Belastung von 4.581 Kfz gezählt, samstags von 11-15 Uhr was die Belastung von 3.932 Kfz etwas geringer (IGS Stolz 2013). Die Belastung auf der B 1 nimmt nach Osten, wo zunehmend Wohngebiete angrenzen, kontinuierlich ab. In vielen Abschnitten sind diese Wohngebiete durch Lärmschutzeinrichtungen abgeschirmt.

Das Plangebiet des FOC ist durch die im Süden verlaufende BAB 44, die im Westen liegende BAB 445 sowie die im Norden verlaufende B 1 bezüglich der Lärmbelastung flächig tags-

über mit > 55 dB(A) vorbelastet. Nachts liegt hier die Belastung flächig > 45 dB(A) und in Nähe der B 1 > 50 dB(A).⁷

Die verkehrlich verursachten Immissionen des Vorhabens wurden im Rahmen eines Schallgutachtens untersucht.⁸ Es kam zu dem Ergebnis, dass diese Immissionen die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete an den nächstgelegenen Häusern nördlich der B 1 um mind. 6 dB (A) tagsüber unterschreiten werden; nachts sind keine Konflikte zu erwarten. Die Auswirkungen der zu erwartenden Mehrverkehre auf den öffentlichen Straßen sind so gering, dass keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Erholung

Das Plangebiet besitzt keinen eigenständigen Wert für die Freizeitgestaltung und es bestehen keine speziell der Freizeitfunktion dienenden Wege. Zur Wegeföhrung für Fußgänger und Radfahrer im Umfeld des FOC wird im weiteren Verfahren ein Konzept erarbeitet.

Schutzgut Flora/Fauna/Biotope

Es sind keine FFH-Gebiete und auch keine Vogelschutzgebiete vorhanden. Auf der Untersuchungsfläche befinden sich keine Naturschutzgebiete, keine Naturdenkmale, keine schutzwürdigen Biotope (Biotopkataster) und auch keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 62 Landschaftsgesetz NRW.

Biotoptypen

Im Untersuchungsraum wurde im Juli 2013 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Der Untersuchungsraum zeichnet sich durch einen hohen Anteil an landwirtschaftlichen Flächen aus. Die Ackerflächen werden in Nord-Süd-Richtung von einem asphaltierten Weg geteilt und von der Bundesautobahn A 445 und der Bundesstraße B 1 flankiert. Südlich schließen sich weitere Ackerflächen an. Entlang des östlichen Wegrandes befindet sich ein Gehölzbestand mit Bäumen und einzelnen Sträuchern. Entlang der Feldränder sind weitere Bäume und teilweise trockene Gräben erkennbar. Im Südosten bilden u. a. Spitz-Ahorn und Vogel-Kirsche einen älteren Gehölzbestand. Ein weiterer, jüngerer Gehölzbestand befindet sich im Nordosten parallel zur B 1.

Für das Vorhaben muss überwiegend Ackerfläche in Anspruch genommen werden, teilweise im Südwesten eine Intensivwiese. Vereinzelt sind auch Einzelbäume, Kleingehölze und Säume von der Planung betroffen, für die ein Ausgleich geschaffen werden muss. Insgesamt werden 9,0 ha für die Bauvorhaben versiegelt. Ein Teil des Eingriffs wird durch die Anlage von 90 Bäumen auf dem Parkplatz, die Anlage von Pflanzflächen an den Rändern und insbesondere durch die 40 m breiten Gehölzflächen an der B 1 kompensiert. Der LFB (Ökoplan 2014) bilanziert ein Defizit von 90.557 Wertpunkten, das entweder durch eine ökologische Aufwertung einer ca. 2,3 ha großen Ackerfläche westlich der Sonderbaufläche oder durch eine Ersatzgeldzahlung zugunsten des Ökokontos der Stadt Werl ausgeglichen werden kann. Die Stadt Werl präferiert eine Ersatzgeldzahlung, um damit Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen im ehemaligen Kasernengelände im Stadtwald durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im späteren Bebauungsplanverfahren geregelt.

⁷ LANUV NRW: Geräuschbelastungskarten. <http://www.lanuv.nrw.de/geraeusche/screening2.htm>. Zugriff 04.09.2013. Dusseldorf.

⁸ Accon Köln GmbH (2014): Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan 1.17 „Am Hellweg“ in Werl. Köln

Artenschutzprüfung

Zum Zweck der Artenschutzprüfung wurde das Plangebiet von Juni 2012 bis Juli 2013 in 25 Erhebungsgängen von einem Biologen eingehend untersucht, um sicherzustellen, dass jahreszeitlich früh auftretende Arten ebenso erfasst wurden wie jahreszeitlich späte Arten.

Diese faunistischen Befunde führen den Gutachter zu der artenschutzrechtlichen Bewertung, dass die als Brutvogel festgestellte Feldlerche als planungsrelevante Art einer eingehenden Berücksichtigung bedarf. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass zukünftig in unmittelbarer Nachbarschaft des Planungsareales große Flächen mit Eignung für die Feldlerche kalkulierbar angeboten werden, z. B. große, zusammenhängende Maisschläge. Ferner wird angeregt, eine planmäßige Optimierung von Brutmöglichkeiten in den unmittelbar angrenzenden Flächen entsprechend der Empfehlungen des LANUV-Merkblattes "Feldlerche" als Ausgleichsmaßnahme in Angriff zu nehmen. Weiterhin habe die ausgeprägte hochstaudenreiche Gehölzreihe entlang des östlichen Randes des Planungsareales mit ihrer Saumstruktur für die Fledermausfauna eine hohe nahrungstechnische Bedeutung. Außerdem bietet sie eine wichtige Leitlinie für durchziehende Kleinvögel, weshalb ein Erhalten dieser Struktur aus Sicht des Artenschutzes unerlässlich sei. Aus diesem Grund wird zu der am südöstlichen Rand des Plangebiets, aber außerhalb liegenden Gehölzreihe in Abstimmung mit dem Gutachter ein 10 m breiter Pflanzstreifen als Pufferzone angelegt. Erforderliche CEF-Maßnahmen werden mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt und im späteren Bebauungsplanverfahren geregelt.

Wenn diese Punkte beachtet werden, sind Verstöße gegen die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet gehört zur klimatischen Großlandschaft "Münsterland" und ist somit dem nordwestdeutschen, warm-gemäßigten, atlantisch geprägten Klimabereich zuzuordnen, der sich durch mäßig warme Sommer und milde Winter auszeichnet. Der Planbereich ist heute klimatisch insbesondere von Ackerflächen und teilweise auch von (Intensiv-)Wiesen geprägt. Infolgedessen herrscht hier ein Freilandklima. Der Temperatur- und Feuchteverlauf korreliert dabei weitgehend mit dem Tages- und Jahreszyklus der solaren Einstrahlung, und aufgrund der nahezu unveränderten Windströmungsbedingungen weisen diese Bereiche eine gute Durchlüftung auf.

Die großen, intensiv ackerbaulich genutzten Flächen können im abgeernteten und vegetationsfreien Zustand klimabelastende Wirkungen aufweisen. Dazu gehören insbesondere eine starke Aufheizung, ausgeprägte Temperaturamplituden mit deutlicher nächtlicher Abkühlung, Windfeldveränderungen sowie erhöhter Staubabrieb. Während der Aufwuchsphase bis zur Ernte können sich diese Flächen - je nach Anbauart – jedoch als Kaltluftentstehungsgebiete temperaturnausgleichend auf das nördlich angrenzende Stadtgebiet auswirken; ihre Vegetationsdecke trägt dann zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei, der – wenn auch geringe - Gehölzflächenanteil führt zu einer gewissen Luftfilterung, u. a. gegenüber den vorhandenen, als Emittenten wirksamen Verkehrsstrassen.

Zukünftig werden sich die Klimaparameter vom Freilandklima teilweise in Richtung Stadt-/Gewerbeklima verschieben, da Versiegelung und Überwärmung zunehmen.

Die Fläche ist bereits heute durch den Verkehr der BAB 445 und der B 1 lufthygienisch vorbelastet. Allerdings gibt es nach Aussage des LANUV⁹ in der Stadt Werl keine Messungen zu Schadstoffen, da keine lufthygienischen Auffälligkeiten oder Hot-Spots bekannt sind. Aus diesem Grund wurden auch keine Messstationen eingerichtet.

⁹ Vierth-Böke, LANUV NRW (mdl. 04.09.2013)

Schutzgut Landschaft

Der nördliche Teil der Untersuchungsfläche befindet sich gemäß Regionalplan im Landschaftsraum LR-IIIa-106 „Soester Börde“, der südliche Teil im Landschaftsraum LR-IIIa-112 „Haarstrang mit Haar-Nordabdachung“. Es sind bei der Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen die Zielvorstellungen für die Landschaftsräume zu beachten.

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich verändern, jedoch kann durch das Anpflanzen neuer Gehölze im Bereich der Stellplatzanlagen, die Eingrünung des Gebäudekomplexes und die Bepflanzung zur B 1 eine gestalterische Einbindung der baulichen Anlagen in die umgebenden Freiflächen erreicht werden.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans VI „Werl“¹⁰, der Siedlungsbereich der Stadt Werl liegt außerhalb. Die landwirtschaftlichen Flächen befinden sich im Festsetzungsraum D.2.0.8 „Landwirtschaftlich genutzte Flächen südlich von Werl zwischen der A 445 und der B 516“. Der südöstliche Bereich des Untersuchungsraumes (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) ist Teil des „Besonders geschützten Teils von Natur und Landschaft“ C.4.14 LB „Hecken südlich Werl“ (s. Abb. 3). Die Heckenstruktur stellt innerhalb der strukturarmen und intensiv ackerbaulich genutzten Hellwegbörde ein belebendes Landschaftselement dar. Es dient zugleich als „Windschutz, Vernetzungsbiotop und Lebensraum für verschiedene Hecken- und Gehölzbewohner.“

Schutzgut Boden

Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen liegen teilweise im Norden und Osten besonders schutzwürdige Böden (Stufe 3). Ansonsten sind überwiegend sehr schutzwürdige Böden (Stufe 2) und zu einem geringen Anteil im Norden schutzwürdige Böden (Stufe 1) verzeichnet.¹¹ Bei den besonders schutzwürdigen und den schutzwürdigen Böden handelt es sich um Böden mit hoher oder sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, überwiegend Braunerden, Parabraunerden, Kolluvisole und Auenböden mit ausgezeichneter Lebensraumfunktion aufgrund hoher Puffer- und Speicherkapazität für Wasser und Nährstoffe aufgrund der Regulations- und Pufferfunktion/ natürlicher Bodenfruchtbarkeit (überwiegend typische Parabraunerde sowie teilweise typisches Kolluvium und Gley-Parabraunerde, meist pseudovergleyt). Die schutzwürdigen Böden sind Tschernoseme und Tschernosemrelikte aufgrund der Archivfunktion (typische Parabraunerde, vereinzelt pseudovergleyt, sowie Tschernosem-Parabraunerde, vereinzelt pseudovergleyt).¹²

Den Oberen Grundwasserleiter bilden Kalk- und Mergelkalksteine der Kreide, welche von lössbürtigen Substraten und Tschernosem-Parabraunerde–Relikten überdeckt sind. Diese Bodensubstrate sind voraussichtlich auf längere Sicht ohne technische Maßnahmen zur Regenwasserversickerung nicht geeignet.

Hinweise zu möglichen Bodenfundten vgl. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter. In der Aufstellung „Erfassung von Altlasten im Kreis Soest“ ist der Planbereich nicht aufgeführt; es bestehen keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht.

Es sind erhebliche Versiegelungen von max. 9,0 ha im Sonstigen Sondergebiet zu erwarten. Im Bereich der 2,3 ha großen Straßenverkehrsflächen ist eine Zunahme der Versiegelung von 0,1 ha zu erwarten.

¹⁰ Kreis Soest (2012): Landschaftsplan VI „Werl“. Abt. Umwelt, Sachgebiet Natur und Landschaftsschutz. Soest.

¹¹ Kreis Soest Januar 2011

¹² Geologischer Dienst NRW 2004

Der Bodenschutz ist besonders bei der Oberflächengestaltung des Parkplatzes und bei der Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen z. B. durch Entsiegelungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Im späteren Bebauungsplanverfahren wird voraussichtlich eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren werden konkrete Maßnahmen zum Bodenschutz (Ausgleichsmaßnahmen) festgelegt.

Schutzgut Wasser

Es sind keine Wasserschutzgebiete betroffen. Es werden keine Feuchtgebiete, Grundwasservorkommen, Uferzonen und Talauen oder Einzugsgebiete von Talsperren für die Trinkwassergewinnung in Anspruch genommen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiet „Echthausen“ (Zone III) beträgt etwa 3,5 km in südlicher Richtung. Im Norden des Plangebiets verläuft ein Graben, der temporär Wasser führt.

In weiten Teilen des Plangebiets werden in den Bodenkarten niedrige Grundwasserflurabstände angegeben. Der südliche Teil der Untersuchungsfläche liegt gemäß Erläuterungskarte 13 zum Regionalplan aufgrund der geologischen Struktur in einem Grundwassergefährdungsgebiet.

Es sind keine erheblichen Grundwasserabsenkungen zu erwarten.

Bei der Baugrunduntersuchung und bei Gründungsarbeiten ist zu beachten, dass unterirdische Hohlräume nicht auszuschließen sind, weshalb bei den Bohr- und Bauarbeiten Verunreinigungen des Karstkluftgrundwasserleiters zu vermeiden sind (Grundwasserschutz).

Die Anforderungen der Löschwasserversorgung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als Hinweise festgelegt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Planbereich liegt gemäß Erläuterungskarte 3 zum Regionalplan in der Kulturlandschaft „Hellwegbörden“, größtenteils in einem aus der Fachsicht der LWL-Denkmalpflege in Westfalen bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich (Vorbehaltsgebiet). Die Kulturlandschaft „Hellwegbörden“ umfasst weite Teile des Kreises Soest. Der Name der Kulturlandschaft hat seinen Ursprung im historischen Altstraßenbündel des „Hellwegs“. Die Hellwegbörden sind ein flachwelliges und sehr fruchtbares Gebiet. Charakteristisch ist eine gehölzarme, offene und wenig strukturierte Landschaft. Der Kulturlandschaftsraum ist überwiegend von geschlossenen Dorfsiedlungen geprägt, wobei sich entlang dem historischen Hellweg bereits im Mittelalter wichtige Städte und Märkte aufreichten.¹³ Es sind kleinräumlich erhebliche Veränderungen der offenen, agrarisch geprägten Kulturlandschaft zu erwarten.

