

<b>Stadt Werl</b> <b>Der Bürgermeister</b>	<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr. TOP <b>955</b>
---	-------------------------	-------------------------------

zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Sitzung des <input checked="" type="checkbox"/> <b>Planungs-, Bau- und Umweltausschusses</b> <input type="checkbox"/> <b>Hauptausschusses</b> <input type="checkbox"/> <b>Rates</b>	am <b>26.11.2013</b>	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor
---	-------------------------	--

<b>Agenda-Leitfaden</b> wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründg. s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant
---

<b>Erträge und / oder Einzahlungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €
<b>Aufwendungen und / oder Auszahlungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €

<b>Haushaltsmittel</b> stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)
<b>Folgekosten:</b> 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 €
<b>Nachrichtlich:</b> Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €

Datum 13.11.2013	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ Re					

## Sachdarstellung:

### **Lebensmittelmarkt Büderich**

- hier: - Entscheidung über den Standort für einen Lebensmittelmarkt in Büderich  
- Antrag auf Zielabweichung bei der Bezirksregierung Arnsberg

### **1. Einleitung**

Seit der Schließung des Lebensmittelmarktes „nah & gut Franz Poggel“ in der zweiten Jahreshälfte 2012 ist eine wohnungsnah Versorgung mit Lebensmitteln im einwohnerstärksten Ortsteil Büderich nicht gewährleistet. Folglich wird Büderich seiner in der BBE-Strukturuntersuchung zum Einzelhandel in Werl aus dem Jahr 2005 zugesprochenen Funktion als Nahversorgungsschwerpunkt für die westlichen Ortsteile mit über 4.000 Einwohnern nicht gerecht.

Unter Berücksichtigung des in der BBE-Strukturuntersuchung zum Einzelhandel vorgeschlagenen Zentrenkonzeptes der Stadt Werl (Zentrenkonzept für die Stadt Werl (Vorschlag), S. 52) und auf Grundlage der BBE-Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich (Nov. 2012) beabsichtigt die Stadt Werl, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines wettbewerbsfähigen Lebensmittelmarktes in Büderich zu schaffen.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Büderich erscheint unter Einbeziehung Holtums und Budbergs sinnvoll, insbesondere um eine umfassende Lebensmittelversorgung für die Bevölkerung der westlichen Ortsteile sicherzustellen.

Der Stadt Werl liegen zwei Anträge zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Büderich vor. Ein Antrag bezieht sich auf den Standort K 18n / Budberger Straße (am Kreisverkehr), der andere auf den Standort Budberger Straße / Fritz-Tönnies-Weg.

In der eingangs erwähnten BBE- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich wurden die beiden beantragten Standorte sowie zwei weitere potenzielle Standorte in Nähe der K 18n und der B 1 auf ihre Eignung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geprüft und miteinander verglichen.

Die BBE-Strukturuntersuchung zum Einzelhandel in Werl sowie die BBE-Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Büderich sind einzusehen auf der Internetseite der Stadt Werl - [www.werl.de](http://www.werl.de) > Rathaus > Planen & Bauen > Entwicklungskonzepte).

In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 11.12.2012 hat die Verwaltung über die beiden Anträge und die BBE-Auswirkungsanalyse berichtet und den Standort K 18n / Budberger Straße favorisiert (s. Beschlussvorlage Nr. 776). Im Ergebnis wurde die Verwaltung beauftragt, vor Einleitung der Bauleitplanverfahren in einer Bürgerinformationsveranstaltung die BBE-Auswirkungsanalyse vorzustellen sowie beide Standorte unter Berücksichtigung der landes- / regionalplanerischen Vorgaben zu erläutern.

Am 24.01.2013 fand die Bürgerinformationsveranstaltung in der Kuniberthalle statt. Nach Vorstellung der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse durch den Gutachter und der erforderlichen Verfahrensschritte durch die Verwaltung wurden die beiden beantragten Standorte für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes erörtert. In der Bürgerinformationsveranstaltung kam zum Ausdruck, dass ein, in den Ortskern Büderich integrierter Lebensmittelmarkt optimal wäre. Es muss jedoch eine geeignete Fläche dafür zur Verfügung stehen, der Standort muss über eine gute verkehrliche Anbindung verfügen und die wirtschaftliche Tragfähigkeit muss gegeben sein.

Nach Aussage des Gutachters ist die verkehrliche Anbindung ein wesentlicher Aspekt, insbesondere vor dem Hintergrund der Außenwirkung und Streuumsätze. Eine Randlage mit guter Verkehrsanbindung ist voraussichtlich wirtschaftlicher, als eine integrierte Lage ohne Anbindung an eine übergeordnete Straße. Das ist damit zu begründen, dass aufgrund der Lage im ländlichen Raum ein relativ großer Verflechtungsbereich und Streuumsätze (Kunden außerhalb des Verflechtungsbereiches) notwendig sind, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Lebensmittelmarktes in Büderich zu erreichen.

Der Vermerk über die Informationsveranstaltung ist als Anlage 1 beifügt.

Nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) NW ist die Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gespräche mit der Bezirksregierung haben stattgefunden und ergeben, dass - ergänzend zur BBE-Auswirkungsanalyse - anhand einer Standortuntersuchung verschiedene und möglichst in den Siedlungsbereich integrierte Standorte betrachtet werden sollten. Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung - auf die BBE-Auswirkungsanalyse aufbauend - weitere Standorte für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Büderich untersucht.

## **2. Untersuchung möglicher Standorte für die Nahversorgung**

Die Verwaltung hat insgesamt 7 Standorte mit einer Grundstücksgröße von mind. 5.000 m<sup>2</sup> für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes untersucht (s. Anlage 2). Nachfolgend werden die Standorte unter Berücksichtigung wesentlicher Aspekte kurz beschrieben.

