



Stadt Werl

## Raumverträglichkeitsstudie (RVS) zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich



Essen, im Januar 2015  
2015-01-09\_RVS\_Werl\_Bericht.doc



BKR Essen – Büro für Kommunal- und Regionalplanung  
Propsteistraße 80  
45239 Essen  
Tel.: 0201/491573  
Fax: 0201/494117  
[www.bkr-essen.de](http://www.bkr-essen.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>I</b>
<b>1 Anlass für die geplante Änderung des Regionalplanes</b>	<b>3</b>
<b>2 Darstellung der Ausgangsbedingungen und des Vorhabens</b>	<b>4</b>
2.1 Räumliche Einordnung des Untersuchungsbereichs	4
2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben	5
2.2.1 Landesplanung	5
2.2.2 Regionalplanung	7
2.2.3 Bauleitplanung	11
2.2.4 Landschaftsplanung	13
2.2.5 Andere Fachplanungen	16
2.3 Standortanforderungen an einen Lebensmittel-Nahversorger	16
2.4 Standortfindung der Stadt Werl	17
2.5 Weitere regionalplanerisch prüfwürdige Standortalternativen	24
2.6 Wirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens und Einschätzung der Tragfähigkeit	24
2.7 Methodisches Vorgehen im Hinblick auf die Schutzgüter der SUP	27
<b>3 Beschreibung der Ausgangsbedingungen im Untersuchungsbereich</b>	<b>30</b>
3.1 Abgrenzung des Untersuchungsbereiches und des Auswirkungsbereiches	30
3.2 Naturräumliches Gefüge	30
3.3 Naturschutzfachliche Vorgaben	30
3.4 Flora und Fauna	31
3.5 Landschaftsbild, Erholungseignung	33
3.6 Boden/Altlasten	34
3.7 Wasser	35
3.8 Klima und Luft/Immissionen	35
3.9 Mensch und Siedlungsraum	36
3.10 Kultur- und sonstige Sachgüter	38
3.11 Verkehr	39
<b>4 Prognose der Entwicklung des Raumes ohne das geplante Vorhaben</b>	<b>43</b>
<b>5 Prognose der zu erwartenden Auswirkungen auf Umwelt- und Raumentwicklung bei Realisierung des Vorhabens einschließlich der untersuchten Alternativen</b>	<b>44</b>
5.1 Ökologische Auswirkungen	44
5.1.1 Natur und Landschaft	44
5.1.2 Boden	45
5.1.3 Wasser	45
5.1.4 Klima und Luft/Immissionen	46
5.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter	47
5.2 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur	47
5.3 Auswirkungen auf den Einzelhandel	47
5.4 Auswirkungen auf den Verkehr	48

5.5 Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Auswirkungen und Begründung der Standortwahl	49
<b>6. Vorhabenbeschreibung und Möglichkeiten zur Minderung nachteiliger Auswirkungen</b>	<b>52</b>
6.1 Vorhabenbeschreibung	52
6.2 Vermeidung und Minderung von Eingriffen durch die Standortgestaltung und Ausgleichbarkeit verbleibender Beeinträchtigungen	53
6.3 Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Berücksichtigung von Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen	54
<b>7. Bewertung der Raumverträglichkeit des Vorhabens</b>	<b>55</b>
7.1 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung	55
7.1.1 Landesplanung: LEP-Teilplan Großflächiger Einzelhandel	55
7.1.2 Einzelhandelserlass NRW	56
7.1.3 Regionalplanung	57
7.2 Empfehlungen zu einer Regionalplanänderung	57
<b>8 Überwachung der Umweltauswirkungen/Monitoring</b>	<b>59</b>
<b>9 Zusammenfassung</b>	<b>60</b>
<b>10 Literatur- und Quellenverzeichnis</b>	<b>61</b>

## 1 Anlass für die geplante Änderung des Regionalplanes

Nach der Schließung des Büdericher Lebensmittelmarkts „nah & gut Franz Poggel“ im September 2012 ist es erklärter Wille der Stadt Werl, im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept einen nachhaltigen und zukunftsfähigen Nahversorger im heute unterversorgten Nahversorgungsschwerpunkt Büderich anzusiedeln. Der genannte Lebensmittelmarkt war der einzige im westlichen Stadtgebiet von Werl<sup>1</sup>, sodass die Betriebsaufgabe zu einer Unterversorgung der umliegenden Wohnquartiere in Büderich sowie der westlichen Ortsteile geführt hat. Die fehlende Nahversorgung hat bereits dazu beigetragen, dass vorhandene Baumöglichkeiten in Büderich nicht mehr wahrgenommen wurden. Mit einem neuen Lebensmittelmarkt soll 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 gerecht werden. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Büderich erscheint unter Einbeziehung Holtums und Budbergs sinnvoll, um auch zukünftig wieder eine umfassende Lebensmittelversorgung für die Bevölkerung dieser westlichen Ortsteile sicherzustellen. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt zur Weiterentwicklung des Nahversorgungsschwerpunktes Büderich die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit rund 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Auf der Grundlage des gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachtens der BBE Handelsberatung GmbH 2005, das 2012 durch einen Vergleich von vier Nahversorgungsstandorten im Raum Büderich ergänzt wurde, sowie eines Standortvergleichs der Verwaltung von sieben Flächen im gleichen Raum Büderich hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 26.11.2013 einen Standort am Turflon-Kreisverkehr (Kreuzung K 18n/Budberger Straße) für den geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt beschlossen.

Zugleich wurde die Verwaltung damit beauftragt, einen Antrag auf Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 ROG und § 16 LPlG bei der Bezirksregierung Arnsberg zu stellen, da der beschlossene Standort am Turflon-Kreisverkehr im ASB-Z und GIB des Regionalplans Arnsberg liegt. Da der Regionalplan großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur im ASB sowie nur im zentralen Versorgungsbereich zulässt, wurde der Antrag auf Zielabweichung am 17. Dezember 2013 bei der Bezirksregierung Arnsberg eingereicht.

Dieser Antrag wurde von der Bezirksregierung Arnsberg am 19. März 2014 abgelehnt. Gegen den Bescheid wurde von der Stadt Klage am 15.04.2014 eingereicht, wobei das Verfahren ruht, weil stattdessen nun in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg eine Regionalplanänderung von der Stadt Werl beantragt wird. Nach § 19 Abs. 2 LPlG NRW hat bei Vorhabenbezogenen Änderungsverfahren des Regionalplans die Stadt Werl als Vorhabenträgerin die erforderlichen Unterlagen, insbesondere eine Raumverträglichkeitsstudie (RVS), beizubringen.

Das Hauptthema der RVS ist die Zulassung eines großflächigen Lebensmittelmarkts als Nahversorger für drei Ortsteile im Werler Westen.

---

<sup>1</sup> Im Einzelhandelskonzept 2005 wurden zum westlichen Stadtgebiet die Ortsteile Büderich, Holtum, Budberg, Hilbeck und Sönnern gezählt

## 2 Darstellung der Ausgangsbedingungen und des Vorhabens

### 2.1 Räumliche Einordnung des Untersuchungsbereichs

Der neue Lebensmittelmarkt ist im Ortsteil Büderich westlich des Stadtkerns von Werl geplant. Im Süden von Büderich verläuft die Bundesstraße 1 (B 1), im Nordosten wurde erst 2013 die Kreisstraße 18n (K 18n) als Ortsumgehung von Büderich in Betrieb genommen. Ferner liegt östlich von Büderich die Bundesautobahn 445 (BAB 445) mit der Ausfahrt „Werl-Zentrum“ an der B 1. Zwischen Budberg und dem Gewerbe- und Industriegebiet Büderich verläuft die Bahntrasse Unna – Werl - Soest.

Der Untersuchungsbereich umfasst die drei dörflich strukturierten Ortsteile Büderich, Holtum und Budberg. Dabei liegen die alten Dorfkerne von Büderich und Budberg im Westteil der jeweiligen Ortsteile, wohingegen im Osten später neue Wohngebiete entstanden sind. In Büderich konzentriert sich die Siedlungsentwicklung i. W. nördlich der B 1. Mittig zwischen den drei Ortsteilen befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet Büderich und der Möbelmarkt Turflon. Die Umgebung der drei Ortsteile ist landwirtschaftlich geprägt.