Östlich des Planbereichs gibt es im Regionalplan 2012 Hinweise auf potenziell bedeutsame Sichtbeziehungen auf raumwirksame Objekte. Es sind keine Baudenkmale nach dem Listebereich A im Plangebiet verzeichnet. Städtebaulich bemerkenswerte Gebäude oder sonstige Kultur- und Sachgüter gibt es im Plangebiet nicht.

Auswirkungen auf Denkmäler oder bedeutsame Sichtbeziehungen sind nicht zu erwarten.

Es wird eine Wüstung in einem Teilbereich des Plangebiets vermutet. Die Stadt Werl hat die angesprochene Wüstung nicht in die Denkmalliste eingetragen. Gleichwohl hält die Stadt Werl es für erforderlich, Erkundungen (z.B. Sondagen) auf Kosten des Projektträgers in Zusammenarbeit mit dem LWL Archäologie für Westfalen einzuholen. Mögliche Bodenfunde mit Denkmaleigenschaften werden der Errichtung des geplanten FOC voraussichtlich nicht entgegenstehen. Das geplante Sondergebiet umfasst zwar nach dem vom LWL Archäologie

¹³ Bezirksregierung Arnsberg März 2012, S. 187

übermittelten Lageplan einen nicht unerheblichen Bereich der „Kaiserzeitlichen Wüstung östlich der Abfahrt BAB 445 (Wüstung Slanmode)“, die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen liegen aber im Wesentlichen außerhalb des für die genannte Wüstung gekennzeichneten Bereichs. Es ist beabsichtigt, die o.g. Erkundungen im Bebauungsplanverfahren durchzuführen, um die Schutzwürdigkeit der Wüstung zu untersuchen und den Umgang mit den Befunden festzulegen.

4. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird sich nutzungsbezogen am heutigen Zustand voraussichtlich nichts ändern; die Fläche würde weiterhin für die Landwirtschaft genutzt. Entsprechend der anthropogenen Vorprägung wären weder am landschaftlichen Charakter noch an den maßgebenden Umweltfaktoren wesentliche Änderungen zu erwarten.

Wenn das FOC nicht realisiert werden sollte und der Regionalrat sich eines Tages dem ASB-Votum der Stadt Werl anschließt, wäre bei anhaltender Bedarfsentwicklung an Wohnbauflächen in ferner Zukunft auch die Entwicklung eines Wohngebiets denkbar.

5. Prüfung von Alternativen

Im Rahmen einer Standortuntersuchung¹⁴ wurden verschiedene alternative Flächen in Werl geprüft, die aufgrund ihrer Lage unmittelbar an Autobahnausfahrten und ihrer Nähe zum Siedlungsraum für die Ansiedlung eines FOC geeignet erschienen. Diese Standortalternativen wurden anhand von geeigneten Standortkriterien für FOC (u. a. Lage, Größe, verkehrliche Erschließung, planungsrechtliche Rahmenbedingungen, Städtebau, Natur- und Umweltschutz) näher untersucht mit dem Ergebnis, dass sich der Planbereich in Werl am besten für das geplante Vorhaben eines FOC eignet. Hier sind am wenigsten Restriktionen zu beachten, es ist die räumlich flexibelste Flächenentwicklung möglich, es handelt sich um die in den Siedlungsraum am stärksten integrierte Lage und es ist die günstigste und kürzeste Anbindung an das Zentrum gegeben.

Ferner wurden zwei weitere Werler Standortalternativen im ASB untersucht, die nicht unmittelbar an einer Autobahnausfahrt liegen. Eine ASB-Fläche im Westen von Westönnen erweist sich für das geplante Vorhaben aufgrund verschiedener Restriktionen als nicht geeignet, insbesondere aufgrund der zu geringen Flächengröße, der nicht leistungsfähigen Erschließungsmöglichkeit sowie der ungünstigen verkehrlichen Lage mit der fehlenden direkten Anbindung zur BAB 44. Auch eine ASB-Fläche östlich der Wickeder Straße und südlich der B 1 erweist sich als nicht geeignet. Hier sind als wesentliche Restriktionen Konflikte mit umliegenden Nutzungen (Erdbeerhof, Wohngebiet, Laubwald etc.), die vielfältige Eigentümerstruktur und damit verbunden eine schwierige Realisierbarkeit des Vorhabens, das Vorhalten der Fläche als Wohnbauflächenreserve im FNP sowie verschiedene naturschutzrechtliche Aspekte zu nennen. Der Standort wäre nur von Westen zu erschließen, es wären Rückstaus auf der B 1 zu erwarten. Zudem würde diese Standortalternative eine deutlich größere Verkehrsbelastung auf der B 1 nach sich ziehen als der gewählte Standort und es wäre voraussichtlich der Ausbau aller Knoten zwischen den B 1-Anschlussstellen Werl-Zentrum und Werl-Süd erforderlich. Schließlich würde ein FOC an diesem Standort eine Unterbrechung des Siedlungsbandes südlich der B 1 bewirken.

Die Nullvariante scheidet aus, da für den Bau eines FOCs ein Bedarf gesehen wird. Dies ist u. a. durch verschiedene Umfragen belegbar.¹⁵

¹⁴ BKR Essen 2012: Standortuntersuchung für ein FOC im Kreis Soest. Essen

¹⁵ BKR Essen 2012: Standortuntersuchung für ein FOC im Kreis Soest. Essen.

6. Beschreibung der verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen

Nach Durchführung der Planung verbleiben vereinzelte erhebliche negative Auswirkungen für die Schutzgüter. Es ist dabei sowohl mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, als auch mit der Entfernung von Einzelbäumen, Kleingehölzen und Säumen. Letzteres wird, ebenso wie der Wegfall von Lebensräumen betroffener Tierarten, durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Zusätzlich ist von einer Veränderung des Landschaftsbildes auszugehen. Mit Hilfe der Anpflanzung von Gehölzen oder Bepflanzungen entlang der B 1, wird dieser Eingriff ebenfalls ausgeglichen. Mit der Inanspruchnahme von Acker- und (intensiv-) Wiesenflächen sowie der Versiegelung schutzwürdiger Böden, entstehen zusätzliche erhebliche Negativauswirkungen für das Schutzgut Boden. Ob und welche erheblichen negativen Auswirkungen zu möglichen Bodenfunden sich ergeben, ist erst nach späteren Bodenuntersuchungen zu beurteilen. Schließlich ist von einer Veränderung der Kulturlandschaft und Neugestaltung auszugehen.

7. Monitoringkonzept

Um vorsorglich unvorhergesehene Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind unter den Hinweisen Maßnahmen aufgeführt für den Fall, dass bisher nicht absehbare Bodendenkmale oder Bodenverunreinigungen auftreten sollten. Die Durchführung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens ein Jahr nach Erteilung der Baugenehmigung zu überprüfen.

Die Umsetzung der Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz sind im Jahr nach Erteilung von Baugenehmigungen zu überprüfen.

Innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des FOC sind Lärmmessungen an den Immissionspunkten IP 3, 4 und 5 des Schallgutachtens vorzunehmen.

Sofern sich nach Errichtung der Vorhaben Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externen Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Stadt entsprechend zu unterrichten.

8. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Schutzgüter	Umweltzustand heute	Auswirkungen der Planung	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen
Mensch	Verkehr		
	<ul style="list-style-type: none"> Vorbelastung durch BAB 445 und B 1 Abschnitt der B 1 östl. der AS Werl-Zentrum: freitags (15-19 Uhr) 4.581 Kfz, samstags (11-15 Uhr) 3.932 Kfz 	<ul style="list-style-type: none"> höchstbelasteter Abschnitt der B 1 zw. AK Werl und Unnaer Str.: Zunahme der mittleren Tagesbelastung um 24,4 % → keine erheblichen Belastungen des Menschen Abschnitt zw. Schule und FOC: deutlich geringere Zunahme des täglichen Verkehrs (+7,0 %) 	<ul style="list-style-type: none"> Einrichtung eines Shuttle-Busses zwischen FOC und Bahnhof Werl/ Stadtzentrum
	Lärm		

Schutzgüter	Umweltzustand heute	Auswirkungen der Planung	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen
	<ul style="list-style-type: none"> flächige Vorbelastung des Plangebiets durch BAB 445 und B 1: tagsüber >55 dB(A), nachts >45 dB(A) und in Nähe der B 1 >50 dB(A) kontinuierliche Abnahme der Belastung auf der B 1 nach Osten, in vielen Abschnitten bereits Abschirmung der Wohngebiete durch Lärmschutz 	<ul style="list-style-type: none"> Die Schallimmissionen durch den FOC-Verkehr unterbieten die Richtwerte für WA tagsüber um mind. 6 dB (A) 	<ul style="list-style-type: none"> konfliktarme Erschließung Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich Überprüfung der Lärmbelastung nach Inbetriebnahme
Erholung			
	<ul style="list-style-type: none"> keine Freizeitfunktionen 		
Flora/ Fauna/ Biotope	<ul style="list-style-type: none"> keine FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, schutzwürdige Biotope (Biotopkataster) oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatschG bzw. § 62 LG NRW 		
Eingriffe / Ausgleich			
	<ul style="list-style-type: none"> hoher Anteil an landwirtschaftlichen Flächen Gehölzbestand mit Bäumen und einzelnen Sträuchern entlang des Wegrandes im O Bäume und tlw. trockene Gräben entlang der Feldränder Saumflur in W-O-Richtung versiegelter Feldweg im N 	<ul style="list-style-type: none"> Inanspruchnahme von v. a. Ackerfläche, tlw. (Intensiv-)Wiese im SW vereinzelt Einzelbäume, Kleingehölze und Säume betroffen Eingriffe insbesondere durch Neuversiegelung von max. 9 ha für das FOC sowie für weitere Straßenverkehrsflächen 0,1 ha der LFB bilanziert ein Defizit von 90.557 Wertpunkten 	<ul style="list-style-type: none"> Kompensation durch Begrünungsmaßnahmen (Parkplatz, Eingrünung Gebäudekomplex und randliche Pflanzflächen besonders zur B 1) sowie weitere Ausgleichsmaßnahmen Kompensation der Eingriffe entweder durch eine ökologische Aufwertung einer ca. 2,3 ha großen Ackerfläche oder durch eine Ersatzgeldzahlung zugunsten des Ökokontos der Stadt Werl
Artenschutzprüfung			

Schutzgüter	Umweltzustand heute	Auswirkungen der Planung	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen
	<ul style="list-style-type: none"> • Vögel: einzige im Plangebiet planungsrelevante Vogelart ist die Feldlerche • Fledermäuse: saumartige Baumreihe am östlichen Rand des Gebietes ist Nahrungsraum für Zwerg- und Breitflügelfledermaus • Käfer: Eremit (Juchtenkäfer) in Birnbäumen im NO des Gebietes möglich, aber keine Gefährdung 	<ul style="list-style-type: none"> • keine Auswirkungen auf Fledermäuse und Käfer infolge des Erhalts der Baumreihe im NO und O 	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von Ausweichflächen für die Feldlerche in unmittelbarer Nachbarschaft des Planungsareales, als Ausgleichs-/CEFMaßnahme • Erhalt der artenreichen Gehölzreihe am östlichen Rand und Anlage eines 10 m breiten Grünstreifens als Pufferzone
Klima/ Luft	Klima		
	<ul style="list-style-type: none"> • Planbereich klimatisch geprägt v. a. von Ackerflächen und tlw. von (Intensiv-) Wiesen → Freilandklima • gute Durchlüftung 	<ul style="list-style-type: none"> • Zunahme von Versiegelung und Überwärmung → Entwicklung tlw. in Richtung Stadt-/ Gewerbeklima 	<ul style="list-style-type: none"> • Verminderung der kleinklimatischen Auswirkungen durch Begrünungsmaßnahmen (Parkplatz, Eingrünung Gebäudekomplex und Pflanzflächen zur B 1 und nach Südosten)
	Luft		
<ul style="list-style-type: none"> • klimatische und lufthygienische Vorbelastung durch BAB 445 und B 1, aber keine lufthygienischen Auffälligkeiten oder Hot-Spots bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> • voraussichtlich temporäre Lärm- und Staubentwicklung während der Bauabwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> • im Rahmen der Baugenehmigung Vorkehrungen zur temporären Lärm- und Staubentwicklung während der Bauabwicklung 	
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • nördliche Teil liegt im Landschaftsraum „Soester Börde“, der südliche Teil im Landschaftsraum „Haarstrang mit Haar-Nordabdachung“ • keine Landschaftsschutzgebiete oder geschützten Landschaftsbestandteile 		<ul style="list-style-type: none"> • Beachtung der Zielvorstellungen für die Landschaftsräume bei der Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen
Orts- und Landschaftsbild			

85. Änderung des Flächennutzungsplans

Schutzgüter	Umweltzustand heute	Auswirkungen der Planung	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen
	<ul style="list-style-type: none"> • v. a. Ackerfläche und tlw. (Intensiv-)Wiese, zwei Geländeeinschnitte/-sprünge in W-O-Richtung mit einzelnen Bäumen, Kleingehölzen und Säumen, Einzelbäume im Osten und am Rand der Felder • Umgebung des Plangebietes geprägt durch die südlich und westlich überwiegenden landwirtschaftlichen Flächen • BAB 445 und AS westlich zerschneidet die Freiflächen und trennt Ortsteile Büberich und Zentrum • Landschaftsbild durch nordöstlich liegende BAB 445 und B 1 vorbelastet Plangebiet für im N und NO angrenzende Wohnbebauung nicht einsehbar (Gehölzstreifen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes • keine Störung von Sichtbeziehungen aus den im N und NO angrenzenden Wohngebieten 	<ul style="list-style-type: none"> • Begrünung der Stellplatzanlagen, Eingrünung des Gebäudekomplexes und Bepflanzung zur B 1 und nach Osten zur gestalterischen Einbindung des Vorhabens in die umgebenden Freiflächen und zum Sichtschutz
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • tlw. im N und O besonders schutzwürdige Böden, sonst überwiegend sehr schutzwürdige Böden und zu einem geringen Anteil im N schutzwürdige Böden • keine Bodendenkmale • kein Verdacht auf Altlasten 	<ul style="list-style-type: none"> • v. a. Inanspruchnahme von Ackerfläche und tlw. von (Intensiv-)Wiese • tlw. Versiegelung und Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der versiegelten Flächen • Neu- bzw. Teilversiegelung von Böden von max. 9,0 ha für das FOC, ferner 0,1 ha an der B 1 	<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung des Bodenschutzes bei der Oberflächengestaltung des Parkplatzes und bei der Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Nur temporäre Oberflächengewässer • Keine Wasserschutzgebiete, Feuchtgebiete, Grundwasservorkommen • zwei Regenrückhaltebecken im weiteren Umfeld • niedrige Grundwasserflurabstände in weiten Teilen des Plangebiets • südlicher Teil liegt in einem Grundwassergefährdungsgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasserabsenkung nicht erheblich 	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzvorkehrungen gegen die Gefahr einer Grundwasserverschmutzung

85. Änderung des Flächennutzungsplans

Schutzgüter	Umweltzustand heute	Auswirkungen der Planung	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen
Kultur-/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Lage in der Kulturlandschaft „Hellwegbörden“, größtenteils in einem bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich (Vorbehaltsgebiet) • Hinweise auf potenziell bedeutsame Sichtbeziehungen auf raumwirksame Objekte im Osten • keine Baudenkmale, aber mittelalterliche aufgegebene Siedlung wird unter einer Teilfläche vermutet 	<ul style="list-style-type: none"> • kleinräumlich erhebliche Veränderungen der offenen, agrarisch geprägten Kulturlandschaft • keine Auswirkungen auf bedeutsame Sichtbeziehungen • mögliche Auswirkungen auf das vermutete Bodendenkmal werden im Bebauungsplanverfahren untersucht 	<ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen zur Entwicklung einer strukturreichen Feldflur durch Schaffung von Ackerwildkrautstreifen und artreichen Säumen an den Rändern und in der Umgebung des Plangebiets • Schaffung abwechslungsreicher eingegrünter Ränder mit Hecken und Alleen als Übergänge zum Offenland

Tab. 1: Zusammenfassung des Umweltberichts

Literatur- und Quellenverzeichnis

Accon Köln GmbH (2014):

Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 117 „Am Hellweg“ der Stadt Werl. Köln.