### Standort 1 (Budberger Straße / K 18n)

#### *Lage*

Der Standort 1 liegt - im Gegensatz zu den nachfolgenden Standorten - nahezu zentral zwischen Buderich, Budberg und Holtum. Er befindet sich außerhalb des Siedlungsgefüges, ist aber bereits überplant.

Auf Regionalplanebene ist der Standort dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen (Möbelhaus) zuzuordnen. Eine Erweiterung ist demnach lediglich für das Kernsortiment Möbel in stadt- und regionalverträglichem Umfang zulässig. Des Weiteren bilden der Flächennutzungsplan der Stadt Werl und der Bebauungsplan Nr. 107 „Sondergebiet Budberger Straße“, der im Wesentlichen ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Möbelhaus) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 69.000 m<sup>2</sup> festsetzt, die planungsrechtliche Grundlage für diesen Standort.

#### *Flächenverfügbarkeit*

Der Eigentümer dieser Fläche hat einen Antrag zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes an diesem Standort gestellt. Demzufolge steht sein Grundstück in ausreichender Größe zur Verfügung. Seitens des Antragstellers wird die Ansiedlung eines Vollsortimenters verfolgt.

#### *verkehrliche Anbindung*

Der Standort ist in unmittelbarer Nähe zum Knotenpunkt Budberger Straße / Umgehungsstraße K 18n gelegen.

#### *wirtschaftliche Tragfähigkeit*

Vor dem Hintergrund, dass eine wohnort- / verbrauchernahe Versorgung der westlichen Ortsteile sichergestellt werden soll, wird durch die Mittelpunktlage im Verflechtungsbereich Holtum, Budberg und Buderich eine hohe Versorgungsfunktion erzielt (Ausstrahlung bis Holtum und Budberg). Das Nachfragepotenzial im Verflechtungsraum Buderich, Budberg und Holtum reicht jedoch für die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Supermarktes nicht aus, so dass zusätzliche Umsätze mit Kunden aus einem erweiterten Umfeld (sog. „Streuumsätze“) notwendig sind. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage am Knotenpunkt Budberger Straße / Umgehungsstraße K 18n und geringfügig auch durch die Nähe zum Möbelhaus Turflon kann von zusätzlichen Kundenströmen außerhalb des Verflechtungsbereichs Buderich, Budberg und Holtum ausgegangen werden, so dass anzunehmen ist, dass hier ein Lebensmittelmarkt mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche tragfähig wäre (s. BBE-Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Werl-Buderich).

#### *Auswirkungen und Konflikte*

Nach Aussage des Gutachters sind für die Innenstadt und das sonstige Stadtgebiet keine wesentlichen Veränderungen der Kaufkraftströme / Wettbewerberumsätze zu prognostizieren.

Die Konfliktsituation ist als sehr gering zu beurteilen, da sich im Umfeld überwiegend gewerbliche Nutzungen wie das Möbelhaus Turflon befinden und der Bereich somit entsprechend vorgeprägt ist.

### *Städtebau und Soziales*

Es sind zwar Kopplungseffekte mit dem angrenzenden Möbelhaus zu erwarten, eine Kopplung mit Angeboten der alltäglichen Versorgung im Ortskern und eine Belebung der Ortsmitte sind jedoch aufgrund der Lage außerhalb des Siedlungsgefüges kaum möglich.

### Standort 2 (Budberger Straße / Fritz-Tönnies-Weg)

#### *Lage*

Der Standort 2 grenzt an den nord-westlichen Ortsrand von Büderich. Als Abrundung des Siedlungsbereiches kann er als städtebaulich integriert angesehen und dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet werden.

#### *Flächenverfügbarkeit*

Es liegt ein Antrag der Burges Immobilien GmbH für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes an dieser Stelle vor. Aus Gesprächen mit der Burges Immobilien GmbH und dem Grundstückseigentümer ging hervor, dass weiterhin Interesse an der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort besteht, jedoch ist nach Aussage des Antragstellers nur ein Discounter und kein Vollsortimenter möglich.

#### *verkehrliche Anbindung*

Der Standort ist an die Budberger Straße angebunden.

#### *wirtschaftliche Tragfähigkeit*

Durch die Lage abseits übergeordneter Straßen sind die Außenwirkung und Streuumsätze eingeschränkt, so dass der Standort 2 als „Grenzertragsstandort“ zu bewerten ist. Hier wäre nur ein kleinerer Lebensmittelmarkt (ca. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit eingeschränktem Sortiment tragfähig (s. BBE-Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich).

#### *Auswirkungen und Konflikte*

Aufgrund eingeschränkter Streuumsätze sind die zu erwartenden Auswirkungen (Umsatzumverteilungseffekte) auf vorhandene Lebensmittelmärkte (insbesondere die im westlichen Stadtgebiet) tendenziell geringer.

Es handelt sich um einen Freiraum mit im Norden und Westen angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung. Östlich und südlich der Fläche befinden sich Wohngebäude. Insgesamt ist das Konfliktpotenzial als gering zu bewerten.

### *Städtebau und Soziales*

Aufgrund der Nähe zur Ortsmitte sind Kopplungseffekte mit Angeboten der alltäglichen Versorgung im Ortskern zu erwarten.

### Standort 3 (Am Feldrain / K 18n)

#### *Lage*

Der Standort 3 grenzt an den östlichen Ortsrand von Büderich. Er liegt außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) und ist dem Freiraum zuzuordnen.

#### *Flächenverfügbarkeit*

Der Eigentümer hat in einem Gespräch grundsätzliche Verkaufsbereitschaft geäußert.

#### *Verkehrliche Anbindung*

Der Standort ist an die Straße „Am Feldrain“ angebunden und befindet sich in Nähe der K 18n.