Innerhalb des Untersuchungsbereiches wurden insgesamt sieben Standortalternativen untersucht.

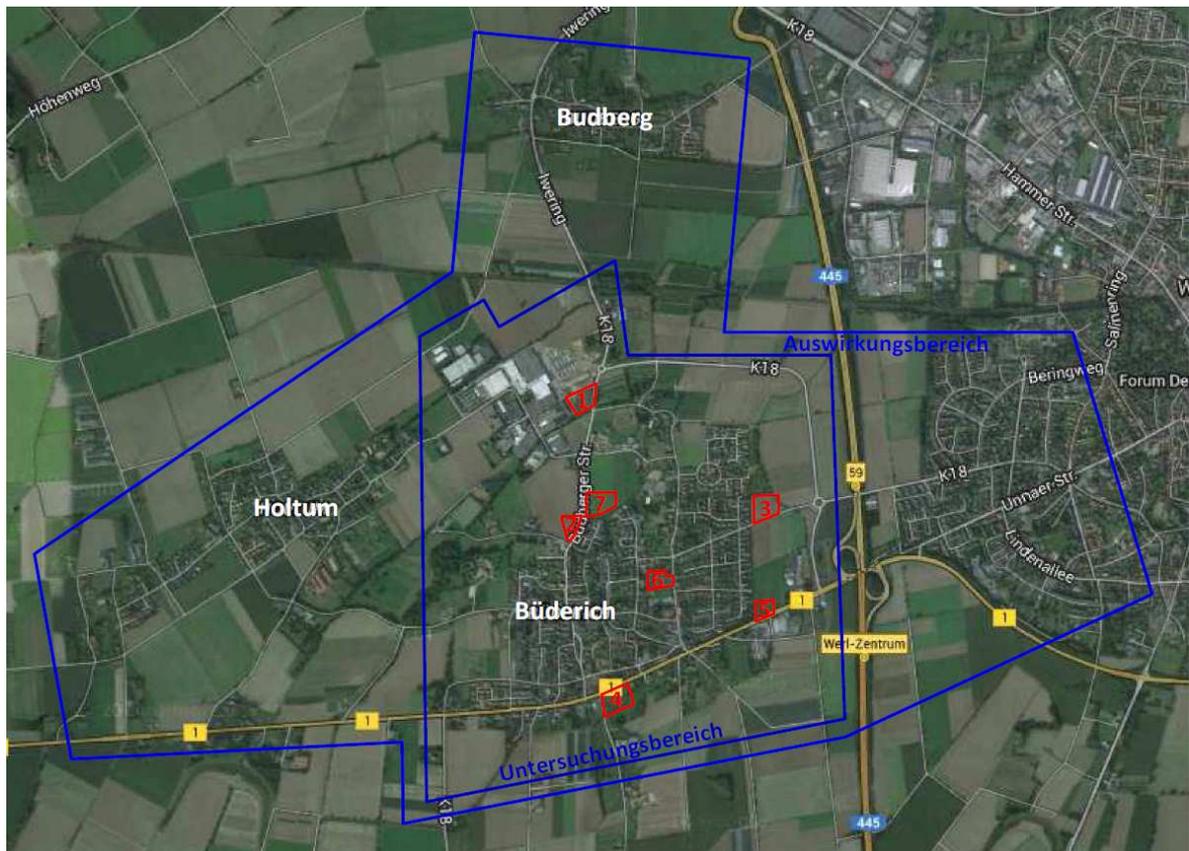


Abb. 1: Luftbild (Quelle: Google Maps 2014)

## 2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

### 2.2.1 Landesplanung

#### Raumordnungsgesetz (ROG)

Die Landesplanung basiert auf der Raumordnung. Im Zusammenhang mit der Steuerung des großflächigen Einzelhandels und der Nahversorgung sind die folgenden, in § 2 ROG genannten Grundsätze der Raumordnung besonders relevant:

- "Im Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland und in seinen Teilräumen sind ausgeglichene soziale, infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben. Dabei ist die nachhaltige Daseinsvorsorge zu sichern (...) und Ressourcen nachhaltig zu schützen. "
- "Die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, ist zur Sicherung von Chancengerechtigkeit in den Teilräumen in angemessener Weise zu gewährleisten; dies gilt auch in dünn besiedelten Regionen."
- "Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen."

#### LEP, Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Im LEP, Teilplan Großflächiger Einzelhandel (im Folgenden LEP-TP abgekürzt) vom 12.07.2013<sup>2</sup> werden Ziele und Grundsätze benannt, wobei die für das Vorhaben in Büderich relevanten Passagen in den Zielen 1, 2 und 3 sowie Grundsatz 9 genannt sind.

- *1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen*

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Ziel 1 dient gemäß Begründung zum LEP-TP der "Stadt der kurzen Wege". Dies beinhaltet auch die Flächen für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Integration dieser Flächen in die Allgemeinen Siedlungsbereiche unterstützt die Verringerung der räumlichen Distanzen zwischen Wohnen, Arbeiten, (Nah-)Versorgung (...).<sup>3</sup>

- *2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen*

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind:

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und

---

<sup>2</sup> Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen - Landesplanungsbehörde – 12.07.2013

<sup>3</sup> Begründung zum LEP-TP S. 12

- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zum Ziel 2 wird zum Thema Zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgung in der Begründung ausgeführt: „Die stetig rückläufige Zahl von flächenmäßig kleineren Lebensmittelgeschäften ist eine Entwicklung, die mit dem demographischen Wandel noch fortschreiten wird; insbesondere Lebensmittelsupermärkte mit Vollsortiment übernehmen zunehmend die Aufgabe der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Diesem Bedürfnis der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs trägt die Regelung zum einen bereits insofern Rechnung, als lediglich "Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO" in die zentralen Versorgungsbereiche verwiesen werden. Denn die Inbezugnahme auf § 11 Abs. 3 BauNVO stellt sicher, dass lediglich solche großflächigen Vorhaben, die nachteilige Auswirkungen auf (u. a.) zentrale Versorgungsbereiche haben können, von der Festlegung in Ziel 2 erfasst werden. (...) Gehen von einem Vorhaben nicht die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen aus, unterliegt eine dieses Vorhaben zulassende Bauleitplanung auch nicht den Vorgaben des Integrationsgebots.“

Die in Ziel 2 formulierte Ausnahmeregelung trägt der Tatsache Rechnung, dass die Neuansiedlung oder Erweiterung eines solchen Betriebes des Lebensmitteleinzelhandels unter Umständen die Darstellung und Festsetzung eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO erfordern kann. Zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung vor allem mit Lebensmitteln kann es ausnahmsweise geboten sein, von der sonst geltenden Bindung des zentrenrelevanten Einzelhandels an die zentralen Versorgungsbereiche abzuweichen.“

- *3 Ziel Beeinträchtungsverbot*

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

#### Einzelhandelserlass NRW 2008

Der Einzelhandelserlass NRW bekräftigte bereits 2008 diese Rechtsposition gegenüber großflächigen Lebensmittelmärkten mit Nahversorgungsfunktion: „Dem Lebensmitteleinzelhandel kommt eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu, so dass von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in größeren Gemeinden und Ortsteilen auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche aufgrund einer Einzelfallprüfung dann keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr ausgehen können, wenn

- der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 v. H. der Verkaufsfläche beträgt und

- der Standort verbrauchernah, hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist.“<sup>4</sup>

Städtebaulich integriert sind dabei nicht nur Standorte innerhalb zentraler Versorgungsbereiche; daraus wird gefolgert: „Großflächige Lebensmittelsupermärkte ohne Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO können auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen bzw. Kern- und Sondergebieten als Nahversorger zulässig sein.“

Auf die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung wird detailliert in Kap. 7 eingegangen.