Bezirksregierung Arnsberg (2012):

Regionalplan Arnsberg. Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. Arnsberg.

BKR Essen (2012):

Standortuntersuchung für ein FOC im Kreis Soest. Essen.

ecostra (2014):

Auswirkungsanalyse zur möglichen Realisierung eines Factory Outlet Centers in der Stadt Werl (LK Soest). Areal im Kreuzungsbereich A445 / Bundesstraße B 1. Wiesbaden.

Geologischer Dienst NRW (2004):

Karte der schutzwürdigen Böden. Auskunftssystem BK50.

IGS Stolz (2014):

Verkehrliche Untersuchung zur Ansiedlung eines Factory Outlet Centers (FOC) in Werl. Neuss.

Kreis Soest (2012):

Landschaftsplan VI "Werl". Soest.

[LANUV NRW] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen:

Geräuschbelastungskarten. <http://www.lanuv.nrw.de/geraeusche/screening2.htm>. Zugriff 04.09.2013. Düsseldorf.

Ludescher, F. (2013):

Fachbeitrag Artenschutz. Bochum.

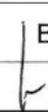
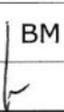
[MKULNV NRW] Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen:

Umgebungslärm in NRW. <http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de>. Zugriff 04.09.2013. Düsseldorf.

Ökoplan (2014):

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 117 „Am Hellweg“ in Werl. Essen.

Vierth-Böke, LANUV NRW (mdl. 04.09.2013)

Stadt Werl Der Bürgermeister	Beschlussvorlage	Vorlage-Nr. 197 TOP			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Sitzung des <input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates					
am 24.2.2015	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor				
Agenda-Leitfaden wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründg. s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten: Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von € Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich: Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: <u>3.2.2015</u>	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20		Allg. Vertreter	BM
AZ: <u>Sche</u>					

Sachdarstellung:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 / städtebauliche Entwicklung des Quartiers „Am Lyggengraben/Lünenbrink/Salinenring“ hier: Beteiligung der betroffenen Anwohner

In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 4.11.2014 wurde der Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, mit dem Ziel eine Nachverdichtung eines Baugrundstückes zu ermöglichen, gestellt. Auf Vorschlag der Verwaltung sollte an der großzügigen Gliederung des Quartiers mit ausgedehnten Grünflächen im hinteren Bereich der Grundstücke festgehalten werden.

Dem Beschlussvorschlag der Vorlage 136 wurde nicht gefolgt. Der Ausschuss regte an, die betroffenen Eigentümer in dem Quartier „Am Lyggengraben/Lünenbrink“ um eine Stellungnahme zur beantragten Bebauungsplanänderung mit dem Ziel einer Nachverdichtung der Baugrundstücke zu bitten, bevor der Ausschuss über den Antrag befindet.

Mit Schreiben vom 17.11.2014 wurden die betroffenen Anlieger über die Sachlage informiert und ihnen bis zum 08.12.2014 Gelegenheit gegeben eine Stellungnahme abzugeben. (siehe Anlage 1)

Insgesamt wurden 36 Eigentümer aus den Straßen Am Lyggengraben, Lünenbrink und Salinenring angeschrieben.

Eine Rückmeldung gaben 21 Personen ab, 15 Anwohner waren gegen eine Nachverdichtung und eine Änderung des Bebauungsplanes, 5 Bürger waren dafür und ein Eigentümer hatte keine Meinung. (siehe Anlage 2)

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergibt sich somit eine überwiegende Mehrheit der Anwohner, die sich gegen eine Bebauungsplanänderung aussprechen.

Hauptsächlicher Grund, der von den beteiligten Anwohnern gegen eine Änderung des Bebauungsplans vorgebracht wurden, war die städtebauliche Ordnung des Quartiers, die sich durch die großzügigen Grünflächen im hinteren Bereich ausdrückt.

Weitere Gründe gegen eine Nachverdichtung waren zusätzlicher Lärm, größeres Verkehrsaufkommen und ökologische Gesichtspunkte.

Die knapp 25 % der Befürworter einer Nachverdichtung gaben als Grund an, dass man den Werler Bürgern die Möglichkeit einräumen sollte, die vorhandenen Flächenressourcen zu nutzen.

Aufgrund des Ergebnisses der Anwohnerbefragung sollte an dem vorhandenen Bebauungsplan festgehalten werden und dem Antrag auf Änderung des Baubauungsplanes nicht entsprochen werden.

Die Errichtung des geplanten Einfamilienhauses ist somit nicht möglich. Alternativ besteht weiterhin die Möglichkeit des Anbaus an das vorhandene Gebäude, um den benötigten Wohnraum zu realisieren.

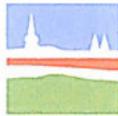
Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 abzulehnen.

Anlage:

1 Schreiben vom 17.11.2014

2 Eingegangene Stellungnahmen der beteiligten Anwohner



Stadt Werl

Der Bürgermeister

Stadt Werl • 59455 Werl

Fachbereich III
Planen, Bauen und Umwelt

Michael Scheibe

Zimmer: C 209
Durchwahl: 02922 800-6106
Fax: 02922 800-6199
eMail: michael.scheibe@werl.de
Mein Zeichen:
(Bei Antwort bitte angeben)

Ihr Schreiben vom/Ihr Zeichen:

Datum:
17.11.2014

Städtebauliche Entwicklung des Quartiers „Am Lyggengraben / Lünenbrink“

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Werl hat in seiner Sitzung am 04.11.2014 einen Antrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses im rückwärtigen Bereich des Grundstückes „Am Lyggengraben Nr. 8“ behandelt (siehe Anlage 2, Entwurf Nachverdichtung). Es wurde angeregt, zu dieser Thematik die umliegenden Anwohner zu befragen.

Planungsrechtlich ist das Quartier entlang der Straße „Am Lyggengraben“ nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 11 zu beurteilen, während die westliche Seite des Lünenbrinks nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - zu beurteilen ist. Die Abgrenzung der nicht überbaubaren Fläche ist im Bebauungsplan durch Festsetzungen von Baugrenzen und im übrigen Bereich nach § 34 BauGB durch faktische Baugrenzen definiert. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind im Übersichtsplan dargestellt (siehe Anlage 1, derzeitiges Baurecht).

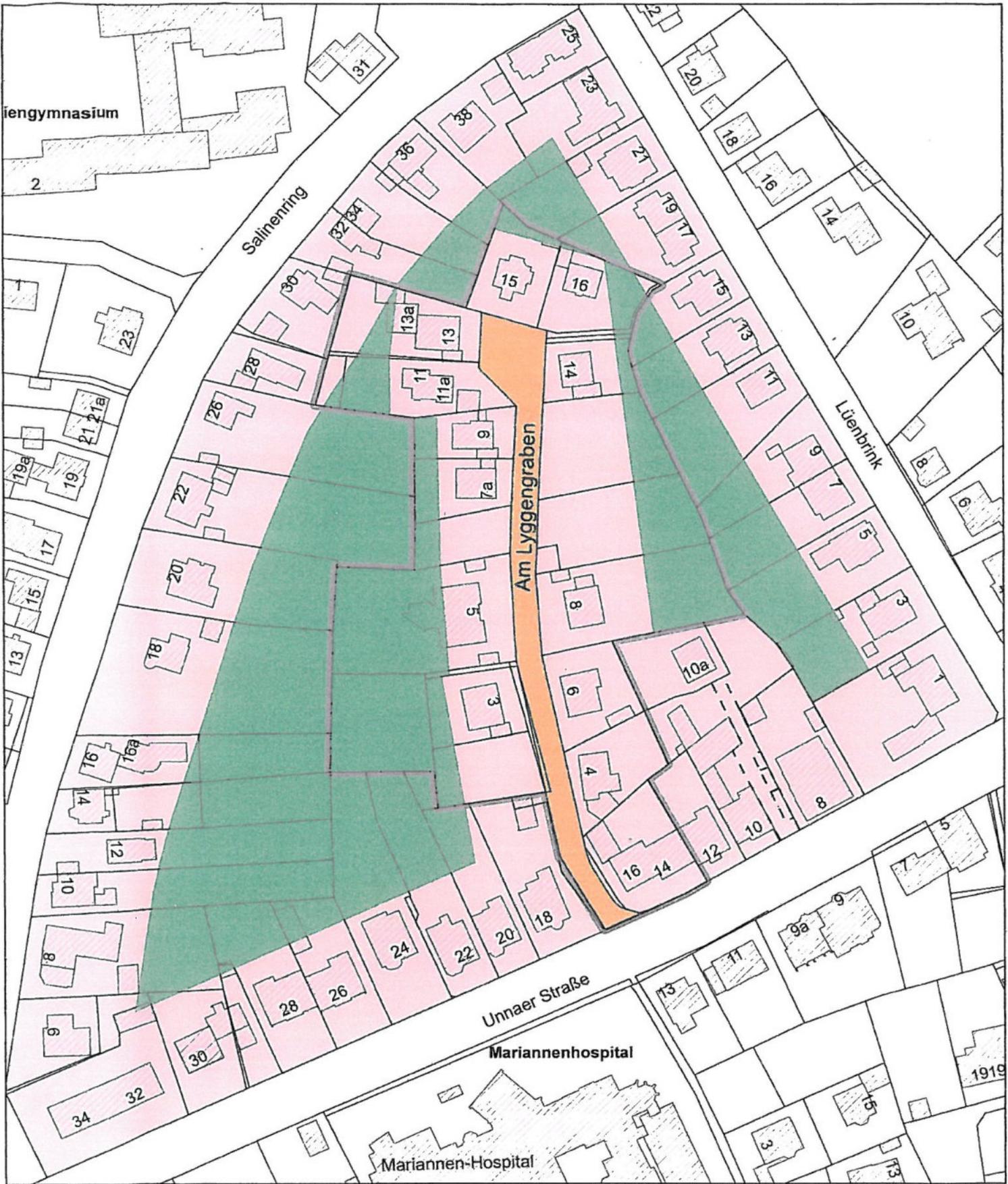
Um eine Nachverdichtung im Quartier zu ermöglichen, müsste eine Änderung des Bebauungsplanes entsprechend der Anlage 2 durchgeführt werden.

Ich gebe Ihnen hiermit Gelegenheit, sich bis zum 08. Dezember 2014 bei mir zu melden. Gerne können Sie eine Stellungnahme abgeben. Anschließend wird die Stadt Werl eine Entscheidung treffen, ob sie eine Nachverdichtung zulässt oder nicht.

Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

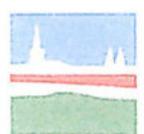
mit freundlichen Grüßen
i. A.