#### *Wirtschaftliche Tragfähigkeit*

Durch die Nähe zum westlichen Stadtgebiet kann ein Lebensmittelmarkt an dieser Stelle eine Ergänzungsfunktion für die Versorgung der Bevölkerung im westlichen Stadtgebiet übernehmen. Daher ist tendenziell von höheren Streuumsätzen auszugehen. Durch die Nähe zur K 18 n ist außerdem die Außenwirkung gegeben.

#### *Auswirkungen und Konflikte*

Durch die Nähe zum westlichen Stadtgebiet sowie die gute verkehrliche Anbindung sind hier höhere Umsatzumverteilungseffekte, insbesondere in Bezug auf die im westlichen Stadtgebiet ansässigen Lebensmittelmärkte, zu prognostizieren.

Westlich des Standortes befinden sich Wohngebiete. Im Norden, Osten und Süden schließen sich Grünflächen bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die Errichtung eines Lebensmittelmarktes an dieser Stelle ist mit zusätzlichen Verkehren im Randsiedlungsbereich zu rechnen, was zu Konflikten mit den Bewohnern der östlichen Wohngebiete führen kann.

#### *Städtebau und Soziales*

Kopplungseffekte mit Angeboten der alltäglichen Versorgung im Ortskern und eine Belebung der Ortsmitte sind aufgrund der Ortsrandlage nicht zu erwarten.

### Standort 4 (südlich an der B 1)

#### *Lage*

Der Standort 4 befindet sich in südlicher Randlage, ist städtebaulich integriert und liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Die funktionale Anbindung an den Ortskern von Büderich ist durch die Verkehrszäsur der Büdericher Bundesstraße (B 1) eingeschränkt.

#### *Flächenverfügbarkeit*

Nach Aussage des Grundstückseigentümers besteht Interesse an der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort.

#### *Verkehrliche Anbindung*

Der Standort ist an die Büdericher Bundesstraße (B 1) angebunden.

### *Wirtschaftliche Tragfähigkeit*

Durch die Lage an der B 1 wird eine hohe Außenwirkung erzielt. Aufgrund der hohen Außenwirkung und sehr guten verkehrlichen Anbindung kann von tendenziell höheren Streuumsätzen ausgegangen werden.

### *Auswirkungen und Konflikte*

Es ist anzunehmen, dass die Umsatzumverteilungseffekte, insbesondere in Bezug auf die im westlichen Stadtgebiet ansässigen Lebensmittelmärkte, geringer als am Standort 3 ausfallen würden, weil die Entfernung zum westlichen Stadtgebiet größer ist und durch die Lage an der B 1 von einem höheren Anteil auswärtiger Kunden ausgegangen werden kann.

In der Umgebung befinden sich Wohngebäude sowie im Süden ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Viehhaltung. In Bezug auf die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort (in Nähe des landwirtschaftlichen Betriebes) bestehen nach der Stellungnahme des Kreises Soest aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken. Insgesamt ist das Konfliktpotenzial als gering zu bewerten.

### *Städtebau und Soziales*

Die Kopplungseffekte mit Angeboten der alltäglichen Versorgung im Ortskern und eine Belebung der Ortsmitte sind aufgrund der trennenden Wirkung der B 1 eingeschränkt, aber eine Kopplung mit der Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte an der B 1 ist möglich.

### Standort 5 (nördlich an der B 1)

#### *Lage*

Der Standort 5 grenzt an den süd-östlichen Ortsrand von Büderich. Er liegt außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) und ist dem Freiraum zuzuordnen.

#### *Flächenverfügbarkeit*

Nach Aussage des Eigentümers steht das Grundstück für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes derzeit nicht zur Verfügung.

#### *Verkehrliche Anbindung*

Der Standort ist an die Büdericher Bundesstraße (B 1) angebunden und befindet sich in Nähe der K 18 n.

### *Wirtschaftliche Tragfähigkeit*

Durch die Lage an der B 1 sowie die Nähe zur K 18n und zum westlichen Stadtgebiet sind die Außenwirkung und Streuumsätze im Vergleich zu den anderen Standorten vermutlich am höchsten. Ein Lebensmittelmarkt an dieser Stelle ist sehr gut erreichbar und kann eine Ergänzungsfunktion für die Versorgung der Bevölkerung im westlichen Stadtgebiet übernehmen.

### *Auswirkungen und Konflikte*

Durch die Nähe zum westlichen Stadtgebiet und sehr gute verkehrliche Anbindung werden hier im Vergleich zu den anderen Standorten die höchsten Umsatzumvertei-

lungseffekte auf vorhandene Lebensmittelmärkte (insbesondere die im westlichen Stadtgebiet) angenommen.

Es handelt sich um einen Freiraum mit im Norden und Osten angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung. Westlich der Fläche befindet sich ein Wohngebiet. Durch gewerbliche Nutzungen im Süden ist der Bereich entsprechend vorgeprägt, so dass von einem geringen Konfliktpotenzial auszugehen ist.

#### *Städtebau und Soziales*

Kopplungseffekte mit Angeboten der alltäglichen Versorgung im Ortskern und eine Belegung der Ortsmitte sind aufgrund der Ortsrandlage nicht zu erwarten.

#### Standort 6 (Schlesienstraße)

##### *Lage*

Der Standort 6 ist nahezu zentral in Büderich gelegen, ist städtebaulich integriert und liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

##### *Flächenverfügbarkeit*

Derzeit wird das Grundstück landwirtschaftlich genutzt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist es offen, ob die Fläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verfügung steht.

##### *Verkehrliche Anbindung*

Der Standort ist an die Schlesienstraße angebunden.

##### *Wirtschaftliche Tragfähigkeit*

Durch die Lage abseits übergeordneter Straßen sind die Außenwirkung und Streuumsätze begrenzt. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Lebensmittelmarktes an dieser Stelle wäre bei Flächenverfügbarkeit zu prüfen.