## 2.2.2 Regionalplanung

### Regionalplan

Im Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, von März 2012<sup>5</sup> ist Werl als Mittelzentrum eingestuft. Zu Siedlungsentwicklung und Infrastrukturen sind insbesondere folgende Grundsätze und Ziele genannt:

- Grundsatz 7: (1) „Bei allen Entscheidungen über Ausbau, Rückbau, Umbau oder Verlagerung von Infrastruktur ist die Daseinsvorsorge der Bevölkerung entsprechend dem siedlungsräumlichen Grundkonzept zu gewährleisten.“
- Ziel 1: „(2) Freiraum darf nach den Vorgaben des LEPro und LEP NRW für Siedlungszwecke nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Inanspruchnahme zur Deckung des Flächenbedarfs für siedlungsräumliche Nutzungen erforderlich ist. Sie muss flächensparend und umweltschonend erfolgen.“
- Ziel 2: „(5) Die Weiterentwicklung der im Freiraum gelegenen und zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteile < 2000 EW ist am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Eine darüber hinausgehende begrenzte Entwicklung ist in Einzelfällen möglich, soweit sie
  - auf Grund der vorhandenen Infrastrukturausstattung sinnvoll ist und
  - keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Landschaftsfunktionen erfolgt.“
- Ziel 3: „Siedlungsflächen sind auf die Netzstruktur des ÖPNV auszurichten.“
- Ziel 6: „Die allgemeine Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden ist in den ASB unterzubringen. Aus ihnen können insbesondere Bauflächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen entwickelt werden.“
- Ziel 8: „GIB haben vorrangig der Unterbringung von emittierenden und sonstigen nicht wohnverträglichen Gewerbe-, Industrie- und öffentlichen Betrieben zu dienen. Die für die wirtschaftliche Entwicklung benötigten neuen gewerblichen und industriellen Bauflächen sind in räumlich konzentrierter Form aus den GIB zu entwickeln. Die Bauleitplanung hat dafür zu sorgen, dass in den Gewerbeflächen die Nutzungen ausgeschlossen werden, die der spezifischen Eignung eines Gebiets nicht entsprechen.“ Erläuterung zu Ziel 8: „Entsprechend der landesplanerischen Neuausrichtung der Steuerung von großflächigem Einzelhandel (§ 24 a LEPro und Einzelhandelserlass) ist die Ausweisung von SO-Gebieten für Einzelhandel in GIB generell nicht möglich.“
- Ziel 11: „In den Siedlungsbereichen für zweckgebundene Nutzungen (ASB-Z bzw. GIB-Z) sind solche Einrichtungen und Anlagen von regionaler Bedeutung unterzubringen, die auf

---

<sup>4</sup> Ministerium für Bauen und Verkehr/ Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie 22.09.2008: S. 21

<sup>5</sup> BezReg Arnsberg März 2012a

Grund ihrer Größe, räumlichen Lage, besonderen Standortanforderungen oder wegen rechtlicher Vorgaben nicht in ASB, GIB oder im Allgemeinen Freiraum unterzubringen sind. Sie sind ausschließlich den unter diese Zweckbindung fallenden Nutzungen vorbehalten.“ Dazu sind in Werl zwei Flächen als ASB-Z genannt, die Justizvollzugsanstalt und „in Werl-Büderich: Großflächiger Einzelhandel – Möbelhaus“. Dazu wird erläutert, „mit der Darstellung als ASB-Z bzw. GIB-Z werden nur bereits vorhandene Standorte bestandsorientiert gesichert. Ihre konkreten Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten richten sich – im Rahmen der Zweckbindung – nach den Festlegungen der Bauleitplanung (und ggfs. weiterer rechtlicher und/oder planerischer Vorgaben). Eine Umsetzung der Zweckbindung ist im Flächennutzungsplan vorzusehen und durch einen qualifizierten Bebauungsplan eigentümerverschuldet zu konkretisieren. Wesentliche Änderungen der im FNP festgelegten Nutzungen und/oder der Abgrenzungen der zweckgebundenen Bereiche bedürfen einer Regionalplan-Änderung.“

- Ziel 14: „Der Möbelstandort in Werl-Büderich ist innerhalb des dargestellten ASB für zweckgebundene Nutzungen mit der Zweckbindung Möbelhaus in seinem Bestand zu sichern. Eine Erweiterung ist lediglich für das Kernsortiment Möbel in stadt- und regionalverträglichem Umfang zulässig.“

Es werden in Kap. 2.3.2 folgende wesentliche Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels genannt:

- Ziel 12: „(1) Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Entwicklung von Kerngebieten sowie Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“ Eine dem Ziel 2 LEP-Teilplan entsprechende Ausnahmeregelung ist im Regionalplan nicht zu finden.
- Ziel 13: „(1) Standorte für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels haben in Art und Umfang der Funktion des zentralörtlichen Versorgungsbereichs, in dem sie geplant werden, zu entsprechen (Kongruenzgebot).“
- Grundsatz 12: „Eine wohnungsnaher Versorgung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen soll in allen Kommunen dauerhaft gesichert werden...“ Dazu findet sich folgende Erläuterung: „Die Sicherung der Nahversorgung entzieht sich allerdings weitgehend der landesplanerischen Steuerung. Gleichwohl können durch negative Entwicklungen, z. B. bei einem Wegbrechen der lokalen Versorgungsstrukturen in kleineren Gemeinden und Ortsteilen, die Belange der Raumordnung berührt sein. Die Regionalplanung wird hier flankierend die gemeindlichen Zielsetzungen zur Sicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung unterstützen.“
- Grundsatz 13: „Neben einem regelmäßigen interkommunalen Informationsaustausch und einer Abstimmung von einzelhandelsrelevanten Entwicklungen in der Region soll mittelfristig ein qualifiziertes regionales Einzelhandelskonzept auf der Grundlage eines entsprechenden Monitorings erstellt werden.“

Zum Verkehr sind folgende Ziele und Grundsätze hervorzuheben:

- Grundsatz 26: „Die Mobilität von Menschen und Gütern soll raum- und umweltverträglich gewährleistet werden. Die Erreichbarkeit der Wohn- und Arbeitsstätten, der Versorgungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen soll gesichert und verbessert werden, und zwar sowohl regional als auch überregional.“
- Ziel 31: „So weit wie möglich ist der ÖPNV unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Umweltschutzes, der sozialverträglichen Stadtentwicklung und des absehbaren Verkehrsbedarfs vorrangig auszubauen.“

Zum Freiraum sind hervorzuheben:

- Ziel 17: „Wegen ihrer Nutz- und Schutzfunktionen, ihrer Landschaftsbildqualität, ihrer Erholungs- und Ausgleichsfunktionen und ihrer Funktionen als Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind die bestehenden Freiräume zu erhalten und zu entwickeln.“
- Ziel 18: „Innerhalb der in den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen liegenden Ortsteile sind alle Planungen und Maßnahmen zu vermeiden, die den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe gefährden.“

#### Zeichnerische Darstellungen:

Im Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest/Hochsauerlandkreis, von März 2012 ist Büderich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt; die zwei Ortsteile Holtum und Budberg liegen im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich. Das Gewerbe- und Industriegebiet Büderich ist als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und der Möbelmarkt Turflon als Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen (ASB-Z) dargestellt. Von ihrem Rechtscharakter her handelt es sich bei den zeichnerischen Darstellungen um Ziele der Raumordnung, lediglich der allgemeine Freiraum und Agrarbereich ist als Vorbehaltsgebiet und somit als Grundsatz der Raumordnung definiert (Text Kap. 2.2.2). Ferner weist der Regionalplan-Text darauf hin, dass „schon allein auf Grund des Darstellungsmaßstabes 1 : 50.000 ... die zeichnerischen Darstellungen der Regionalpläne nicht parzellenscharf sein [können]. Sie stellen vielmehr generalisierend die tatsächlichen bzw. beabsichtigten Raumnutzungen und -funktionen dar. Die fehlende Parzellenschärfe sowie die Generalisierung der Darstellung verdeutlicht den rahmensetzenden Charakter der Regionalpläne.“<sup>6</sup>



Abb. 2: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung Regionalplan

<sup>6</sup> Textliche Darstellung Regionalplan S. 31.