(Ludger Pöpsel)



Legende

- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsfläche
- Grenze des Beb.-Planes Nr. 11
- private Zuwegung

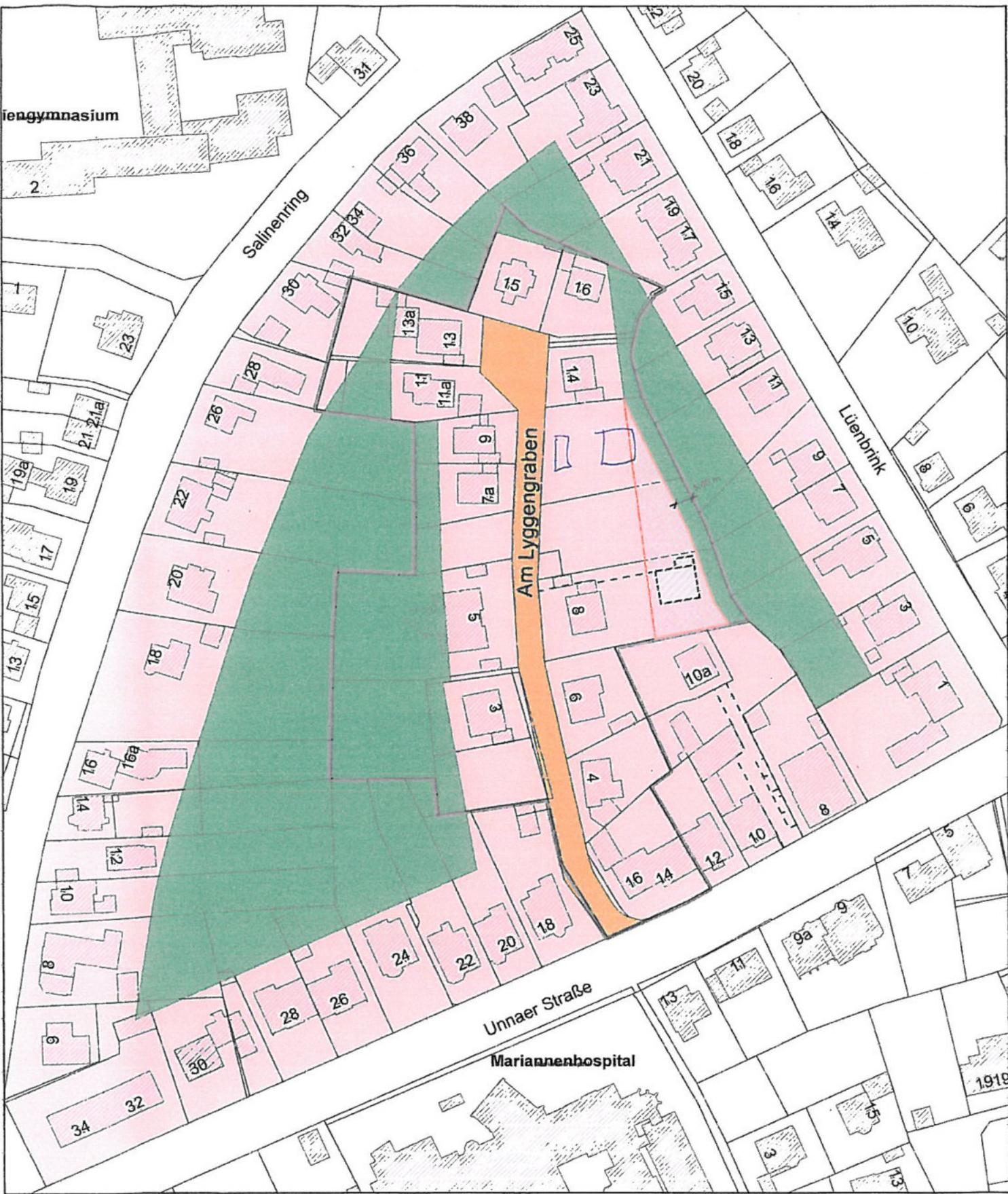


Stadt Werl
 derzeitiges Baurecht
 Quartier "Am Lyggengraben/Lüenbrink"
 Werl, 17. November 2014 - FB III - Abt. 61 - Pö/Ha



1:1.500

Anlage 1
derzeitiges Baurecht



Legende

- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsfläche
- Grenze des Beb.-Planes Nr. 11
- private Zuwegung
- Erweiterung der überbaubaren Flächen
- Antrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses "Am Lyggengraben 8"/Antrag zur Änderung des Beb.-Planes Nr. 11



Stadt Werl
 Entwurf Nachverdichtung
 Quartier „Am Lyggengraben / Lünenbrink“
 Werl, 17. November 2014 - FB III - Abt. 61 - Pö/Ha



eingegangene Stellungnahmen der beteiligten Anwohner

Bürger/in 1

Schreiben vom 24.11.2014

Städtebauliche Entwicklung des Quartiers "Am Lyggengraben / Lünenbrink"

zu Ihrem Schreiben zur städtebaulichen Entwicklung des Quartiers "Am Lyggengraben / Lünenbrink", teile ich Ihnen mit, dass wir mit einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 nicht einverstanden sind.

Bürger/in 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9

Sammelschreiben vom 25.11.2014

Stellungnahme zur Änderung des B-Plans Nr. 11

wir als Eigentümer der o.g. Grundstücke sprechen uns gegen die beantragte Änderung des B-Plans Nr. 11 aus. Der besagte B-Plan ordnet zusammen mit den Vorgaben des § 34 BauGB das Quartier „Am Lyggengraben“/Westliche Seite Lünenbrink dergestalt, dass eine straßennahe Bebauung mit relativ großzügigen rückwärtigen Gartenflächen festgeschrieben wird. Dadurch entsteht gemeinsam mit der Bebauung am Salinenring (und auf der östlichen Seite des Lünenbrink) eine in stadtplanerischer/städtebaulicher Hinsicht hochwertige Siedlungsstruktur, die in eben dieser Form bewusst an den Kurpark anknüpft und ihn gleichsam „sanft“ auslaufen lässt.

Diese gute und gelungene städtebauliche Ordnung wird aufgegeben, wenn mit der beantragten Änderung des B-Plans Nr. 11 eine verdichtete Bebauung der rückwärtigen Gartenflächen zugelassen wird. Damit wird zugleich der bisherige Ausgleich zwischen den Rechten und Belastungen für sämtliche Eigentümer aufgekündigt und in eine „Schieflage“ gebracht. Ist es bislang so, dass die Belastung, auf dem eigenen Grundstück nicht rückwärtig bauen zu können (sowohl im Plangebiet als auch im § 34-Gebiet) dadurch gerechtfertigt wird, dass die Nachbareigentümer in gleicher Weise belastet sind, würde diese innere Planrechtfertigung entfallen, wenn insofern drei Grundstückseigentümern nunmehr weitergehende Sonderrechte eingeräumt würden. Damit würde die bisherige abwägungsgerechte gleichmäßige Verteilung von Rechten und Belastungen entfallen, und zwar insbesondere für jene Eigentümer, die künftig das Heranrücken einer Bebauung bis an ihre rückwärtige Grundstücksgrenze mit allen Negativfolgen hinnehmen müssten. Dadurch wären sie namentlich mit Lärm usw. aus Verkehrsvorgängen zur hinteren Bebauung belastet, die sich vor allen in ihren sensiblen, als Ruhe-/Gartenbereichen angelegten rückwärtigen Grundstücksteilen auswirken würden.

Abschließend möchten wir noch auf zwei Dinge hinweisen: Zum Einen ist nicht recht verständlich, warum ein einzelner Bauwunsch die Änderung des Konzepts eines gesamten BPlans geboten erscheinen lassen soll. Für einen sachlich nachvollziehbaren Bauwunsch auf dem Grundstück „Am Lyggengraben 8“, so er denn vorliegen sollte, steht aus unserer Sicht auch bei der jetzigen B-Planfassung noch ein ausreichend großes Baufenster zur Verfügung, wobei ggf. eine Befreiung für eine geringfügige Überschreitung der hinteren Baugrenze beantragt werden könnte. Zum Anderen stehen in Werl in erschlossenen Baugebieten noch zahlreiche Grundstücke zur Vermarktung an. Da erstaunt es doch, dass über die „Verdichtung“ des hier betroffenen Areals nachgedacht wird.

Bürger/in 10

Schreiben vom 20.11.2014

Stellungnahme zur Entwicklung des Quartiers „Am Lyggengraben/Lünenbrink“

Ihr Schreiben vom 17. November 2014

die Stadt Werl unterscheidet sich von vielen anderen Städten durch viele Grünflächen im rückwärtigen Bereich von Gebäuden, was man insbesondere an Luftaufnahmen sehen kann. Diesen positiven Aspekt sollte man nicht zunichtemachen. Aus Gründen der Optik, der Ökologie sowie des zusätzlichen Lärm- und Verkehrsaufkommens stehen wir einer Nachverdichtung im o. g. Quartier ablehnend gegenüber. Unseres Erachtens sind die ausgewiesenen überbaubaren Flächen für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums vollkommen ausreichend. Die Stadt Werl sollte aus den Fehlern der Stadt Soest, die im Innenstadtbereich einer Nachverdichtung zugestimmt und so z. T. die Wohnqualität zerstört hat, lernen.

Wir hoffen, dass die Stadt Werl die richtige Entscheidung trifft.

Bürger/in 11
Schreiben vom 19.11.2014

Städtebauliche Entwicklung des Quartiers „Am Lyggengraben/ Lünenbrink“ unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 17. November 2014 stehen wir dem Antrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses im rückwärtigen Bereich des Grundstückes „Am Lyggengraben 8“ für den Fall positiv gegenüber, dass auf uns keine, wie auch immer gearteten Kosten (Erschließungskosten o.ä.) zukommen.

Bürger/in 12
Schreiben vom 5.12.2014

Betreff: Städtebauliche Entwicklung des Quartiers
„Am Lyggengraben/Lünenbrink“

hiermit möchten wir die Gelegenheit nutzen, eine Stellungnahme zu der beantragten Nachverdichtung des Quartiers „Am Lyggengraben / Lünenbrink“ abzugeben.

Die vorgeschlagene Änderung des Bebauungsplans zur Errichtung eines Einfamilienhauses im rückwärtigen Bereich des Grundstückes „Am Lyggengraben Nr. 8“ betrifft uns als direkte Nachbarn an der nördlichen Grenze in besonderem Maße (Flurstück 145 und 146).

Aus unserer Sicht würde der großzügige Charakter der anliegenden Grundstücke verloren gehen. Der gegenwärtige freie Blick ins Grüne würde durch die geplante Baumaßnahme erheblich eingeschränkt werden und zu einer deutlichen Reduzierung des Lichteinfalls führen, Durch eine um 90° gedrehte Firstausrichtung würde dieser Effekt noch viel gravierender ausfallen.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Baulinie und auch die Baugrenze würden durch die Hinterbebauung nicht eingehalten.

Außerdem hätte diese Baumaßnahme zur Folge, dass in einem Bereich mit Verkehrslärm und Abgasen zu rechnen wäre, der bislang dem Verkehr nicht zugänglich war. Dies würde eine weitere Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbarn darstellen.

Diese Aspekte führen nach unserer Meinung zu einem erheblichen Qualitätsverlust der Nachbargrundstücke.

Wir stimmen der beantragten Änderung des Bebauungsplans nicht zu.

Sofern der Planungsausschuss bzw. der Stadtrat sich für eine Änderung im Bebauungsplan entschließt, sollte sofort berücksichtigt werden, dass auch die Flurstück 145 und 146 unter gleichen Bedingungen zur Nachverdichtung (Hinterbebauung) Berücksichtigung finden müssen.

Eine Änderung des Bebauungsplans mit Nachverdichtung würde außerdem auch für die Umgebung weitreichende Folgen haben. Unter dem Aspekt der Gleichbehandlung würde eine

Bebauungsplan Nr. 11 „Am Lyggengraben“
Stellungnahmen der beteiligten Anwohner

mögliche Nachverdichtung in der Nachbarschaft auch Flurstücke am Lünenbrink (z.B. 50,52,55,76,129 u.179) und am Salinenring (z.B. 7,8,11,12,14,15,16 u. 17) betreffen.

Eine solche Nachverdichtung kann nicht im Interesse einer städtebaulichen Entwicklung sein.

Daher empfehlen wir dem Planungsausschuss und auch dem Stadtrat der Änderung im Bebauungsplan nicht zuzustimmen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.

Bürger/in 13
Schreiben vom 19.11.2014

Betreff: Städtebauliche Entwicklung des Quartiers
„Am Lyggengraben/Lünenbrink“

Aus meiner Sicht habe ich keine Einwände gegen eine Nachverdichtung, könnte der Bebauungsplan geändert werden. Als eingefleischte Werlerin kann ich mich noch gut erinnern, dass es auch an anderer Stelle möglich war den Bebauungsplan zu ändern um den Eigentumswunsch zu realisieren. Deshalb sollte man den Werler Bürgern die Möglichkeit einräumen, ihr Domizil dort zu errichten, an der sich eine Änderung vornehmen läßt.

Bürger/in 14
Email vom 08.12.2014

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 17. November 2014 möchte ich nun Stellung nehmen.

Grundsätzlich sollte ein Bebauungsplan nicht geändert werden (es ist ja ein Teil der Entscheidung des Grundstückkaufes).

Jedoch könnte ich mir eine Ausnahme vorstellen, wenn die direkten Nachbarn, des betroffenen Grundstücks, sich nicht gestört bzw. behindert fühlen.

Andererseits müsste dies eine **einmalige** Ausnahme bleiben und jegliche weiteren "Bauanträge" dürften nicht nach der gleichen Ausnahme bewertet bzw. genehmigt werden. ("Einmal geändert - dann ist die Ausnahme immer die Regel !!!)

Ich hoffe, dass eine, für ALLE zufriedenstellende, Lösung gefunden wird.

Bürger/in 15
Email vom 12.12.2014

Bezugnehmend auf ihr Schreiben vom 17.11.2014 möchten wir - leider mit einigen Tagen Verzögerung - Stellung nehmen.

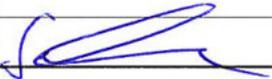
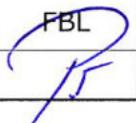
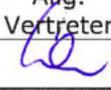
Wir stehen grundsätzlich, ungeachtet der einzelnen Maßnahme des Grundstücks "Am Lyggengraben Nr. 8", einer Nachverdichtung im Quartier "Am Lyggengraben / Lünenbrink" negativ gegenüber.

Die Bebauungen der Stadt Werl und das Erscheinungsbild sollte stets skeptisch beobachtet und reglementiert werden. Es gibt ausreichend Negativbeispiele, z.B. in Städten mit Wohnraumknappheit wie Düsseldorf.

Diese Problematik haben wir in Werl jedoch nicht und deshalb würden wir die Belange einer einheitlichen und Konzeptorientierten Stadtentwicklung für Werl stets befürworten und in diesem Fall auch bevorzugen.

Bebauungsplan Nr. 11 „Am Lyggengraben“
Stellungnahmen der beteiligten Anwohner

Bürger/in 16 Telefonat vom 8.12.2014 Gegen eine Nachverdichtung
Bürger/in 17 Telefonat vom 27.11.2014 Für eine Nachverdichtung
Bürger/in 18 Telefonat vom 25.11.2014 Für eine Nachverdichtung
Bürger/in 19 Telefonat vom 20.11.2014 Keine Meinung zur Nachverdichtung
Bürger/in 20 Telefonat vom 19.11.2014 Gegen eine Nachverdichtung, jedoch Einzelhaus ja, aber generell nicht.
Bürger/in 21 Telefonat vom 18.11.2014 Für eine Nachverdichtung

Stadt Werl Der Bürgermeister		Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 198	
				TOP	
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Sitzung des		am		Personalrat ist zu beteiligen	
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses		24.02.2015		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Hauptausschusses				Zustimmung	
<input type="checkbox"/> Rates				<input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor	
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründg. s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc.					
<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 3.2.2015	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61/sche		sf			r

Sachdarstellung:

Bebauungsplan Nr. 73 Werl-Budberg „Am Budberger Bach“
1. Änderung gem. § 13a BauGB

hier:

- Einleitung des Verfahrens nach § 13a BauGB(beschleunigtes Verfahren)
- Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit; hier die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
- Freigabe zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

In dem seit dem 24. Februar 1995 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73 " Am Budberger Bach" wurde am nordwestlichen Rand des Bebauungsplanes im Bereich der Straße „Ostvöhde“ eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz und eine Fläche zum Anpflanzen von Standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern festgesetzt. (siehe Anlage 2 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan)

Die Festsetzung „Spielplatz“ betrifft das Flurstück 431, Flur 2, Gemarkung Budberg, mit einer Größe von 192 m². Der Spielplatz wurde nach Rechtskraft des Bebauungsplanes am 24. Februar 1995 angelegt und genutzt. Aufgrund des fehlenden Bedarfes wurde der Spielplatz an der Ostvöhde mittlerweile abgebaut. Der Kinderspielplatz ist im FNP der Stadt Werl als Typ C dargestellt.