##### *Auswirkungen und Konflikte*

Aufgrund begrenzter Außenwirkung und Streuumsätze sind die zu erwartenden Auswirkungen (Umsatzumverteilungseffekte) auf vorhandene Lebensmittelmärkte (insbesondere die im westlichen Stadtgebiet) tendenziell geringer.

Das Umfeld ist durch Wohnnutzung sowie Schule und Kindergarten geprägt. Durch die in den Siedlungskern integrierte Lage ist ein gewisses Konfliktpotenzial gegeben. Es ist mit zusätzlichen Verkehren im Siedlungsbereich zu rechnen.

#### *Städtebau und Soziales*

Aufgrund der Nähe zur Ortsmitte mit ihren Infrastruktureinrichtungen sind Kopplungseffekte mit Angeboten der alltäglichen Versorgung im Ortskern zu erwarten.

#### Standort 7 (Budberger Straße / Mühlenbach)

##### *Lage*

Der Standort 7 grenzt an den nördlichen Ortsrand von Büderich und ist durch den Mühlenbach vom Siedlungsbereich getrennt.

### Flächenverfügbarkeit

Aufgrund eines Antrages zur Bebauung dieser Fläche wird davon ausgegangen, dass sie zur Verfügung steht.

Hinsichtlich der verkehrlichen, wirtschaftlichen, städtebaulichen und sozialen Aspekte sowie der Auswirkungen und Konflikte wird auf die Ausführungen zu Standort 2 verwiesen, da er sich in unmittelbarer Nähe befindet und somit von gleichen Rahmenbedingungen ausgegangen werden kann.

### Zwischenfazit

Unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren wie städtebauliche und verkehrliche Aspekte, wirtschaftliche Tragfähigkeit und Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücken wird die Errichtung eines Lebensmittelmarktes am Standort 1 als sinnvoll erachtet.

Um eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens am Standort 1 herbeizuführen, sind der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan Nr. 107 der Stadt Werl zu ändern. Die Bauleitplanung ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

## **3. Planungsrechtliche Beurteilung**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung**

#### Landesplanung

Von Bedeutung sind auf Ebene der Landesplanung die Ziele 1 und 2 des sachlichen Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ zum Landesentwicklungsplan (LEP) NRW, wonach Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichen (Ziel 1) und mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen (Ziel 2) dargestellt und festgesetzt werden dürfen.

In Bezug auf das Ziel 2 dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist,
- die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

#### Regionalplanung

Auf Regionalplanebene wird durch das Ziel 12 vorgegeben, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Entwicklung von Kerngebieten sowie Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 (3) BauNVO nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig ist. Davon abweichend können Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch unter bestimmten Voraussetzungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden.

Ausnahmen für Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind im Regionalplan nicht vorgesehen, aber im Grundsatz 12 des Regionalplanes ist folgendes formuliert: *„Eine wohnungsnaher Versorgung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen soll in allen Kommunen dauerhaft gesichert werden. Eine ausreichende verbrauchernahe Versorgung soll auch bei langfristigen Bedarfsgütern durch entsprechende Angebote zumindest in den Mittelzentren sichergestellt werden.“*

### Planungsrechtliche Situation in Bezug auf den Standort 1

Nach dem Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis liegt der Standort 1 in einem Allgemeinen Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen (ASB-Z). Der ASB-Z mit der Zweckbindung Möbelhaus ist ausschließlich den unter diese Zweckbindung fallenden Nutzungen vorbehalten. Die Gemeinde ist in der Bauleitplanung daran gebunden.

Des Weiteren ist im Regionalplan das Ziel 14 formuliert, das beinhaltet, dass der Möbelstandort innerhalb des dargestellten ASB-Z mit der Zweckbindung Möbelhaus in seinem Bestand zu sichern ist und eine Erweiterung lediglich für das Kernsortiment Möbel in stadt- und regionalverträglichem Umfang zulässig ist. Demnach würden die Darstellung und Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittel) mit max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht des im Regionalplan festgelegten ASB-Z mit der Zweckbindung Möbelhaus entsprechen. Die Bauleitplanung wäre folglich nicht den Zielen der Raumordnung angepasst.

### **3.2 Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort 1**

Um Planungsrecht für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort 1 zu schaffen, erscheint eine Erweiterung der Zweckbindung als nicht zielführend, weil nach Ziel 11 des Regionalplans in Siedlungsbereichen für zweckgebundene Nutzungen nur Einrichtungen und Anlagen von regionaler Bedeutung unterzubringen sind, jedoch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht von regionaler Bedeutung ist.

In Bezug auf das, im Regionalplan formulierte Ziel 12 wird auf die Ausnahmemöglichkeit unter Ziel 2 des sachlichen Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ zum LEP NRW verwiesen. Die Voraussetzungen für die ausnahmsweise zulässige Darstellung und Festsetzung eines Sondergebietes für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche werden insofern erfüllt, dass:

- sich im Ortsteil Büderich kein zentraler Versorgungsbereich befindet bzw. ein tatsächlicher zentraler Versorgungsbereich nur in der Werler Innenstadt existiert,
- die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung in den westlichen Ortsteilen mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und
- wesentliche Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.

Demnach könnte ein Lebensmittelmarkt ausnahmsweise außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs dargestellt und festgesetzt werden, jedoch ist in Bezug auf

den Standort 1 die Lage in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) nicht gegeben.

Nach § 6 ROG, § 16 Abs. 1 LPlG kann von den Zielen der Raumordnung im Einzelfall in einem besonderen Verfahren abgewichen werden.