Die sieben untersuchten Standorte in Büderich sind im Regionalplan folgendermaßen dargestellt:

- Obwohl der Standort 1 in der Planzeichnung teilweise von einer GIB-Darstellung überlagert ist, ist er funktional dem ASB-Z zuzuordnen, denn in dem rechtskräftigen Bebauungsplan 107 ist er als SO Einzelhandel (mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt) festgesetzt. Im ASB-Z ist nach Ziel 11 in Werl-Büderich eine ausschließliche Nutzung für großflächigen Einzelhandel – Möbelhaus vorgesehen, um den vorhandenen Möbelhaus-Standort Turflon bestandsorientiert zu sichern. Ergänzend enthält der Regionalplan folgendes Ziel 14 zum ASB-Z: „Der Möbelstandort in Werl-Büderich ist innerhalb des dargestellten ASB für zweckgebundene Nutzungen mit der Zweckbindung Möbelhaus in seinem Bestand zu sichern. Eine Erweiterung ist lediglich für das Kernsortiment Möbel in stadt- und regional-verträglichem Umfang zulässig.“<sup>7</sup>
- Die Standorte 2, 3, 5 und 7 liegen im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich.
- Die Standorte 4 und 6 liegen im ASB des Regionalplans.

Bei den Standorten 1, 2, 3, 5 und 7 stehen bezüglich der geforderten Siedlungsflächendarstellung aktuell Ziele der Raumordnung entgegen, nicht jedoch bei den Standorten 4 und 6.

Allerdings ist bei allen Standorten die in Ziel 12 vorgesehene Zuordnung ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen nicht gegeben; in Werl ist gemäß dem Einzelhandelskonzept (BBE 2005) ausschließlich die Innenstadt ein zentraler Versorgungsbereich. Mangels einer Ausnahmeregelung, die dem Ziel 2 des LEP-Teilplans Großflächiger Einzelhandel entspricht, steht demnach der Regionalplan allen sieben Standorten entgegen.

#### Regionales Einzelhandelskonzept

Als Grundlage für die interkommunale Zusammenarbeit im Bereich Einzelhandel dient seit dem Jahr 2000 das „Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ (REHK)<sup>8</sup>, das 2007 und 2013 infolge veränderter Entwicklungen und Trend sowie ihrer räumlichen Konsequenzen fortgeschrieben wurde. Im Arbeitskreis (Plenum) nehmen 24 Kommunen, fünf Industrie- und Handelskammern, drei Kreise, zwei Bezirksregierungen, die drei Einzelhandelsverbände Westfalen-Münsterland, Westfalen-West und Ruhr-Lippe sowie der Regionalverband Ruhr (RVR) teil.

Inhaltlich stützt sich das REHK auf die konzeptionellen Bausteine von Zielen, Steuerungsregeln und Prüfkriterien. Zu den im REHK genannten übergeordneten Zielsetzungen zählen die Stärkung der innerstädtischen Zentren, die Stärkung der Stadtteilzentren mit ihrer Grundversorgung, die Notwendigkeit eines ergänzenden Versorgungsnetzes von Sondergebieten mit nicht zentrenrelevanten Angeboten an ausgewählten Standorten auch außerhalb der Zentren zu akzeptieren und eine aktive Flächenpolitik, um mit marktwirtschaftlichen Mitteln Investitionen in die städtebaulich geeigneten Standorte zu lenken. Das REHK ist ein Beitrag zur Sicherung und Verbesserung der Versorgungsstrukturen in der Region, wobei eine abgestimmte Ansiedlungsplanung bei regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben in der Region im Fokus steht. Regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben sollen abgestimmt und nach vereinbarten einheitlichen Kriterien bewertet werden. Hierbei werden regional bedeutsame Vorhaben wie folgt definiert: „Im Sinne des REHK sind Vorhaben als regional bedeutsam einzustufen, sobald sie, allein betrachtet aber ggf. auch im Rahmen einer Einzelhandelsagglomeration, eine überörtliche Bedeutung entwickeln, d.h. absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur bzw. Zentrenstruktur mindestens einer Nachbarkommune zu erwarten sind.“

---

<sup>7</sup> BezReg Arnsberg März 2012a: S. 60

<sup>8</sup> Junker + Kruse 2013

Im REHK wurde Werl als Hauptzentrum und Möbel Turflon im Prozessionsweg sowie Hellweg in der Soester Straße als Ergänzungsstandorte mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingestuft.

Zur Grundversorgung wird das Ziel erläutert, „ein möglichst engmaschiges Nahversorgungsnetz, das das Zentralsystem in der Region ergänzt, soll die wohnungsnahe Grundversorgung sichern und stärken. Standortentscheidungen zu Einzelhandelsansiedlungen mit Angeboten des täglichen Bedarfs haben im Regelfall keine regionale Bedeutung, dennoch soll hier ein einheitlicher Qualitätsmaßstab zur Schaffung einer abgestuften und ausgewogenen Grundversorgungsstruktur angelegt werden.“

„Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen grundsätzlich der Versorgung der Ansiedlungskommune dienen und daher nicht auf Kaufkraftzuflüsse aus benachbarten Kommunen zurückgreifen... In städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch Versorgungslücken geschlossen werden können. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen Nahversorgungsfunktion ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf bestehende oder zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche oder die Standortstruktur im Sinne des REHK ausgehen.“ (REHK S. 60) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment werden erst ab einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> als regional bedeutsam eingestuft. „Die kleineren, im Allgemeinen nicht über das lokale Einzugsgebiet hinaus reichenden Lebensmittelmärkte unterliegen lediglich der interkommunalen Abstimmung im Rahmen der förmlichen Verfahren“ (REHK S. 68).

### **2.2.3 Bauleitplanung**

#### Flächennutzungsplan

Im FNP sind die Siedlungsbereiche der drei Ortsteile Büderich, Holtum und Budberg als Wohnbauflächen und Dorfgebiete dargestellt. Im Südosten von Büderich südlich der B 1 sind ein Baustoffhandel als Gewerbliche Baufläche sowie eine Spielhalle als Sonderbaufläche dargestellt. Das Gewerbe- und Industriegebiet Büderich ist als Gewerbliche Baufläche und der Möbelmarkt Turflon als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Möbelhaus – und einer Beschränkung der Verkaufsfläche dargestellt. Die Umgebung der drei Ortsteile ist überwiegend landwirtschaftliche Fläche.

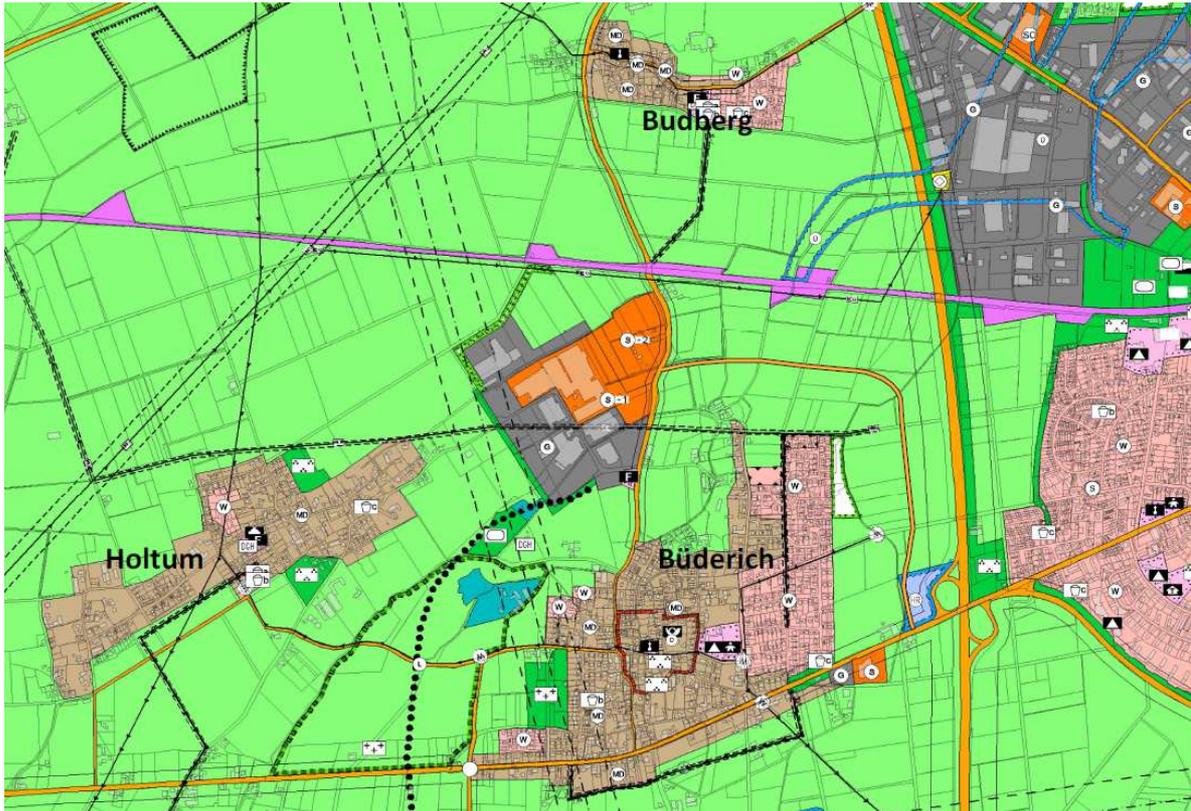


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die sieben untersuchten Standorte in Büderich sind im FNP folgendermaßen dargestellt:

- Der Standort 1 liegt in der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Möbelhaus“.
- Auf den Standorten 2, 3, 5 und 7 sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt.
- Der Standort 4 liegt teilweise im Dorfgebiet und teilweise in einer landwirtschaftlichen Fläche.
- Auf der Fläche des Standortes 6 ist ein Dorfgebiet dargestellt.