Teilbereiche der Flurstücke 473 und 512, Flur 2, Gemarkung Budberg sind in den Änderungsbereich mit einbezogen. Hier sind die Festzungen Anpflanzen von Standortgerechten Laubbäumen und nicht überbaubare Grundstücksfläche dargestellt. Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt 337 m².

Änderungsantrag/Planungsziel

Die mit Ratsbeschluss vom 28. Juni 2012 verabschiedete Spielflächenbedarfsplanung für die Stadt Werl stuft die Fläche als nicht mehr notwendig ein, sie blieb jedoch als Optionsfläche erhalten.

Da sich in Budberg bereits ein Bolzplatz und eine große Spielfläche befinden, wurde der kleine Spielplatz an der Ostvöhrde abgebaut. Durch Aufwertung der großen Spielfläche im Jahr 2014 wurde der Bedarf an der Optionsfläche als nicht mehr gegeben angesehen. Der Ausschuss für Jugend, Familie, Soziales und Kultur hat in seiner Sitzung am 22. Oktober 2014 beschlossen die Fläche nicht mehr als Optionsfläche im Spielflächenbedarfsplan zu führen.

Änderungsziel ist die Aufgabe der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ und die Neufassung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der Ausweisung überbaubarer Grundstücksfläche. Entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 73 soll die vorhandene überbaubare Grundstücksfläche in Richtung Norden fortgeführt werden.

Diese Änderungen beziehen sich auch auf die Teilbereiche der angrenzenden Grundstücke mit den Festsetzungen Ausgleichsfläche und nicht überbaubare Grundstücksfläche. (siehe Anlage 4 Änderungsentwurf)

Verfahren nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 wurde der § 13a BauGB (Bebauungspläne zur Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren) eingefügt.

Es können hierbei die Regelungen des § 13 BauGB angewandt werden, wonach von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden; ebenso wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen, wenn nach Ersteinschätzung keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgehen, was in der vorliegenden Planung der Fall ist. Danach ist der Satzungsbeschluss zu fassen. Die Eingriffsregelung nach BBodSchG findet keine Anwendung.

Der Bebauungsplan Nr. 73 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die Kriterien einer Verfahrensführung nach § 13 a BauGB sind gegeben. Die Verwaltung schlägt vor, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 Werl-Budberg „Am Budberger Bach“ auf der Gesetzesgrundlage des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchzuführen. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes wird im Wege der Berichtigung vorgenommen (§13a Abs. 2 Nr. 2 HS 3 BauGB) (siehe Anlage 5 Begründung zum Bebauungsplan).

Beschlussvorschlag:

Es wird

- a) die Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 Werl-Budberg „Am Budberger Bach“ gem. § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) mit dem im Übersichtsplan M 1: 5000 (siehe Anlage 1) gekennzeichneten Änderungsbereich,

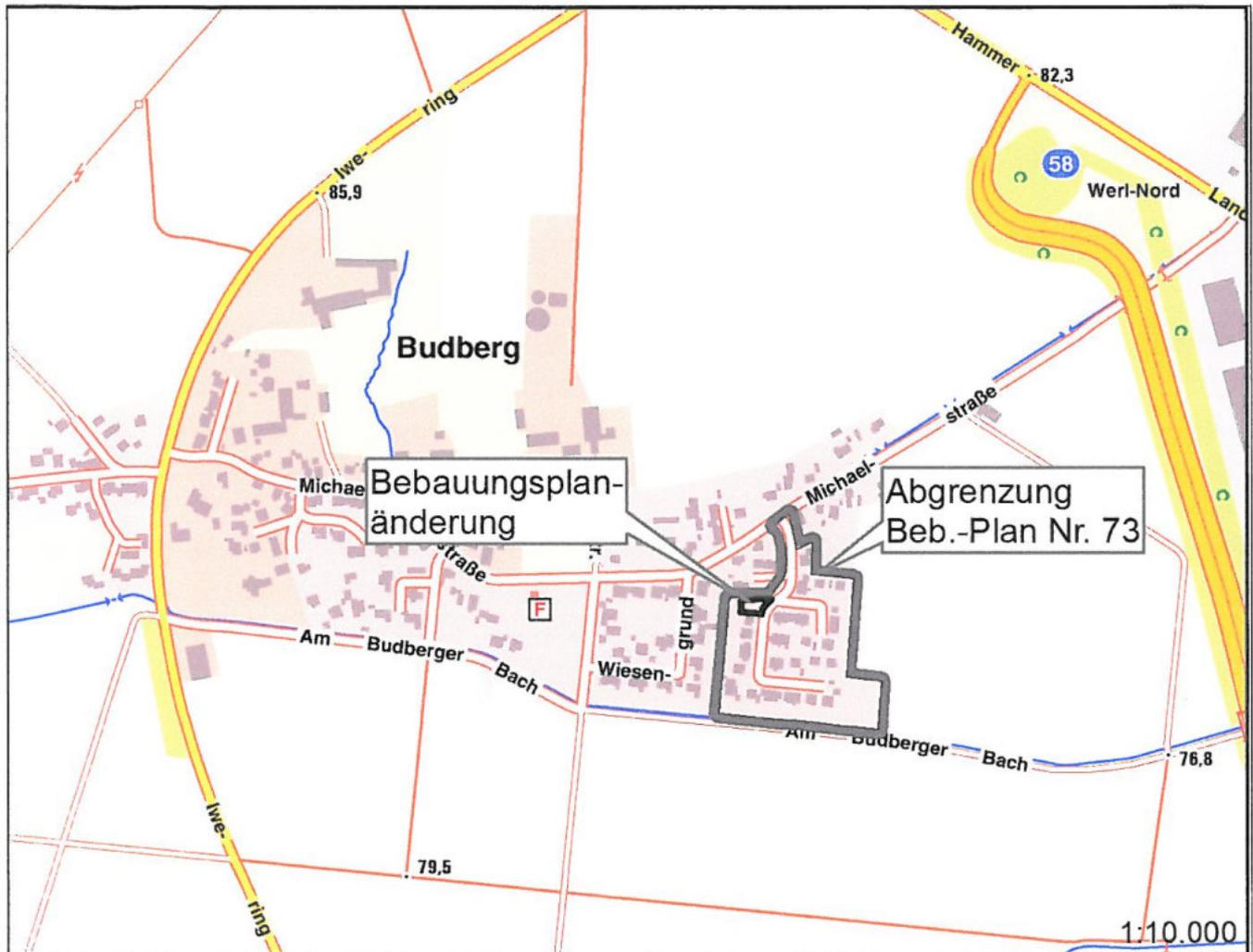
- b) die Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit; hier die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,
- c) die Freigabe zur Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

beschlossen.

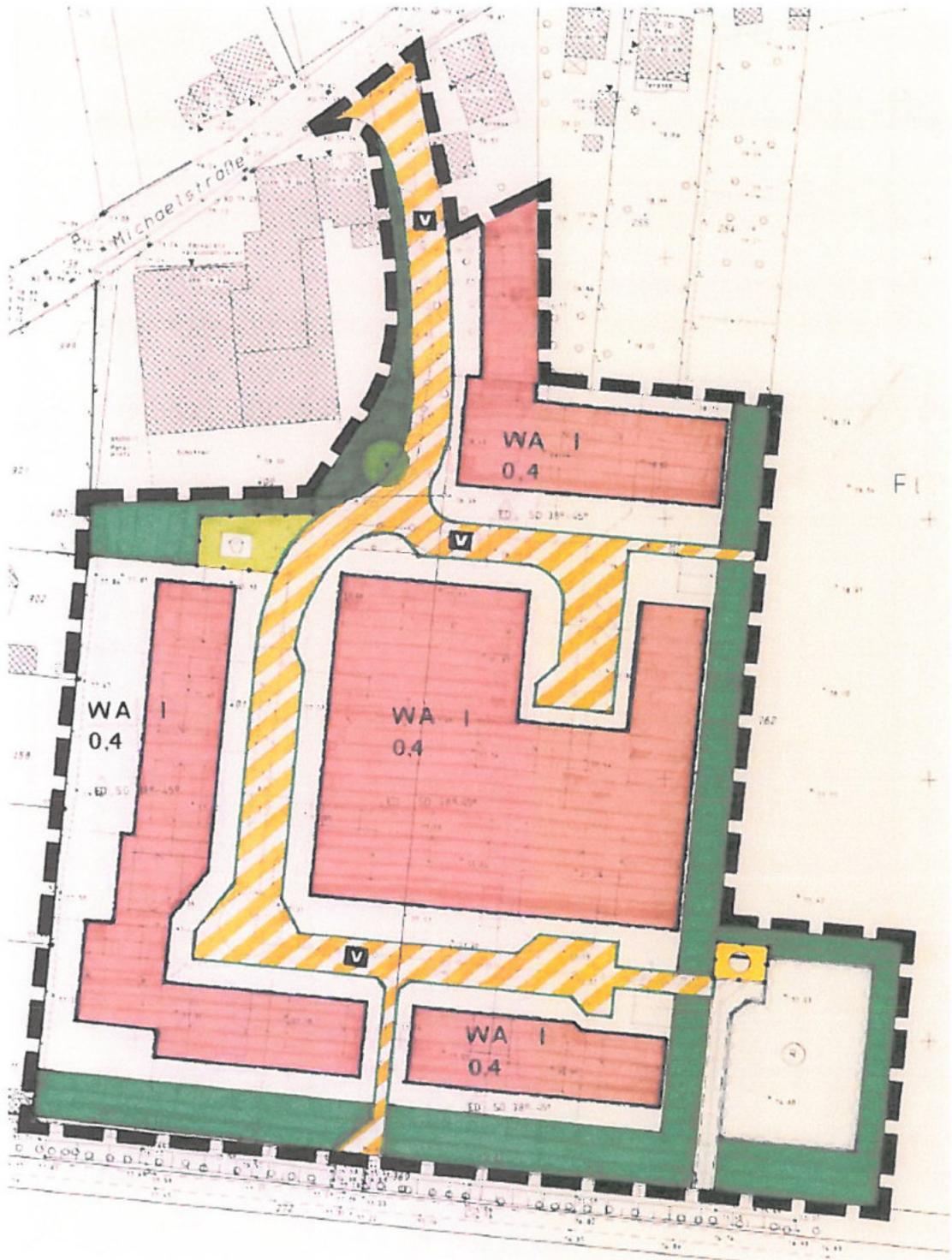
Anlage

- 1 Übersichtsplan
- 2 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan
- 3 Beschluss Ausschuss für Jugend, Familie, Soziales und Kultur
- 4 Änderungsentwurf
- 5 Begründung

Anlage 1: Übersichtsplan



Anlage 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73 „Am Budberger Bach“



Auszug aus der Niederschrift:

Niederschrift Nr. 03/2014

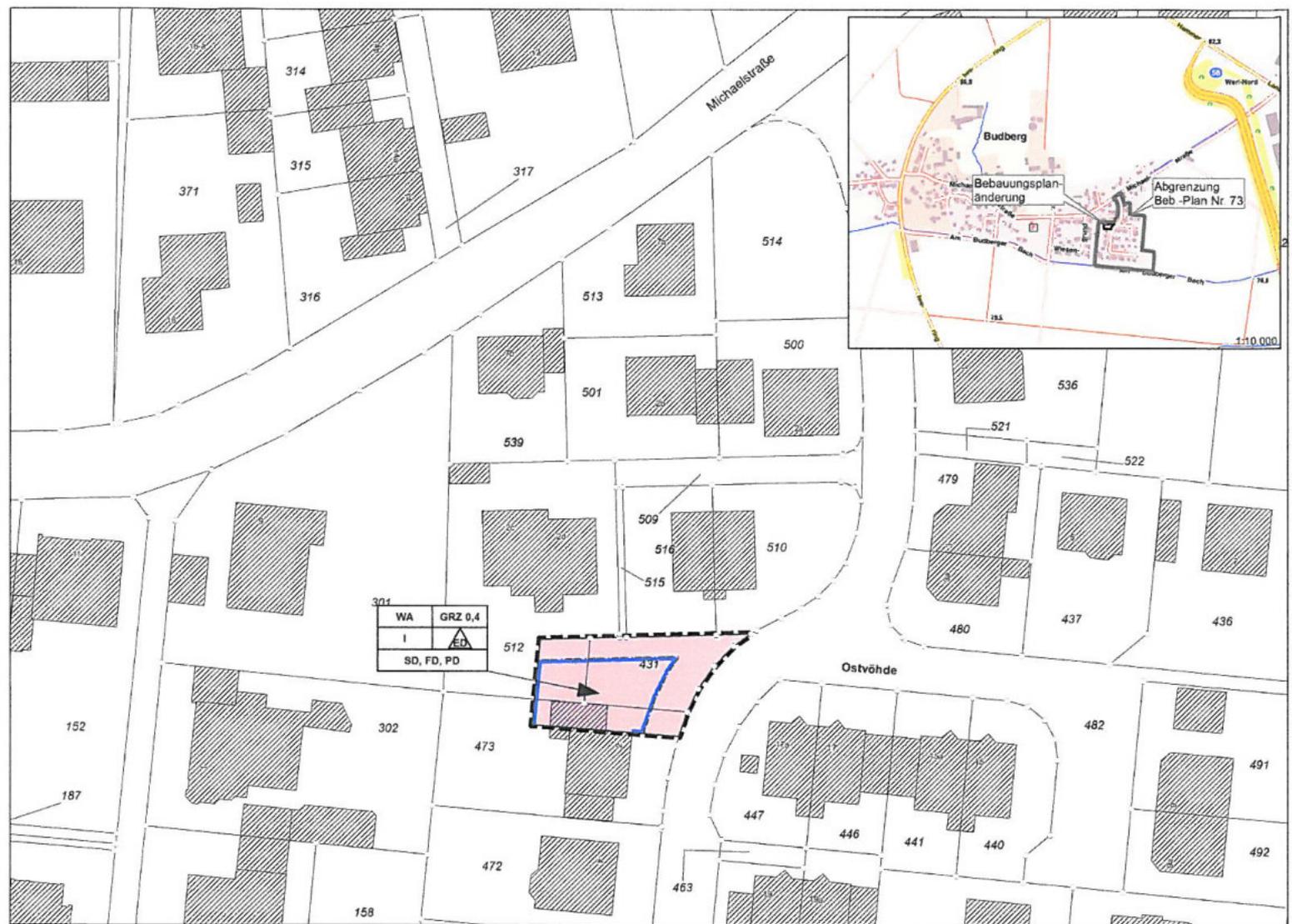
über die Sitzung des Ausschusses für Jugend, Familie, Soziales und Kultur
am Mittwoch, dem 22. Oktober 2014, um 18 Uhr,
im Sitzungssaal des Rathauses, Hedwig-Dransfeld-Str. 23-23a, Werl

**TOP I/8-50: Spielflächenkonzept der Stadt Werl
hier: Herausnahme von zwei Potentialflächen**

Frau Bogdahn stellt die beiden Optionsflächen vor, die aus der Spielflächenbedarfsplanung herausgenommen werden sollen.
Anschließend erfolgt ein kurzer Meinungs austausch.