### **3.3 Zielabweichung**

Durch Raumordnungspläne (Landesentwicklungsplan und Regionalpläne) wird ein verbindlicher Rahmen für Fachplanungen und Behördenentscheidungen gegeben. Im Einzelfall kann es erforderlich sein, von diesem Rahmen abzuweichen. Die Entscheidung über eine Zielabweichung nach § 6 (2) ROG i. V. m. § 16 (1) LPlG ist eine Ermessensentscheidung.

Das Zielabweichungsverfahren ist nicht auf den atypischen Fall, sondern auf den Härtefall ausgerichtet. Voraussetzung ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist. Grundzüge der Planung sind berührt, wenn das betreffende Projekt dem planerischen Konzept zuwiderläuft.

Eine Abweichung von Zielen der Raumordnung ist vertretbar, wenn der Plangeber bei Kenntnis des betreffenden Projektes entsprechend hätte planen können.

In einem Zielabweichungsverfahren wird überprüft, ob auch andere als in den Raumordnungsplänen festgelegte Raumnutzungen aus landesplanerischer Sicht vertretbar sind. Im Ergebnis eines Zielabweichungsverfahrens wird der raumordnerische Rahmen nicht aufgehoben, sondern lediglich für das Einzelvorhaben eine Ausnahmeentscheidung getroffen. Das Zielabweichungsverfahren führt die Vereinbarkeit von Planungen und Maßnahmen mit den Erfordernissen der Raumordnung herbei, ohne einen entgegenstehenden Raumordnungsplan zu ändern.

Über Abweichungen vom Regionalplan entscheidet die obere Landesplanungsbehörde (Bezirksregierung).

Um Planungsrecht für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort 1 zu schaffen, ist ein Antrag auf Zielabweichung bei der Bezirksregierung Arnsberg zu stellen.

## **4. Zusammenfassung**

Abschließend ist festzuhalten, dass die Verwaltung den Standort 1 für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes favorisiert, weil:

- die Versorgungsfunktion für die Ortsteile Buderich, Budberg und Holtum aufgrund seiner Mittelpunktlage im Vergleich zu den anderen untersuchten Standorten am höchsten ist,
- eine gute verkehrliche Anbindung besteht,
- die wirtschaftliche Tragfähigkeit gegeben ist,
- für die Innenstadt und das sonstige Stadtgebiet keine wesentlichen Veränderungen der Kaufkraftströme / Wettbewerberumsätze zu prognostizieren sind,
- die Fläche verfügbar ist,
- der Standort zukunftsfähig ist und
- die Rahmenbedingungen für einen Vollsortimenter gegeben sind.

Auf Grundlage der Standortentscheidung ist als erster Verfahrensschritt der Antrag auf Zielabweichung bei der Bezirksregierung Arnsberg zu stellen. Bei positiver Bescheidung können die Bauleitplanverfahren (Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 107 der Stadt Werl) eingeleitet werden. Hierfür wird eine gesonderte Vorlage erstellt und dem Planungs-, Bau- und Umweltausschuss vorgelegt.

**Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, dass

- a) ein Lebensmittelmarkt in Büderich am Standort Budberger Straße / K 18n (Standort 1) angesiedelt werden soll und
- b) die Verwaltung einen Antrag auf Zielabweichung bei der Bezirksregierung Arnsberg stellt.

Anlage

1. Vermerk Bürgerinformationsveranstaltung am 24.01.2013
2. Übersichtsplan (M 1:12.500) mit den untersuchten Standorten

## **Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Büderich** **Vermerk zur Bürgerversammlung am 24.01.2013, 19:00 Uhr, Kunibert-** **halle**

### **Teilnehmer:**

Referent: Herr Schmidt-Illguth (BBE Handelsberatung GmbH, Köln)

Verwaltung: Herren Canisius und Pöpsel  
Frau Reinck (Protokoll)

Presse und Gäste (ca. 200)

### • **Begrüßung durch Herrn Canisius:**

Die Verwaltung hat sich mit geeigneten Standorten für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Büderich beschäftigt und einen Gutachter hinzugezogen. Heute besteht die Möglichkeit, sich zu informieren, Fragen zu stellen und Impulse mitzunehmen.

### • **Vorstellung der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse durch den Gutachter:**

Ausgangssituation ist die Schließung des Lebensmittelmarktes „nah & gut Franz Poggel“ und die damit entstandene „Versorgungslücke“ in Büderich. Gemeinsam mit der Verwaltung wurden im Gutachten verschiedene Standorte betrachtet und vorliegende Anträge mit einbezogen. Anhand einer Übersichtskarte stellt der Gutachter vier untersuchte Standorte vor und erläutert unter verschiedenen Aspekten Standortvorteile und -nachteile wie die verkehrliche Anbindung und prognostizierten Umsatzzahlen.

#### Standorte an der B 1 und am östlichen Ortsrand von Büderich

Ein Lebensmittelmarkt an der B 1 wäre zwar umsatzstark, aber würde viele Kunden aus dem Stadtgebiet abgreifen. Es ist eine hohe Kaufkraftabschöpfung aus dem westlichen Stadtgebiet zu erwarten, denn es wird nicht mehr gekauft, sondern der Umsatz wird räumlich verteilt. Die negativen Auswirkungen wären bei einem am östlichen Ortsrand von Büderich gelegenen Lebensmittelmarkt noch ausgeprägter.

Vor dem Hintergrund, dass die Umsätze vorrangig aus den Ortschaften Büderich, Budberg und Holtum regeneriert werden sollen, um die Auswirkungen auf bestehende Lebensmittelmärkte möglichst gering zu halten, werden die nachfolgenden zwei Standorte vorrangig betrachtet und anhand verschiedener Kriterien miteinander verglichen.