Für alle Standortalternativen wäre eine FNP-Änderung erforderlich, da großflächiger Einzelhandel nur in Sondergebieten oder Kerngebieten zulässig ist. Im Flächennutzungsplan wäre ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum / Lebensmittelmarkt und einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> darzustellen. Für den Standort 1 ist bereits ein Sondergebiet dargestellt, allerdings müsste die Zweckbestimmung von „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Möbelhaus“ in „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittelmarkt“ geändert werden.

#### Bebauungspläne

In Büderich gibt es verschiedene rechtskräftige Bebauungspläne, wie in der folgenden Abbildung zu erkennen ist.

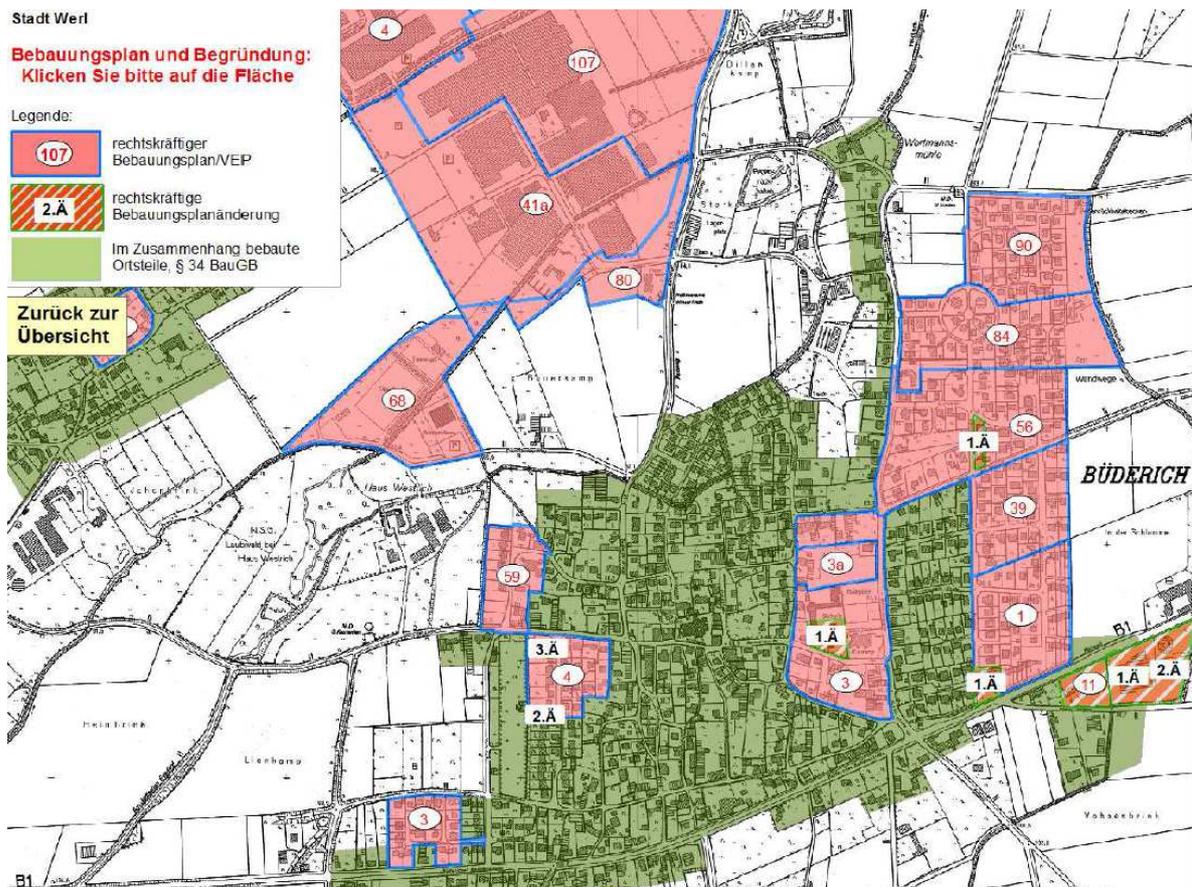


Abb. 4: Übersicht über die rechtskräftigen Bebauungspläne in Büderich

Der Standort 1 liegt im Geltungsbereich des BPL Nr. 107, der auf dem potenziellen Standort für einen Nahversorger ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel - Möbelhaus - festsetzt. Der Standort 6 liegt im Geltungsbereich des BPL Nr. 3a, der ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO und eine Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festsetzt. Für die Ansiedlung eines Nahversorgers auf den beiden Standorten 1 und 6 wäre eine Änderung des jeweiligen Bebauungsplanes erforderlich.

Für die Standorte 2, 3, 4, 5 und 7 gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Diese Standorte sind bisher dem Außenbereich zuzuordnen, sodass hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wäre. Eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB kommt für diese Standorte nicht in Betracht, weil in Büderich keine Umgebung von solchen Einzelhandelsbetrieben geprägt sind.

#### 2.2.4 Landschaftsplanung

Es ist vorweg zu nehmen, dass die Standorte 1 und 6 Teile von Siedlungsflächen sind und daher nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes VI „Werl“<sup>9</sup> liegen. Hingegen befinden sich die anderen fünf Standorte 2, 3, 4, 5 und 7 im Planbereich des Landschaftsplanes, für diese Standorte gibt es Entwicklungsziele, Festsetzungen und nachrichtliche Darstellungen, die im Folgenden erläutert werden.

Die Entwicklungskarte zeigt, dass die ackerbaulich geprägten Standorte 2, 3, 5 und 7 im Entwicklungsraum ER 2.04 „Landschaftsraum im Bereich Büderich/Holtum“ zwischen Bahnlinie und B 1 liegen; hier gilt das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung“. Der Raum ist aufgrund der angrenzenden

<sup>9</sup> Kreis Soest o.J.

Siedlungsstrukturen neben großen landwirtschaftlich genutzten Schlägen auch durch kleinere, besser gegliederte Bereiche gekennzeichnet. Als besondere Zielsetzungen gelten: (1) Pflege, Entwicklung und Ergänzung der gliedernden Strukturen wie Einzelbäume, Baumreihen, Hecken, Gebüsche und Obstwiesen sowie (2) Anlage von Ackerbrachestreifen und Saumstrukturen entlang der Wege und Schlaggrenzen.

Für den Standort 4, einer Grünlandfläche mit Obstwiesencharakter, sind die Entwicklungsziele 1 „Erhalt“ (Entwicklungsraum ER 1.03 „Bereich westlich von Werl“) sowie 6 „Biotopverbund Stufe 2“ festgesetzt. Im Raum befinden sich mehrere, unterschiedlich große Teilbereiche, die durch Struktureichtum gekennzeichnet sind. Es handelt sich um eine größere Waldfläche im Norden; die Gewässerläufe des Feld-, Schlamm- und Schellhornbaches; Obstwiesenbereiche an den Ortsrändern von Budberg und Büderich sowie mehrere Gehölz- und Schleddenstrukturen. Als besondere Zielsetzungen gelten: (1) Erhalt, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher, dynamischer Fließgewässer, (2) Erhalt, Pflege und Neuanlage von Obstwiesen, (3) Erhalt von Grünlandflächen und Förderung der extensiven Nutzung sowie (4) Maßnahmen zum Erosionsschutz. Im Hinblick auf die am Standort 4 vorhandene Grünlandfläche mit Obstwiesenstrukturen sind die Ziele 2 und 3 besonders bedeutsam.