- B** Der Ausschuss für Jugend, Familie, Soziales und Kultur beschließt,
a) die Fläche an der Brandisstraße (Grundstück: Gemarkung Werl, Flur 3, Flurstück 1075) als Optionsfläche aus der Spielplatzbedarfsplanung herauszunehmen und
b) die Fläche an der Ostvöhde (Grundstück: Gemarkung Budberg, Flur 2, Flurstück 431) als Optionsfläche aus der Spielflächenbedarfsplanung herauszunehmen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig



WA	GRZ 0,4
I	△
SD, FD, PD	

RECHTSGRUNDLAGEN

aufgrund des § 7 i. V.m. § 41 Abs. 1 Satz 2 Bst. f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) SGV NRW, 2023, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Weiterentwicklung der politischen Partizipation in den Gemeinden und zur Änderung kommunalverfassungsrechtlicher Vorschriften vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878).

§§ 2 und 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

§ 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294),

der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

HINWEISE

Umgang mit Bodendenkmälern:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02791-93750, Fax: 02791-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Festsetzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), bebaubarer Anteil des Baugrundstückes gem. § 19 BauNVO
- I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD, FD, PD nur Satteldach oder Flachdach oder Pultdach zulässig



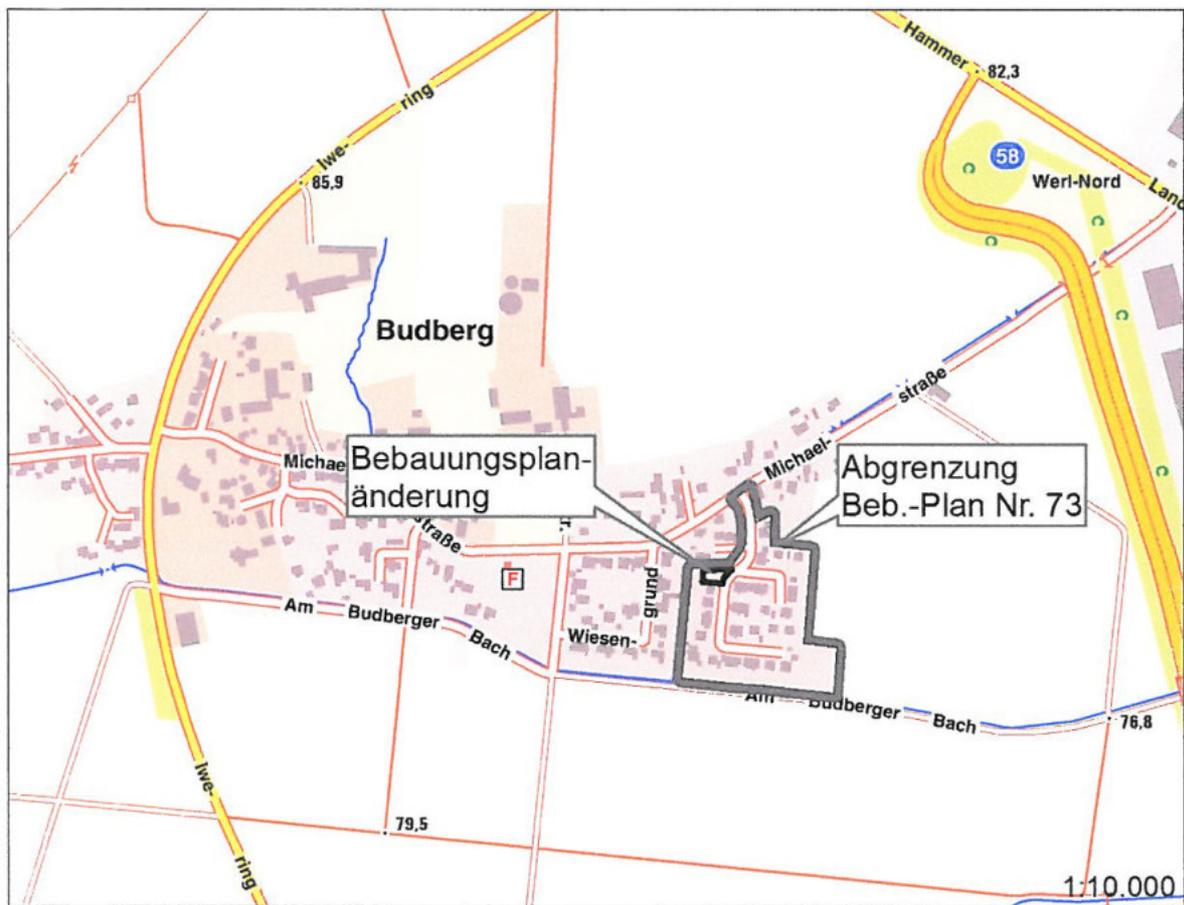
Stadt Werl - Wallfahrtsstadt
Bebauungsplan Nr. 73
Werl-Budberg
"Am Budberger Bach"
1. Änderung gem. § 13 a BauGB



Stadt Werl
Wallfahrtsstadt

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 Werl-Budberg "Am Budberger Bach" gem. § 13a BauGB



Entwurf zum Aufstellungsbeschluss

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 Werl-Budberg "Am Budberger Bach" gem. § 13a BauGB

Inhalt

1	Lage des Plangebietes	3
2	Entwicklung aus übergeordneten Plänen	4
	2.1 Regionalplan	4
	2.2 Flächennutzungsplan	4
3	Planungsziele / Planungsinhalte	4
4	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5	Rechtliche Grundlage	5
6	Erschließung	6
	6.1 Verkehr	6
	6.2 Entwässerung	6
7	Natur- und Landschaft	6
	7.1 Artenschutz	6
	7.2 Umweltbericht	6
	7.3 Klimaschutz	7
	7.4 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	7
8	Sonstige Belange	7
	8.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	7
9	Hinweise	7
	9.1 Entwässerung	7
	9.2 Artenschutz	7
	9.3 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	7
	9.4 Denkmalschutz	8

Begründung

1 Lage des Plangebietes

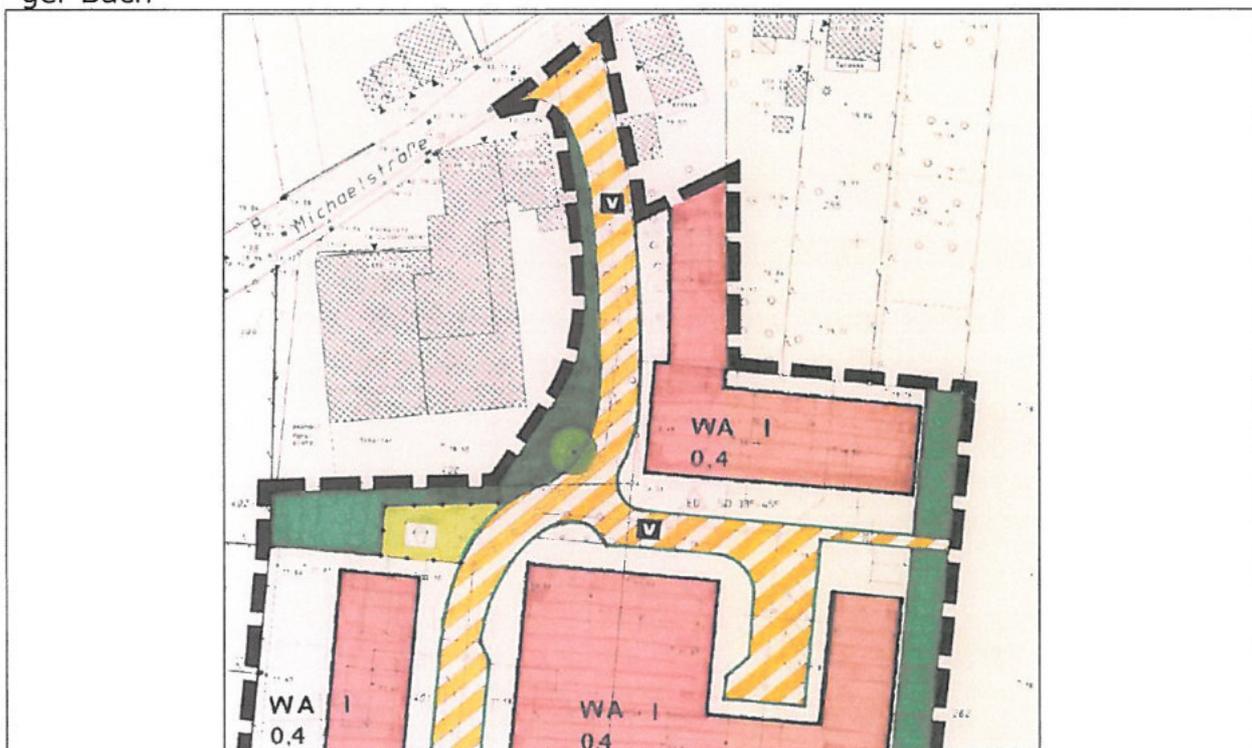
Der Bebauungsplan Nr. 73 „Am Budberger Bach“ befindet sich im östlichen Bereich des Werler Ortsteiles Budberg und schließt an den vorhandenen Bebauungsplan Nr. 1 Werl-Budberg „Kuhstraße/Dorfstraße“ an. Die nördliche Begrenzung wird durch die vorhandene Wohnbebauung südlich der Michaelstraße gebildet, im Süden reicht das Plangebiet bis zum „Budberger Bach“.

In dem seit dem 24. Februar 1995 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73 „Am Budberger Bach“ wurde am nordwestlichen Rand des Bebauungsplanes im Bereich der Straße „Ostvöhde“ eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz und eine Fläche zum Anpflanzen von Standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern festgesetzt. (siehe Abb. 1)

Die Festsetzung „Spielplatz“ betrifft das Flurstück 431, Flur 2, Gemarkung Budberg, mit einer Größe von 192 m². Der Spielplatz wurde nach Rechtskraft des Bebauungsplanes am 24. Februar 1995 angelegt und genutzt. Aufgrund des fehlenden Bedarfes wurde der Spielplatz an der Ostvöhde mittlerweile abgebaut. Der Kinderspielplatz ist im FNP der Stadt Werl als Typ C dargestellt.

Teilbereiche der Flurstücke 473 und 512, Flur 2, Gemarkung Budberg sind in den Änderungsbereich mit einbezogen. Hier sind die Festzungen Anpflanzen von Standortgerechten Laubbäumen und nicht überbaubare Grundstücksfläche dargestellt. Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt 337 m².

Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73 „Am Budberger Bach“



2 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werl ist der überplante Bereich als Wohnbaufläche und Kinderspielplatz Typ C dargestellt.

3 Planungsziele / Planungsinhalte

Der seit dem 24. Februar 1995 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 73 " Am Budberger Bach" setzt eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz in diesem Bereich fest.

Die mit Ratsbeschluss vom 28. Juni 2012 verabschiedete Spielflächenbedarfsplanung für die Stadt Werl stuft die Fläche als nicht mehr notwendig ein, sie blieb jedoch als Optionsfläche erhalten.

Da sich in Budberg bereits ein Bolzplatz und eine große Spielfläche befinden, wurde der kleine Spielplatz an der Ostvöhrde abgebaut. Durch Aufwertung der großen Spielfläche im Jahr 2014 wurde der Bedarf an der Optionsfläche als nicht mehr gegeben angesehen. Der Ausschuss für Jugend, Familie, Soziales und Kultur hat in seiner Sitzung am 22. Oktober 2014 beschlossen die Fläche nicht mehr als Optionsfläche im Spielflächenbedarfsplan zu führen.

Änderungsziel ist die Aufgabe der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ und die Neufassung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der Ausweisung überbaubarer Grundstücksfläche. Entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 73 soll die vorhandene überbaubare Grundstücksfläche in Richtung Norden fortgeführt werden.

Diese Änderungen beziehen sich auch auf die Teilbereiche der angrenzenden Grundstücke mit den Festsetzungen Ausgleichsfläche und nicht überbaubare Grundstücksfläche.

Hierbei sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO wie z.B. ein Gartenhaus im Wohngebiet zulässig, um eine zeitgemäße, den allgemeinen Ansprüchen genügende Flächennutzung zu gewährleisten. Ebenso sind im Änderungsbereich Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO zulässig.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da es sich bei der vorliegenden Änderung um eine Ausweitung der Wohnbaufläche handelt, werden die vorhandenen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 73 Werl-Budberg "Am Budberger Bach" überwiegend übernommen.

Es ist ein Allgemeines Wohngebiet für Einzelhäuser und Doppelhäuser mit offener eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Für die als Allgemeines Wohngebiet (WA)

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 Werl-Budberg "Am Budberger Bach" gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 73 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die Kriterien einer Verfahrensführung nach § 13 a BauGB sind gegeben. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes wird im Wege der Berichtigung vorgenommen (§13a Abs. 2 Nr. 2 HS 3 BauBG)

Mit Inkrafttreten der 1. Bebauungsplanänderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73 Werl-Budberg "Am Budberger Bach" für den Geltungsbereich der Änderung außer Kraft.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die äußere Erschließung wird durch die „Michaelstraße“ sichergestellt. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße „Ostvöhde“.