#### Standort Budberger Straße / K 18n (Kreisverkehr)

Bei dem Standort Budberger Straße / K 18n (Kreisverkehr) ist lt. Gutachter von einer abgeschwächten Umsatzleistung auszugehen, die aber aus betriebswirtschaftlicher Sicht noch ausreichend wäre. Es könnte eine Kaufkraftbindung von ca. 30 % erreicht werden, d.h. der Marktanteil ist limitiert. Die Kunden fahren auch weiterhin zu anderen Anbietern. Hinzu kommt ein Zuschlag von ca. 10 % durch Möbelkunden (geringe Synergieeffekte). Es sind also Mitnahmeeffekte zu erwarten (Umsatzzuschuss).

Die zentrale Lage zwischen den drei Ortschaften Büberich, Budberg und Holtum sowie die verkehrliche Anbindung sind Pluspunkte, insbesondere unter dem Aspekt, dass 80 - 90 % Autokunden sind. Des Weiteren besteht aufgrund der Größe des beantragten Grundstückes für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes ausreichender Gestaltungsspielraum, insbesondere hinsichtlich einer attraktiven Parkplatzgestaltung.

#### Standort Budberger Straße / Fritz-Tönnies-Weg

Zukünftig sind Verkehrsverlagerungen auf die K 18n zu erwarten. Somit ist von weniger Verkehr in der Ortsmitte und folglich auch auf der „Budberger Straße“ auszugehen. Zudem würde ein Großteil der Kunden aus Holtum über den „Prozessionsweg“ und nicht über die Straße „In der Linde“ kommen. Das bedeutet, dass bei diesem Standort die verkehrliche Anbindung weniger gut ist, was zu der Aussage führt, dass sich nur ein kleinerer Markt an diesem Standort rechnen würde, also kein Supermarkt. Ein größerer Markt wäre hier nicht tragfähig. Positiv zu bewerten ist die integrierte Lage, jedoch sind z.B. die östlichen Wohngebiete in Büberich fußläufig nicht erfasst.

Des Weiteren erläutert der Gutachter den Unterschied zwischen Discounter und Supermarkt. Discounter wie Aldi und Penny umfassen ca. 700 - 900 Artikel, Supermärkte (Vollsortimenter mit 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) wie Edeka und Rewe hingegen 13.000 - 14.000 Artikel. Außerdem gibt es einen Übergangsbereich, sogenannte Hybriddiscounter (z.B. Netto), die bis zu 4.000 Artikel anbieten.

Abschließend hält der Gutachter fest, dass beide Standorte für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes denkbar sind, wobei ein größerer Markt aus wirtschaftlichen Gründen nur am Standort Budberger Straße / K 18n (Kreisverkehr) realisierbar ist.

#### • **Vorstellung der beiden Anträge und der einzelnen Verfahrensschritte durch Herrn Pöpsel:**

Herr Pöpsel geht anhand des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl (Auszug) kurz auf die Rahmenbedingungen ein. Er weist darauf hin, dass am Standort Budberger Straße / K 18n (Kreisverkehr) die Errichtung eines Lebensmittelmarktes östlich oder westlich der „Budberger Straße“ zur Diskussion steht. Er erklärt, dass der Standort Budberger Straße / K 18n (Kreisverkehr) westlich der „Budberger Straße“ in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen (Möbelhaus) liegt. Östlich der „Budberger Straße“ handelt es sich um einen Freiraum (grün dargestellt) wie auch am Standort Budberger Straße / Fritz-Tönnies-Weg. Im Flächennutzungsplan werden Ziele formuliert wie z.B. der Bau der K 18n.

Am Standort Budberger Straße / K 18n (Kreisverkehr) handelt es sich sowohl östlich als auch westlich der „Budberger Straße“ um großzügige Grundstücke, die einen ausreichenden Gestaltungsspielraum lassen. Für den Standort östlich der „Budberger Straße“ gibt es bereits eine detaillierte Planung (Vorentwurf), die eine Verkaufsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> und ungefähr 150 Stellplätze vorsieht.

Bei dem Standort Budberger Straße / Fritz-Tönnies-Weg handelt es sich um ein kleineres, dreieckig geschnittenes Grundstück. Hier ist eine Verkaufsfläche von 800 - 1.200 m<sup>2</sup> angedacht und es sind ca. 70 Stellplätze geplant.

Der Flächennutzungsplan ist aus dem Regionalplan zu entwickeln.

Nach dem Regionalplan ist für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes die Lage im ASB Voraussetzung. Die Bezirksregierung hält in Bezug auf den Standort Budberger Straße / Fritz-Tönnies-Weg aufgrund der Ortsrandlage kein Regionalplanänderungsverfahren für erforderlich, jedoch für den Standort Budberger Straße / K 18n (Kreisverkehr).

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren (Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung), die Voraussetzung für die Baugenehmigung sind, ist bei der Bezirksregierung eine landesplanerische Anfrage zu stellen.

• **Erörterung:**

- Ergänzend zu den Umsatzzahlen sollten weitere Faktoren, wie Personal-, Miet- und Betriebskosten berücksichtigt werden, da sich mit nur einer Größe die tatsächliche Wirtschaftlichkeit nicht feststellen lässt. Auch weiche Standortfaktoren (z.B. eine positive Atmosphäre) und Werbemaßnahmen sind von Bedeutung.

Nach Aussage eines Rewe-Vertreters gibt es Konzepte für kleinere Standorte, d.h. es ist möglich kleinere Märkte zu betreiben. Diese Aussage wird von einer Vertreterin der Burges Immobilien GmbH (Antragstellerin Lebensmittelmarkt am Fritz-Tönnies-Weg) bestätigt. Sie bezieht sich auf Gespräche mit Rewe und Edeka, aus denen hervorging, dass Vollsortimenter mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) auskommen. Ein größerer Markt (1.500 m<sup>2</sup> VKF) im ländlichen Raum wäre aufgrund der geringen Bevölkerungsdichte und der damit verbundenen begrenzten Umsätze nicht tragfähig. Moderate Miet- und Betriebskosten sind aufgrund der geringen Umsatzleistung wichtige Faktoren.