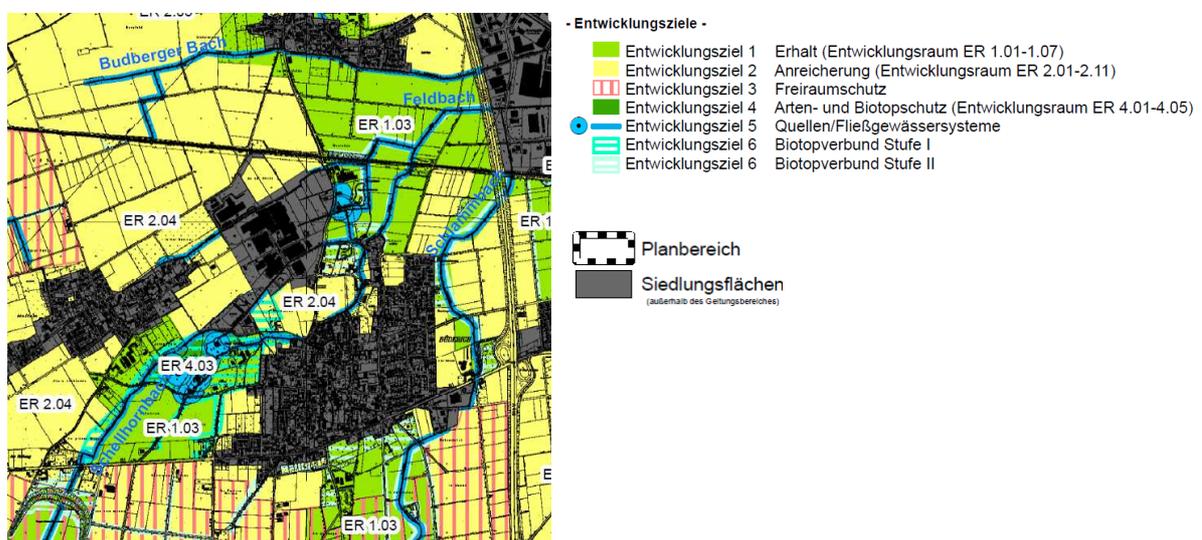


Abb. 5: Auszug aus dem Landschaftsplan VI „Werl“ (Entwicklungskarte)

Die fünf Standorte 2, 3, 4, 5 und 7 liegen im Festsetzungsraum D.2.04 „Landwirtschaftlich genutzte Flächen um Holtum, Budberg und Büderich“ des Landschaftsplans VI „Werl“. Dabei handelt es sich um einen überwiegend ackerbaulich geprägten Raum mit Gewässerstrukturen und einigen markanten Landschaftselementen. In diesem Bereich sind grundsätzlich folgende drei Maßnahmen umzusetzen: (1) Naturnahe Gestaltung und Unterhaltung der Gewässer, (2) Pflege und Neuanlage linienhafter Strukturen (Hecken, Gebüsche, Säume, Feldraine, Ackerbrachestreifen) entlang der Wege, Gewässer und Schlaggrenzen sowie (3) Pflege und Neuanlage von Obstbaumbeständen auf orts- bzw. hofnahen Flächen. Auch bei den Festsetzungen ist nur der Standort 4 von der Festsetzung 3 (Pflege und Neuanlage von Obstbaumbeständen) betroffen, während für die Standorte 2, 3, 5 und 7 die Festsetzung 2 (Neuanlage linienhafter Strukturen) gilt.

Hinsichtlich der Schutzgebiete des Landschaftsplans befinden sich auf keiner dieser fünf Standortalternativen Naturschutzgebiete (NSG), Naturdenkmale (ND) oder geschützte Landschaftsteile (LB), nur der Standort 4 liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) C.2.04 „Werl West“. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 21 a) –c) LG vor allem aufgrund (1) der Bedeutung des Gebietes als Vernetzungs- und Rückzugsraum innerhalb einer intensiv genutzten Agrarlandschaft und des besiedelten Bereiches, (2) der Ausstattung mit belebenden und gliedernden Landschaftselementen, (3) der

charakteristischen Geländemorphologie sowie (4) der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes.

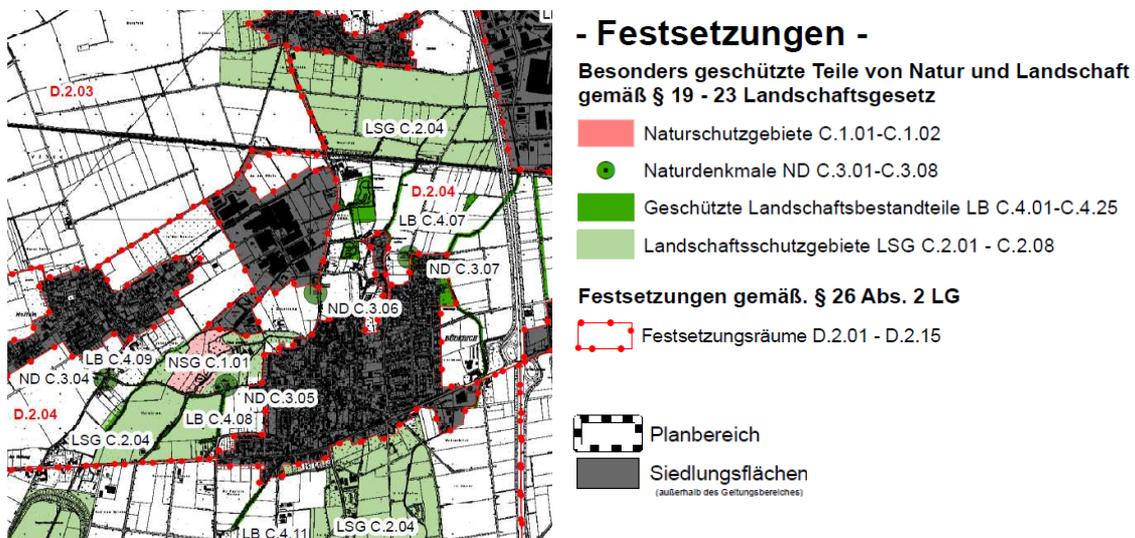


Abb. 6: Auszug aus dem Landschaftsplan VI „Werl“ (Festsetzungskarte)

In der Karte der nachrichtlichen Darstellungen ist zu erkennen, dass keiner der Standorte von Naturdenkmalen, Geotopen, Flurbereinigungen, Alleenkataster, Vogelschutzgebieten (VGS), FFH-Gebieten, Biotopen gemäß §62 LG oder Biotopverbänden betroffen ist.

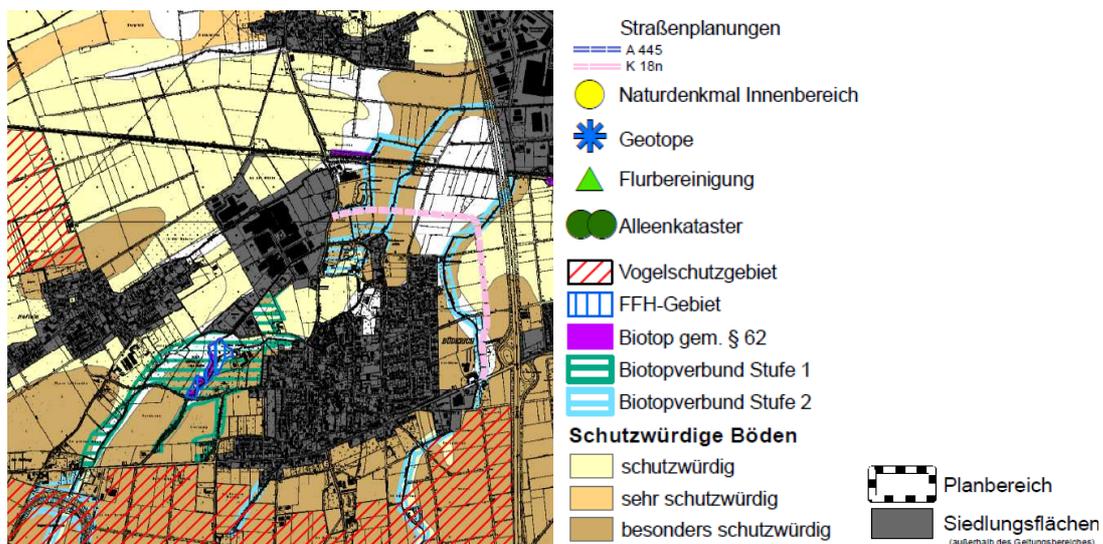


Abb. 7: Auszug aus dem Landschaftsplan VI „Werl“ (Nachrichtliche Darstellungen)

Jedoch grenzen östlich des Standortes 1 und nordöstlich des Standortes 3 Biotopverbände Stufe 2 an und südwestlich des Standortes 2 liegt ein Biotopverbund Stufe 1. Auf den Standorten 2 und 7 befinden sich schutzwürdige Böden und auf den Standorten 3, 4 und 5 besonders schutzwürdige Böden.