6.2 Entwässerung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser und auch das Niederschlagswasser werden in Freigefälle nach Süden abgeleitet. Das Schmutzwasser wird über eine Druckrohrleitung der Kläranlage des Lippeverbandes zugeleitet.

Das Niederschlagswasser wird vor Einleitung in den Budberger Bach dem Regenklär- und -rückhaltebecken zugeführt, da die örtlichen Bodenverhältnisse keine direkte Versickerung in den Untergrund erlauben.

7 Natur- und Landschaft

Im seit 24.08.2012 rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Siedlungsfläche dargestellt und daher sind keine landschaftsplanerischen Festsetzungen vorhanden.

7.1 Artenschutz

Es wurde eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Am Budberger Bach“ vorgenommen, um festzustellen, ob im Geltungsbereich besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können. Außerdem wurde untersucht, ob durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden.

Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Lage in dem Bereich Werl-Budberg und der bisherigen Nutzung der Fläche von der Planung keine bemerkenswerten oder schutzwürdigen Biotope berührt sind und nach dem aktuellen Kenntnisstand bei der Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG erfüllt werden.

7.2 Umweltbericht

Auf Grund der Gesetzesregelung nach § 13 a BauGB besteht für diese Änderung nicht das Erfordernis einer Umweltprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Die Änderungsfläche liegt nicht im Einwirkungsbereich von Immissionen.

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 Werl-Budberg "Am Budberger Bach" gem. § 13a BauGB

7.3 Klimaschutz

Da es sich bei dem im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 73 " Am Budberger Bach" befindlichen Plangebiet um eine Ausweitung von bestehenden Bauflächen handelt, sind keine weiteren Festsetzungen zum Klimaschutz wie z.B. Stellung der Gebäude zur Sonne, Vermeidung gegenseitiger Verschattungen oder Dachformen zur optimalen Sonnenausbeute vorgesehen.

Aufgrund der fehlenden großflächigen Naturbestandteile im Plangebiet, die das Treibhausgas CO₂ aufnehmen, erübrigen sich Festsetzungen im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel.

7.4 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs

Aufgrund des Einsatzes des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB findet die Eingriffsregelung nach BBodSchG keine Anwendung. Die marginale Änderung der Ausgleichsfläche (45 m²) hat hier keinen Einfluss auf die Ausgleichsflächenbilanzierung.

8 **Sonstige Belange**

8.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

In der Aufstellung „Erfassung von Altlasten im Kreis Soest“ ist der Planbereich nicht aufgeführt; für einen Altlastenverdacht bestehen zurzeit keine Hinweise.

9 **Hinweise**

9.1 Entwässerung

Die Stadt Werl hat die Versickerungsfähigkeit im Stadtgebiet in einem Gutachten ermitteln lassen.

Der überwiegende Teil des Stadtgebietes ist aus verschiedenen Gründen für eine Versickerung nicht geeignet. Die Ergebniskarte mit der Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Tauglichkeit für die Versickerung von Niederschlagswasser kann im Planungsamt oder im Kommunalbetrieb eingesehen werden.

9.2 Artenschutz

Als vorsorgliche Maßnahme sollten Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen. Des Weiteren sind die Vorgaben des § 39 BNatSchG, Abs. 5, Satz 2 zu beachten.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

9.3 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Im Zuge der Planumsetzung/Bauausführung ist nachfolgendes zu beachten: sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigung festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umge-

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 Werl-Budberg "Am Budberger Bach" gem. § 13a BauGB

hend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.

9.4 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 FAX 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).

Werl, im *Januar 2015*

i. A.



(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt

Stadt Werl Der Bürgermeister		Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 204 TOP	
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Sitzung des <input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau - und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 24.02.2015		Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor	
Agenda-Leitfaden wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründg. s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen		<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von		€	
Aufwendungen und / oder Auszahlungen		<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von		€	
Haushaltsmittel stehen <input checked="" type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto 0911200000 (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten: Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von € Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input checked="" type="checkbox"/> jährlich in Höhe von 3.200,00 €					
Nachrichtlich: Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von 4 % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von 6.400,00 €					
Datum: 10.02.2015		Unterschrift		Sichtvermerke	
Abt. 61				20	FBL
AZ: 61/Sch					Allg. Vertreter BM

Sachdarstellung:

Gehwegausbau Westuffler Weg/St.-Georg-Straße

Hier: Ergebnis der Bürgerinformation

In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 04.11.2014 wurde folgender Beschluss gefasst:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss nimmt die Planung

-zum Ausbau des westlichen Gehweges Westuffler Weg zwischen Hs. Nr. 4 u. St.-Georg-Straße

-zur Beseitigung des Provisoriums im Bereich Westuffler Weg/St.-Georg-Straße

-zur Umgestaltung der verkehrsberuhigenden Elemente im Straßenbereich des Westuffler Wegs

zustimmend zur Kenntnis und gibt die Maßnahme zur Bürgerinformation frei. Unter der Voraussetzung, dass nur unerhebliche Anregungen und Bedenken vorgetragen werden, wird die Ausführung beschlossen.

Die Bürgerinformation wurde sowohl in schriftlicher als auch in mündlicher Form durchgeführt.

Gem. vorliegender Planung soll durch Anlegung von Fahrbahneinengungen dauerhaft eine Verkehrsberuhigung erzielt werden. Hiergegen wurden von verschiedenen Anliegern Bedenken geäußert.

Andererseits wurde der dauerhafte Ausbau der Fahrbahneinengungen von Anliegern begrüßt(s. auch Leserbrief vom 13.11.2014).

In der Anlage ist das Schreiben einer Anliegerin an die Stadtverwaltung und die Ratsfraktionen beigefügt. Hier soll nur auf die wesentlichen Bedenken eingegangen werden:

1. Seitens des KBW wurden der Anliegerin die Notwendigkeit zur Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen erläutert. Anschließend erfolgt eine nachhaltige Fahrbahninstandsetzung in gesamter Breite. Eine Gehwegerneuerung ist in Teilbereichen aufgrund des desolaten Zustandes erforderlich.

2. Die Beitragsermittlung nach dem KAG erfolgt auf Grundlage von Kostenschätzungen. Die daraus ermittelten Beitragssätze wurden den Anliegern im Rahmen der Bürgerinformation mitgeteilt. Konkrete Zahlen können erst nach Abschluss der Baumaßnahme ermittelt werden.

3. Die Befürchtung eines Verkehrskollapses während des Berufsverkehrs wird seitens der Verwaltung nicht geteilt. Auch in den Hauptverkehrszeiten ist es das Ziel, hier eine Verkehrsberuhigung für sämtliche Teilnehmer zu schaffen. Sicherlich kann es im Bereich der Bushaltestellen kurzfristig zu Rückstaus kommen, jedoch dient dies auch zum Schutz der Fußgänger, vornehmlich Kinder, Schüler und ältere Menschen.

Abschließend schlägt die Verwaltung vor, an der am 04.11.2014 vorgestellten Planung festzuhalten.

Beschlussvorschlag:

Es wird der Ausbau des westlichen Gehweges Westuffler Weg zwischen Hs. Nr. 4 und St.-Georg-Straße, die Beseitigung des Provisoriums im Einmündungsbereich Westuffler Weg/St.-Georg-Straße sowie die Umgestaltung der verkehrsberuhigenden Elemente im Straßenbereich des Westuffler Wegs gem. der am 04.11.2014 im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss vorgestellten Planung beschlossen.

Anlage

hier: Geplante Sanierungsmaßnahme Westuffler Weg

Bauausschuss-Sitzung vom 04.11.2014

Sehr geehrter Herr Pöpsel,

ich beziehe mich auf die gestrige Sitzung des Bauausschusses der Stadt Werl, in der ich mich als Einwohnerin und betroffene Anwohnerin zu Wort gemeldet hatte.

Zur Notwendigkeit der geplanten Maßnahme wurde mir gesagt, daß die Leitungen und Kanäle lt. KBW nicht mehr intakt seien.

Die Straße selbst und die Bürgersteige sind jedoch noch in Ordnung.

Ich würde vorschlagen, die defekten Leitungen und Kanäle zu reparieren und die Verschönerungsarbeiten, die zu Lasten der Anwohner gehen, vorab mit **konkreten Zahlen** mit den betroffenen Anwohnern in einer Bürgerinformationsveranstaltung zu besprechen und nicht einfach über deren Köpfe hinweg festzusetzen.

Außerdem ist der Westuffler Weg morgens bis 8.00 Uhr sowie schon ein Nadelöhr und es sind wahre Geduldsproben, die Straße in Richtung Wickede zu befahren, wegen der bepflanzten Schachtringe, der Bushaltestelle, der Fahrradfahrer, so dass eine Einschnürung, wie sie geplant ist, den absoluten Verkehrskollaps bedeutet.

Die fahrradfahrenden Schüler benutzen in der Regel den Bürgersteig, da die Straße um die Uhrzeit eh schon zu eng ist für alle Verkehrsteilnehmer, dies ist eine zusätzliche Gefahr für seitlich aus den Grundstücken ausscherende Autofahrer!

Realistischer Weise muß man auch leider sagen, daß nicht jedes Fahrrad beleuchtet ist und mich wundert es eigentlich, daß in puncto Fahrradfahren auf dem Gehweg noch nichts Schlimmes passiert ist.

Ich spreche hier als Anwohnerin, die jeden Morgen gegen 7.30 Uhr zur Arbeit fährt in Richtung Wickede.

Die Verschönerung durch Bepflanzungen mag zwar optisch nett sein, jedoch die Realität mit den hier jetzt schon chaotischen Straßenverhältnissen morgens und der Enge der Straße sieht anders aus.

Anlage zu Vorlage Nr. 204

Die geplante Maßnahme würden meiner Meinung nach den **Verkehrskollaps** bedeuten, den wir Anwohner noch bezahlen müßten!

Also, hier besteht dringend Redebedarf, die Diskrepanz zwischen dem Grünen Tisch und der Realität ist hier besonders eklatant!!

Der Beschluß der Sanierung wie geplant von gestern muß dringend revidiert werden und das Gespräch mit den Anwohnern, die ja Geldgeber für die Ideen der Stadt sind, gesucht werden.

Zum Thema Schachtringe entfernen und Pflanzbeete setzen schlage ich kostensparend vor, die Schachtringe anzustreichen und saisonal zu bepflanzen.

Es muß realistische Alternativen geben. Der Grüne Tisch bringt uns hier nicht weiter, kostet unser Geld und letztendlich unseren Frust, was die Folgen der Fehlplanung angeht, die wir Anwohner nach Finanzierung auch noch ausbaden dürfen !!

Mit freundl. Grüßen

Stadt Werl Der Bürgermeister		Beschlussvorlage	Vorlage-Nr. 200 TOP
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des <input checked="" type="checkbox"/> Planungs- und Bauausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 24.02.2015	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor
Agenda-Leitfaden wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			

Aufwendungen <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von 105.000 €
Einnahmen <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von € bei HHSt. Förderung: 94.500 €

Haushaltsmittel stehen nicht nur sind mit 105.000€ für 2016 eingeplant
(Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)

Nachrichtlich:
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und des derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes nein jährlich in Höhe von €

Direkte Folgekosten (ohne Finanzierungskosten) nein einmalig jährlich in Höhe von € bei HHSt.

Datum: 28.01.2015	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Beig.	BM
AZ 61/Eick					

Sachdarstellung:

Ausbau der Bike-and-Ride-Anlage für den Übergang zum ÖPNV am Zug- und Busbahnhof Werl

1) Allgemeines

Der Bahnhof liegt zentral im Stadtgebiet von Werl und ist Haltepunkt der Zugverbindungsstrecke zwischen Soest - Unna - Dortmund, außerdem liegt in unmittelbarer Nähe der Busbahnhof, von dem aus die Haltestellen in der Innenstadt und die Fahrbeziehungen Richtung Hamm, Arnsberg und Wickede abgewickelt werden. Der Bahnhof bildet somit den wichtigsten Ausgangspunkt für den täglichen Berufspendler- und den Schulverkehr, für den in der Stadt Werl vorhandenen ÖPNV. Durch die zentrale Lage wird der Bahnhof zu Fuß, per Fahrrad oder mit dem Auto angefahren. Für den Pkw-Verkehr ist eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen im südlichen Bereich des Bahnhofplatzes vorhanden.

2) Beschreibung des Vorhabens

Die Verwaltung beabsichtigt, den unmittelbar am Zugangsbereich zum Bahnsteig gelegenen Abstellplatz für Fahrräder zu erweitern und zu optimieren.

Der Abstellplatz weist in seinem momentanen Zustand erhebliche Mängel für den Radverkehr auf. Bei einer Stichprobe wurden insgesamt 140 Fahrräder auf dem Platz gezählt. Im gesamten Bahnhofsbereich werden weitere Fahrräder abgestellt und beispielsweise an Leuchtmasten angekettet. Die vorhandenen überdachten Abstellrichtungen bieten nur für 40 Räder Platz und können somit nur einen kleinen Teil der abgestellten Fahrräder aufnehmen. Die restlichen Räder werden zu einem Großteil ungeordnet und ohne eine Abschließmöglichkeit auf dem Platz abgestellt.

Der Ausbau des vorhandenen Platzes soll Radfahrern die Möglichkeit geben, ihre Fahrräder diebstahlsicherer und geschützt vor Witterungseinflüssen abzustellen.

Wie auf dem beigefügten Plan erkennbar soll die Asphaltfläche des Platzes Richtung Süden und Westen vergrößert werden. Hierzu müssen in dem vorhandenen anliegenden Grünbereich 5 Bäume gefällt werden. Die westlich vorhandene Fahrradüberdachung soll demontiert und an einer anderen Stelle im Stadtgebiet wiederverwendet werden. Die sich dort befindlichen Fahrradbügel werden ebenfalls abgebaut und im nördlichen Teil des Platzes neu angeordnet. Der sich so ergebende vergrößerte Platz soll mit 6 Fahrradüberdachungen ausgestattet werden. Die unter diesen Überdachungen vorgesehenen Fahrradbügel können insgesamt 108 Fahrräder aufnehmen. Zusammen mit den im nördlichen Bereich vorhandenen, bzw. neu angeordneten Radbügel werden insgesamt 148 Abschließmöglichkeiten für den Radverkehr geschaffen.

Der Platz besitzt momentan keine eigene Beleuchtung, dieser Missstand soll im Zuge des Ausbaus ebenfalls beseitigt werden. Geplant sind drei Leuchtstandorte, die den Platz, sowie die Zuwegungen ausleuchten.