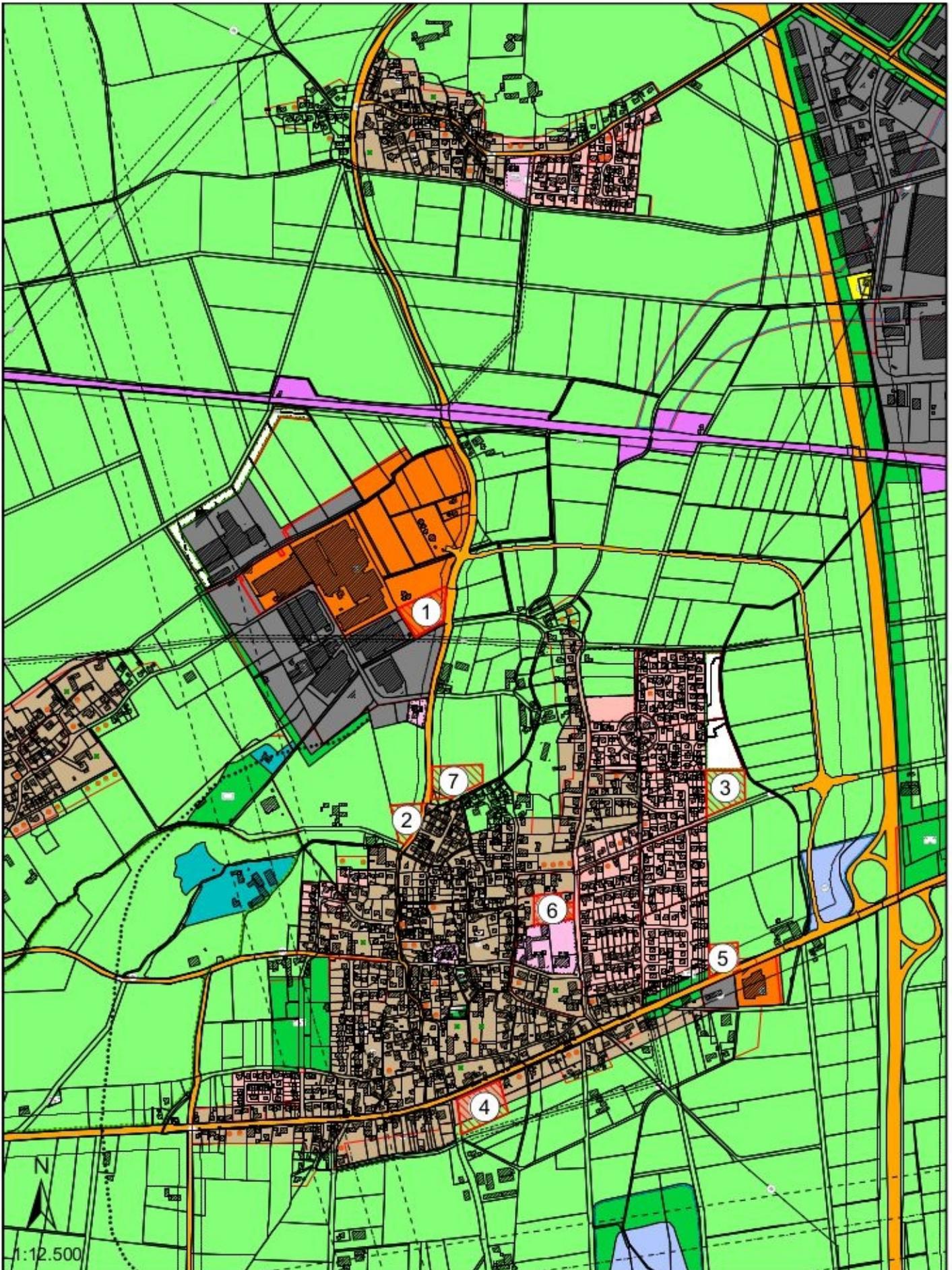
- Der Eigentümer der Flächen an der Budberger Straße / K 18n erwidert, dass Edeka und Rewe sich klar geäußert haben, dass sich der Standort am Fritz-Tönnies-Weg nicht rechnet. Zudem ist die Fußläufigkeit aus seiner Sicht von geringer Bedeutung, da ca. 90 % mit dem Auto ihre Einkäufe erledigen.
- Ein Anlieger am Fritz-Tönnies-Weg weist darauf hin, dass sich hier landwirtschaftliche Nutzflächen befinden. Bei Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Fritz-Tönnies-Weg sieht er seinen landwirtschaftlichen Betrieb aufgrund zu erwartender Konflikte und fehlender Möglichkeiten, sich dann weiter zu entwickeln gefährdet. Für ihn wäre es nicht vorstellbar, einen Teil seines, direkt an den Standort Fritz-Tönnies-Weg angrenzenden Grundstückes für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes abzugeben.
- In einer weiteren Wortmeldung wird zum Ausdruck gebracht, dass die wirtschaftlichen Überlegungen dem Betreiber überlassen werden sollten und die verkehrliche Anbindung wichtig ist. Dieser Aussage stimmen viele zu. Es wird darauf hingewiesen, dass der K 18 n im Gutachten eine zu starke Bedeutung zugesprochen wird. Ein großer Teil nutzt die K 18 n nicht, wie die Einwohner der Ortsteile Budberg und Holtum sowie z.T. auch die Budericher selbst. Des Weiteren ist die Fußläufigkeit von Bedeutung, insbesondere im Hinblick auf Bevölkerungsgruppen mit eingeschränkter Mobilität und der Bevölkerungsstruktur (steigender Anteil der Älteren).