Insgesamt stehen Entwicklungsziele, Festsetzungen und Schutzgebiete des Landschaftsplans nur beim Standort 4 einer Nutzung als Nahversorgungsmarkt entgegen. Gemäß § 16 Abs. 1 Landschaftsgesetz NW müsste der Landschaftsplan mit Inkrafttreten eines Bebauungsplans auf den Standorten 2, 3, 4, 5 und 7 in diesem Bereich angepasst werden. Hingegen liegen die Standorte 1 und 6 nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans, weshalb dieser im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplans nicht angepasst werden müsste.

### 2.2.5 Andere Fachplanungen

Weitere relevante Fachplanungen sind nicht bekannt bzw. liegen der Stadt Werl nicht vor.

## 2.3 Standortanforderungen an einen Lebensmittel-Nahversorger

### Standortanforderungen

An einen Nahversorgungsstandort in Büderich sind aus Betreibersicht folgende Voraussetzungen zu stellen:<sup>10</sup>

- Die Fläche muss tatsächlich verfügbar sein und der Standort muss zukunftsfähig – hinsichtlich Größe, Lage, Einzugsbereich und Erreichbarkeit - sein.
- Es ist für einen Standort mit einem konkurrenzfähigen Nahversorger eine ausreichende Grundstücksgröße von mind. 0,7 ha erforderlich, um neben einer zu realisierenden Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> (BGF ca. 1.800 - 2.000 m<sup>2</sup>) auch eine ausreichende Zahl an Kundstellplätzen (ca. 100) bereitstellen zu können.
- Ein potenzieller Standort muss über eine gute verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr verfügen, damit die wirtschaftliche Tragfähigkeit gesichert ist. Die verkehrliche Anbindung ist vor allem vor dem Hintergrund der Außenwirkung und der Streuumsätze zu berücksichtigen. Es ist anzunehmen, dass eine Randlage mit guter Verkehrsanbindung wirtschaftlicher ist als eine integrierte Lage ohne Anbindung an eine übergeordnete Straße, weil aufgrund der Lage im ländlichen Raum ein relativ großer Verflechtungsbereich und Streuumsätze (Kunden außerhalb des Verflechtungsbereiches) erforderlich sind, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Lebensmittelmarktes in Büderich zu erfüllen. Für diese These spricht auch, dass der Lebensmittelmarkt „nah & gut Franz Poggel“ in integrierter Lage von Büderich nicht überleben konnte.
- Es ist eine hinreichende Integration in den Ortsteil Büderich und den Einzugsbereich sicherzustellen, damit das Nahversorgungsangebot für möglichst viele Bewohner wohnortnah gelegen und im Idealfall auch fußläufig zu erreichen ist. Der Lebensmittelmarkt sollte über beleuchtete sowie für den Radfahrer und Fußgänger sichere Wege erreichbar sein. Neben dem nicht-motorisierten Verkehr ist auch eine Erreichbarkeit mit dem ÖPNV mit zumutbaren Fußwegeentfernungen wichtig. Mit einem potenziellen Standort muss eine gute Versorgung aller drei Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum gewährleistet sein.
- Es dürfen für die Innenstadt und das sonstige Stadtgebiet keine wesentlichen Veränderungen der Kaufkraftströme/Wettbewerberumsätze prognostiziert werden. Auch ist durch Standort, Größe und Sortiment die überörtliche Bedeutung zu begrenzen, damit das Angebot nur in geringem Umfang die Kaufkraft benachbarter Orte (v. a. Unna) bindet.
- Es muss eine marktfähige Vollversorgung mit Lebensmitteln und Getränken gesichert ein, d.h. das Angebot muss geeignet sein, einen wesentlichen Teil der Büdericher Nahversorgungskaufkraft zu binden. Demnach müssen die Rahmenbedingungen für einen Vollsortimenter gegeben sein.

### Einzugsbereich

Der Einzugs- bzw. Verflechtungsbereich eines Lebensmittelmarktes in Büderich soll sich auf die westlichen Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum mit zusammen ca. 4.470 Einwohnern (2012)

---

<sup>10</sup> BBE 2005; BBE 2012; Stadt Werl 13.11.2013

beziehen, die heute über keine ausreichende Nahversorgung verfügen. Für die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines modernen und marktüblichen Lebensmittelmarktes sind allerdings zusätzliche Umsätze mit Kunden aus einem erweiterten Umlandbereich (sog. „Streuumsätze“) erforderlich. Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft kann aus der Höhe der zu erwartenden Umsätze jedoch keine wesentliche Versorgungsbedeutung abgeleitet werden, die eine Zuordnung zum Einzugs- bzw. Verflechtungsbereich rechtfertigen würde.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wurde von Seiten der BBE Handelsberatung GmbH das Einzugsgebiet für die alternativen Untersuchungsobjekte abgegrenzt. Folgende Faktoren sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung relevant:<sup>11</sup>

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im engeren und weiteren Standortumfeld
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. die verkehrliche Erreichbarkeit, die Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie ggf. Agglomerationseffekte umfasst
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topografischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

#### Verkaufsfläche

Die BBE Handelsberatung GmbH<sup>12</sup> hat zum Bedarf im Jahr 2005 folgende Rechnung aufgestellt: „Bezogen auf die Bevölkerung des Ortsteils Büderich (rd. 3.050 Einwohner) ergibt sich – in Anlehnung an den statistischen Durchschnittswert in Deutschland (rd. 0,4 m<sup>2</sup>/Einwohner) „rein rechnerisch“ eine idealtypische Verkaufsflächenausstattung von rd. 1.200 m<sup>2</sup> mit Lebensmitteln/Getränken. Werden Budberg (rd. 610 Einwohner) und Holtum (rd. 1.070 Einwohner) mit einbezogen, ergibt sich ein Wert von rd. 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Das entspräche einem kleinen Verbrauchermarkt. Aus Sicht des Gutachters sollte mit Blick auf die ansonsten zu erwartende überörtliche Ausstrahlung hier aber kein Verbrauchermarkt angesiedelt werden, sondern ein Lebensmittel-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup>.“

#### Kaufkraftvolumen

Nach Aussage der BBE Handelsberatung GmbH umfasst das Verflechtungsgebiet mit den Ortsteilen Büderich, Budberg und Holtum ein nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren von ca. 10,9 Mio. Euro. Im angrenzenden westlichen Kernstadtgebiet wird eine Kaufkraft von weiteren 20 Mio. Euro gesehen.<sup>13</sup>

## **2.4 Standortfindung der Stadt Werl**

Im Jahre 2005 hat die Stadt Werl die BBE-Unternehmensberatung GmbH damit beauftragt, eine Strukturuntersuchung im Bereich Einzelhandel für die Gesamtstadt Werl zu erstellen. Die BBE führte eine präzise Situationsanalyse durch, um Entscheidungen über Standorte und Planvorhaben des Einzelhandels zu treffen. Die Untersuchung ergab, dass der Nahversorgungsschwerpunkt Büderich

---

<sup>11</sup> BBE 2012: S. 29-31

<sup>12</sup> BBE 2005: S. 73

<sup>13</sup> BBE 2012: S. 29-31

nicht voll ausgeprägt ist und dass der integrierte Lebensmittelmarkt (nah und gut) nur einen relativ geringen Teil der Büdericher Bevölkerung erreicht. Um einen Nahversorgungsschwerpunkt in Büderich zu sichern, wurde der damals aktuelle Standort „Oberer Hellweg“ am Ortsrand südlich der B 1 für untersucht, in dem ein früheres Autohaus zu einem Lebensmittel-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup> umgenutzt werden könnte. Dieser Standort wurde im BBE-Gutachten mangels alternativer Möglichkeiten zwar befürwortet, allerdings wurde auf seine nicht optimale Integration in Ortsrandlage hingewiesen.<sup>14</sup> Aus diesem Grund wurde der Standort von der Stadt Werl nicht weiterverfolgt und einer anderen Nutzung zugeführt.