Der Ausbau erfolgt gem. Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen 2012 (RStO 12) in einer Mindeststärke des Frostsicheren Oberbaus von 30 cm.

Oberbau Asphalt

10 cm Asphalttragdeckschicht AC 8 DL

20 cm Frostschutzmaterial 0/45

30 cm Gesamtaufbau

Finanzplanung

Nach Kostenberechnung belaufen sich die Ausbaurkosten auf eine Höhe von ca. 105.000 €. Dieser Betrag wurde bereits für das Haushaltsjahr 2016 vorgesehen. Die Fertigstellung der Bike-and-Ride-Anlage ist für das Jahr 2016 geplant.

Gemäß §12 ÖPNVG NRW (ÖPNV-Infrastruktur) ist der Neubau und Ausbau von Bike-and-Ride-Anlagen für den Übergang zum ÖPNV förderfähig. Förderfähig sind voraussichtlich die gesamten Baukosten mit einem Förderanteil von 90%.

Kosten:

Baukosten: 105.000 €

Kostenaufteilung:

- Eigenanteil Stadt Werl: 10% - 10.500 €
- voraussichtliche Förderung: 90% - 94.500 €

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bau- und Umweltausschuss nimmt die Planung „Ausbau der Bike-and-Ride-Anlage“ zustimmend zur Kenntnis und gibt die Maßnahme zur Ausführung frei.

Anlagen:

- 1) Ausführungsplanung

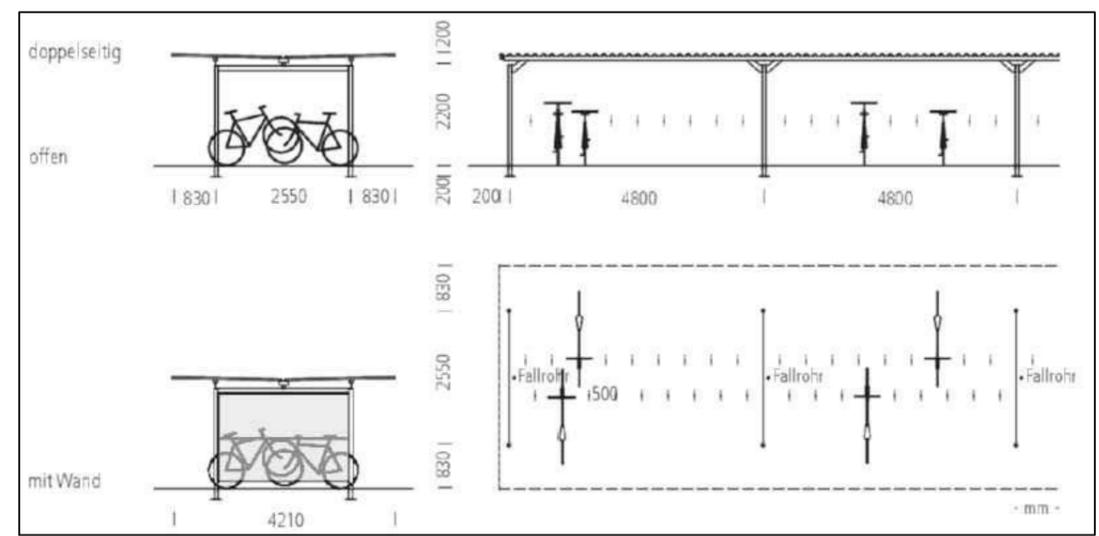


Planung

-  Angleichungsflächen Wassergebundene Decke
-  Angleichungsflächen in Asphalt
-  Grünflächen
-  Querneigung
-  Fundamente der Fahrradüberdachung
-  Fahrradbügel
-  gepl. Leuchtenstandort
-  Zaun

Bestand

-  vorh. Regeneinlauf
-  vorh. Höhen
-  Flurstücksnummer
-  Flurstücksgrenze
-  Grenzstein
-  vorh., zu fallender Baum
-  vorh. Baumstandort



AUSFÜHRUNGSPLANUNG



Stadt Werl
 Fachbereich III (Stadtplanung, Straßen und Umwelt)
 Hedwig-Dransfeld-Str. 23 59457 Werl

Projekt:

Bike & Ride Station am Werler Bahnhof

Planbezeichnung: **Lageplan**

Werl, den 28.01.2015 _____ (Unterschrift)		Datum	Zeichen	Maßstab 1 : 200
	bearbeitet:	Januar 2015	61/ Eick	
	gezeichnet:	Januar 2015	61/ Eick	geändert:

Stadt Werl Der Bürgermeister	Mitteilung	Nr. 202
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des <input checked="" type="checkbox"/> Planung- u. Bauauss. <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 24.02.2014 am am

Datum: 11.02.2015	Unterschrift	Sichtvermerke			
AZ		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
Abt. 63 - Vi.					

Errichtung von zwei Wohngebäuden Büdericher Hellweg, 59457 Werl

Am Büdericher Hellweg in Werl sollen zwei Wohngebäude mit jeweils acht bzw. neun Wohnungen errichtet werden. Der Grundstückszuschnitt ermöglicht eine für Büderich typische hofbildende Anordnung der Gebäude.

Geplant sind barrierefreie Wohnungen zur flexiblen Nutzung für alle Generationen. Die Erschließung der Gebäude erfolgt sowohl vom Büdericher Hellweg, als auch vom Franz-Mawick-Weg, so dass der Innenhof komplett autofrei gehalten wird. Für die insgesamt 17 Wohnungen sind sechs PKW-Stellplätze und 12 Carports vorgesehen. Die Anzahl der Stellplätze entspricht der üblicherweise bei Wohnbauvorhaben angewandten Praxis.

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die beiden Gebäude sind, wie das ursprünglich auf dem Grundstück befindliche Bauerhaus, mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss geplant. Die geplanten Wohnhäuser entsprechen hinsichtlich der Grundstücksausnutzung, der Geschoszahl und der zu überbauenden Grundstücksfläche der umliegenden Bebauung.

Die Baukörper erhalten Satteldächer, welche durch neuzeitlich gestaltete Loggien und Dachgauben ergänzt werden. Die vorgesehenen Dachziegel, Klinkersteine, Natursteinmauern und Holzelemente nehmen die traditionellen Fassadenmaterialien des Ortes auf, jedoch nicht ohne durch entsprechend differenzierte Farbauswahl einen neuen, eigenen Charakter darzustellen.

Die Verwaltung beabsichtigt das geplante Vorhaben zu genehmigen.

Anlagen: Lageplan
Visualisierungen



Lageplan

Maßstab M.1:2000

Architektur|büro
NILS | OETTERER

Waltering-Weg 1 / 59457 Werl | T. 02922 4153 | F. 02922 4153
 info@oetterer.de | www.oetterer.de

Gezeichnet:
06.02.2015

GEÄNDERT:

GEZEICHNET
CB

BLATT NR.
PL 8

PROJEKT NR
14/17

AUSGABE:
A

PROJEKT: Neubau von zwei
Wohngebäuden
Büdericher Hellweg 9
59457 Werl-Büderich

BAUHERR: JP Immobilien GmbH
Mönigstraße 16
59457 Werl-Büderich

H/B = 210 / 297 (0.06m²)

Allplan 2015





Stadt Werl Der Bürgermeister	Mitteilung	Nr .201
---	-------------------	----------------

zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des <input checked="" type="checkbox"/> Planungs, Bau und Umweltausschuss <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates	am 24.02.2015 am am
---	---------------------------

Datum: 06.02.2015	Unterschrift	Sichtvermerke			
AZ 61-Pr		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
Abt. 61					

Umweltpreis der Stadt Werl 2015

Der Umweltpreis der Stadt Werl wird alle zwei Jahre verliehen, so dass die Verleihung in 2015 zum neunten Mal ansteht. Der Umweltausschuss beschloss 1999 mit der Ehrung das Engagement von Bürgerinnen und Bürgern, Vereinen, Institutionen und Schulen zur Förderung des Umweltschutzes in der Stadt Werl zu würdigen und Anreize für weitere Initiativen zu schaffen.

Es ist ein Preisgeld von 1000 € für die Vergabe vorgesehen. Es können eigene Beiträge oder auch Umweltaktivitäten anderer angemeldet werden. Neben Einzelpersonen oder Gruppen und Vereinen, sind insbesondere Schulen oder Kindertageseinrichtungen eingeladen an dem Wettbewerb teilzunehmen, denn gegebenenfalls wird dann ein eigener Jugendumweltpreis ausgelobt. **Abgabeschluss ist der 30. September 2015.** Danach wird die Jury die Beiträge prüfen und über die Preisvergabe entscheiden. Der Umweltpreis finanziert sich aus Einnahmen des Öko-Sponsoring.

Vor dem Hintergrund, dass unter Aufteilung des Preisgeldes pro Verleihung auch mehrere Auszeichnungen vorgenommen werden können, wurden seit dem Beginn in 1999 insgesamt 15 Umweltpreise und 15 Jugendumweltpreise vergeben sowie 14 lobende Anerkennungen ausgesprochen. Der Jury ist es hierbei wichtig, jeweils nicht nur eine Leistung herauszuheben, sondern vielmehr eine möglichst breite Anerkennung von Umwelteinsätzen zu erreichen, die sowohl ein Dank für Geleistetes als auch einen Anreiz für neue Initiativen darstellt.

Die Ausschussmitglieder, die Presse und alle Bürgerinnen und Bürger werden gebeten für diese Aktion zu werben, bzw. Maßnahmen und Beiträge zum Umweltschutz, die für die Verleihung des Umweltpreises in Frage kommen, der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt zu melden.

Die Richtlinie zur Preisverleihung des Umweltpreises der Stadt Werl ist in der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt erhältlich. Sie kann telefonisch angefordert oder im Internet unter www.werl.de, Umweltpreis, abgerufen werden. Dort befinden sich auch weitere Informationen zum Umweltpreis und den bisherigen Preisträger in Text und Bild.

K

CDU-Fraktion, Neuer Markt 1, 59457 Werl
SPD-Fraktion, Melsterstraße 4, 54957 Werl
BG:-Fraktion, Telemannstr. 15, 59457 Werl

Bürgermeister der Stadt Werl
Herrn Michael Grossmann
Hedwig-Dransfeld-Str. 23-23a
59457 Werl

STADT WERL			
2015-02-09			
1	2	3	32

Handwritten signature

CDU

SPD

BG

*Fractionen im Rat
der Stadt Werl*

Datum: 05.02.2015

Antrag der o.g. Ratsfraktionen zur Reduzierung des Schwerlastverkehrs in der Werler Innenstadt

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Grossmann,

die o.g. Ratsfraktionen beantragen zur Verkehrsreduzierung des Schwerlastdurchgangsverkehrs folgende Maßnahmen für unsere Stadt zu ergreifen:

Das aufgeführte Verbotsschild, mit folgenden Einschränkungen, ist an aufgezeigten Straßenpunkten aufzustellen:



(Die Darstellung der Beschilderung und die Vorschläge der Standorte sind beispielhaft)

- a. B1n Einmündung L795 Soester Str.
- b. Neheimer Str. (Kreuzungsbereich B1n Windmühle)
- c. Kreuzung Am Haarweg (von Vierhausen kommend in Richtung Werl)

- d. Wickeder Str. (Kreuzungsbereich B1n / Westuffeln)
- e. B1 Einmündung Unnaer Str. (Richtung Innenstadt)
- f. K18n Einmündung Kreisverkehr in die Budericher Str. (Richtung Innenstadt)
Entweder:
- g. Kreuzung Runtestr. / Maifeld K18
oder
- h. Kreuzung Harkortstr. / Neuwerk
- i. Einfahrt vom Hansaring Auf dem Kreiter
oder
- j. Kreuzung Auf dem Kreiter / Rustige Str. / Gaugrevestr. in Richtung Innenstadt
- k. Kreuzung Hammer Str. / Rustige Str. / Salinenring in Richtung Innenstadt
- l. Kreuzungsbereich Scheidinger Str. / Industriestr. / Bergstraßer Weg

An folgenden Knotenpunkten ist auf die Verkehrsführungsänderungen hinzuweisen:

- a. Auf der A44 Autobahnabfahrtstafel Werl-Süd
- b. B516 vor der Autobahnauffahrt Werl-Süd
- c. Auf der A44 Autobahnkreuz Werl Abfahrt A445
- d. Auf der A445 Abfahrt Werl
- e. Kreuzungsbereich L795 Stadtwald / B63
- f. B63 Richtung Werl (vor der Autobahnauffahrt A445)
- g. Hammerstr. Kreuzung Runtestr. / Maifeld (Richtung Hansaring)
- h. Hansaring Kreuzungsbereich Scheidinger Str. in Richtung Innenstadt

In wie weit eine Beschränkung Kreuzungsbereich Langenwiedenweg / Plaschkestr. / Panningsstr. in Richtung Innenstadt erfolgen soll ist noch zu erörtern.

Weiterhin ist abzuklären, ob die Fahrzeuge der Raiffeisen Sauerland-Hellweg-Lippe zu den landwirtschaftlichen Fahrzeugen nach der StVo. §29 uff. gehören.

Die Informationen über das geänderte Verkehrsführungskonzept ist an die zuständigen Navigationsbetreiber weiterzuleiten.

Bei einer Vollsperrung der A445 zwischen den Anschlussstellen, Autobahnkreuz Werl und der Abfahrt Werl Nord, sind von der Regierung in Arnberg auch die Hedwig-Dransfeld-Str., die Grafenstr., als Umleitungsstraßen ausgewiesen.

Wir schlagen vor, dass bei Vollsperrung der Schwerlastverkehr über die A44 weiter bis zum Autobahnkreuz Dortmund-Unna weitergeleitet wird. Der PKW-Verkehr wird an der Abfahrt Werl-Zentrum auf die K18n, weiter über die Budberger Str. in Richtung Hammer Str. umgeleitet.

An unseren ansässigen Unternehmer ist die Bitte heranzutragen, in ihrem Internetauftritt oder auf gesonderten Anfahrskizzen und -plänen, den Speditionen aufzuzeigen auf welchem Wege die Firma, ohne Nutzung der innerstädtischen Straßen am besten erreichbar ist.

Für weitere Erörterungen und Zusammenarbeit stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Klaus Eifer

CDU-Fraktionsvorsitzender



Meinhard Esser

SPD-Fraktionsvorsitzender



Siegbert May

BG-Fraktionsvorsitzender