Auch dieser Aspekt findet große Zustimmung. Ferner sollte bei der Standortwahl auch berücksichtigt werden, dass der geplante Lebensmittelmarkt über beleuchtete sowie für den Radfahrer und Fußgänger sichere Wege erreichbar ist. Die „Schlesienstraße“ übernimmt in Bezug auf die Erreichbarkeit des Standortes an der Budberger Straße / K 18n eine wichtige Funktion, jedoch verfügt sie über keinen Fuß- und Radweg und ist schlecht beleuchtet, ebenso die K 18n.

- Der Gutachter stimmt zu, dass die „Schlesienstraße“ Hapterschließungsfunktion übernehmen würde. Die K 18n ist für Kunden aus dem (westlichen) Stadtgebiet von Bedeutung. Weiter führt er aus, dass der Lebensmittelmarkt „nah & gut Franz Poggel“ in integrierter Lage nicht überleben konnte und demzufolge eine Randlage mit guter Verkehrsanbindung voraussichtlich wirtschaftlicher ist. In Großstädten mit hoher Einwohnerdichte stellt es sich anders dar.
- Abschließend stellt sich die Frage, was gebraucht wird und gewollt ist. Der Gutachter hält fest, dass anstelle eines Lebensmittelmarktes auf der grünen Wiese einer in der Ortsmitte Büberich optimal wäre, es jedoch schwierig ist, geeignete Flächen zu finden. Ausnahmsweise kann sich Einzelhandel außerhalb der Ortsmitte ansiedeln. Bestehende Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet wären nicht gefährdet.

gez. Reinck

# Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Büderich mögliche Standorte für die Nahversorgung auf Grundlage des FNP



Auszug aus:

**Niederschrift Nr. 3/2013**

über die öffentliche Sitzung des  
Planungs-, Bau- und Umweltausschusses  
am Dienstag, dem 26. November 2013, 18.00 Uhr.

Unter dem Vorsitz des Ratsherrn Eifler sind anwesend:

Mitglieder: die Frauen Kohlmann, Schritt und Patzer, die Herren Beul (f. Frau Sternschulte), Dr. Haas, Levenig, Peukmann, Sommerfeld, Meerkötter, Nordmann, Dißelhoff, May, Nabers, Dörrer, M. Fischer (f. Herrn Kaya bis einschl. TOP I/5), Bretthauer, R: Fischer (f. Herrn Dr. Koepsel) und Hufelschulte

Verwaltung: Herren Pöpsel, von der Heide, Stümpel, Pradel, Frauen Schulte, Reinck sowie Frau Hanekrad

**TOP I/7-955: Lebensmittelmarkt Werl-Büderich**  
**hier: - Entscheidung über den Standort für einen**  
**Lebensmittelmarkt in Büderich**  
**- Antrag auf Zielabweichung bei der**  
**Bezirksregierung Arnsberg**

- B Es wird beschlossen, dass
- a) ein Lebensmittelmarkt in Büderich am Standort Budberger Straße / K 18n (Standort 1) angesiedelt werden soll und
  - b) die Verwaltung einen Antrag auf Zielabweichung bei der Bezirksregierung Arnsberg stellt.

Abstimmungsergebnis: 3 Stimmenthaltungen  
1 Nein-Stimme  
10 Ja-Stimmen

Die Gegenüberstellung der untersuchten Standorte in Tabellenform, welche in der Sitzung gezeigt wurde, ist als Anlage 1 der Niederschrift beigelegt.

# Anlage 1 der Niederschrift Nr. 03/2013

TOP

Lebensmittelmarkt Werl-Büderich - Gegenüberstellung der untersuchten Standorte



Aspekte	Standort 1	Standort 2	Standort 3	Standort 4	Standort 5	Standort 6	Standort 7
<b>1. Lage</b>	zentral im Verflechtungsbereich, im SO-Gebiet (Möbelhaus)	nord-westl. Ortsrand, im ASB (Arrondierung)	östl. Ortsrand, außerhalb des ASB	südl. Randlage, im ASB, durch B 1 von Ortskern getrennt	süd-östl. Ortsrand, außerhalb des ASB	nahezu zentral im Ort, im ASB	nördl. Ortsrand, Trennwirkung durch Mühlenbach
<b>2. Fläche</b>	verfügbar	verfügbar	grundsätzl. verfügbar	verfügbar	derzeit nicht verfügbar	derzeit nicht verfügbar	grundsätzl. verfügbar
<b>3. verkehrl. Anbind.</b>	an Budberger Str., Nähe zur K 18n	an Budberger Str. (westlich)	an der Str. Am Feldrain, Nähe zur K 18n	an B 1	an B 1, Nähe zur K 18n	an Schliesenstr.	an Budberger Str. (östlich)
<b>4. wirtschaftl. Tragfähigkeit</b>	Lebensmittelmarkt mit 1.500 m² mögl.	Lebensmittelmarkt mit 900 m² mögl.	Ergänzungsfunktion für das westl. Stadtgebiet	Ist gegeben	Ergänzungsfunktion für das westl. Stadtgebiet	wäre bei Flächenverfügbarkeit zu prüfen	ähnlich wie am Standort 2
<b>5. Auswirkungen / Konflikte</b>	nicht wesentlich, Umfeld vorgeprägt	tendenziell geringer	tendenziell höher	tendenziell höher, aber geringer als am Standort 3	vermutl. am höchsten, Umfeld vorgeprägt	tendenziell geringer	ähnlich wie am Standort 2
<b>6. Städtebau / Soziales</b>	außerhalb des Siedlungsgefüges	Integriert (Abrundungsfläche)	Ortsrandlage	Integriert, jedoch südl. der B 1, Kopplung mit Direktverm.	Ortsrandlage	Integriert	durch Mühlenbach von Ortskern getrennt