Im Jahr 2012 wurde die BBE Handelsberatung GmbH von der Stadt Werl erneut mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich beauftragt.<sup>15</sup> Im Rahmen der Analyse wurden vier Standorte jeweils am Ortsrand Büderichs anhand verschiedener Beurteilungskriterien geprüft.

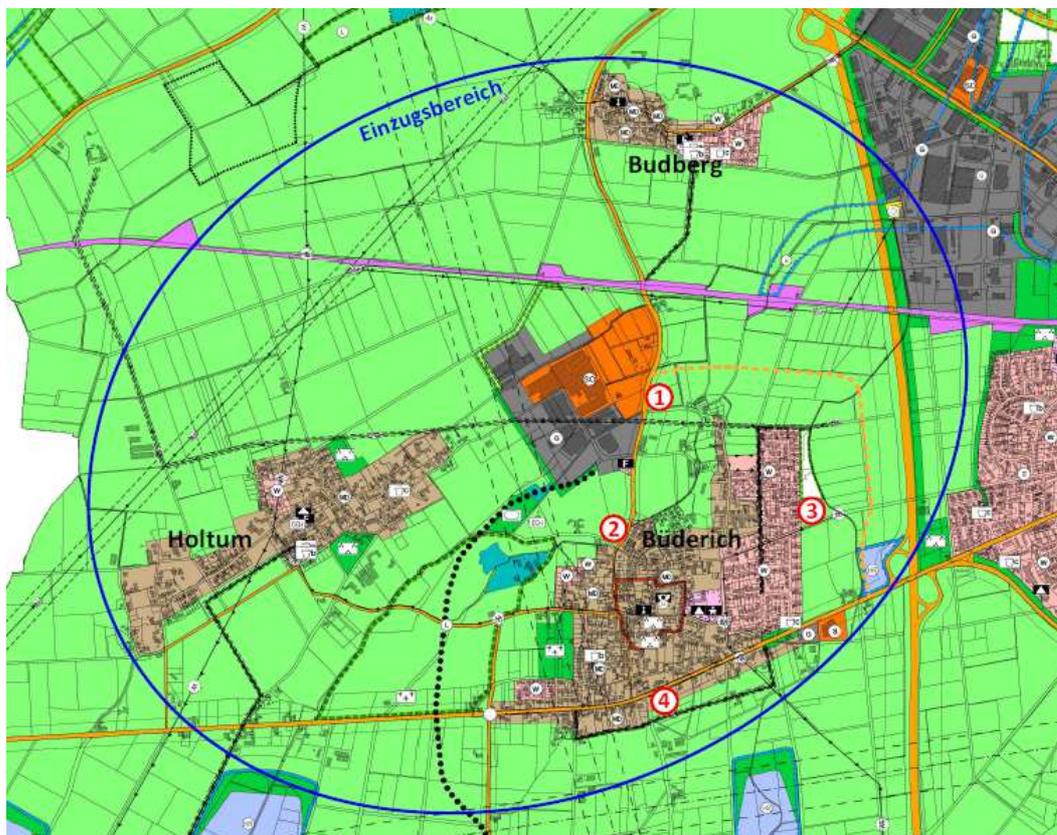


Abb. 8: Lage der vier Untersuchungsstandorte im Einzugsbereich von Büderich, Holtum und Budberg (Grundlage: FNP Stand 2014, K 18n gestrichelt nachrichtlich übernommen)

Die Untersuchung<sup>16</sup> zu den vier Standorten kam hinsichtlich der Standorteignung zu folgenden Beurteilungen:

	<b>Standort 1: K 18n/Budberger Straße</b>	<b>Standort 2: Fritz-Tönnis-Weg/ Bud- berger Straße</b>	<b>Standort 3: Umfeld K 18n/Am Feld- rain</b>	<b>Standort 4: südlich der Büdericher Bundesstraße</b>
Kleinräumige Lage und Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mittelpunktlage der westlichen Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>westliche Randlage des Siedlungsbereichs Büderich, dadurch Sicherstellung der Wei-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage zwischen dem Siedlungsbereich Büderich und der westlichen Kernstadt; Zäsur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage im Siedlungsbereich am Rand von Büderich</li> <li>keine Siedlungserwei-</li> </ul>

<sup>14</sup> BBE 2005

<sup>15</sup> BBE 2012

<sup>16</sup> BBE 2012

	<b>Standort 1: K 18n/Budberger Straße</b>	<b>Standort 2: Fritz-Tönnis-Weg/ Bud- berger Straße</b>	<b>Standort 3: Umfeld K 18n/Am Feld- rain</b>	<b>Standort 4: südlich der Büdericher Bundesstraße</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine direkte Anbin- dung an den Sied- lungsbereich Büderich</li> <li>Möbelhaus Turflon und gewerbliche Nut- zungen prägen das Umfeld</li> <li>Kopplungseffekte zwischen Möbelhaus und geplantem Le- bensmittelmarkt, aber begrenzt aufgrund unterschiedlicher Ein- kaufsmotive</li> </ul>	<p>terentwicklung des Siedlungsbereichs</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>wohn- und landwirt- schaftliche Nutzungen prägen das Umfeld</li> <li>keine Kopplungseffek- te mit anderen publi- kumsintensiven Nut- zungen</li> </ul>	<p>durch die Trasse der BAB 445</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>nicht-integrierte Randlage/keine direk- te Anbindung an de Siedlungsbereich</li> <li>keine Kopplungseffek- te mit anderen publi- kumsintensiven Nut- zungen</li> </ul>	<p>terung aufgrund der Lage an der B 1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>gewerbliche, landwirt- schaftliche und Wohnnutzungen im Umfeld</li> <li>keine Kopplungseffek- te mit anderen publi- kumsintensiven Nut- zungen</li> </ul>
Bevölke- rungspoten- ziale im Nahbe- reich/Versor- gungssitua- tion	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.000 m-Radius um- fasst größtenteils den Siedlungsbereich Bü- derich</li> <li>Budberg und Holtum befinden sich in Ent- fernungen von ca. 1,5 bis 2 km</li> <li>Versorgungsfunktio- nen v. a. für Büderich, Budberg und Holtum mit zusammen ca. 4.470 Einwohnern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.000 m-Radius um- fasst den kompletten Siedlungsbereich von Büderich</li> <li>Holtum und Budberg befinden sich in Ent- fernungen von ca. 1,5 bis 2 km</li> <li>Versorgungsfunktio- nen v. a. für Büderich, Budberg und Holtum mit zusammen ca. 4.470 Einwohnern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.000 m-Radius um- fasst weite Teile des Siedlungsbereichs von Büderich und westli- che Wohnsiedlungs- bereiche der Kern- stadt</li> <li>Holtum und Budberg befinden sich in Ent- fernungen von ca. 2,5 bis 3 km</li> <li>Versorgungsfunktio- nen für Büderich, Budberg und Holtum mit zusammen ca. 4.470 Einwohnern sowie Ergänzung- funktionen für das westliche Kernstadt- gebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.000 m-Radius um- fasst den kompletten Siedlungsbereich von Büderich</li> <li>Holtum und Budberg befinden sich in Ent- fernungen von ca. 2,5 bis 3 km</li> <li>Versorgungsfunktio- nen für Büderich, Budberg und Holtum mit zusammen ca. 4.470 Einwohnern sowie Streuumsätze aufgrund der Lage an der B 1</li> </ul>
Verkehrsan- bindung	<ul style="list-style-type: none"> <li>direkte Anbindung an die K 18n</li> <li>gute Erreichbarkeit aus Budberg über die Budberger Straße und aus Holtum über den Straßenzug Am Jah- renbrink/Zum Brauk; Kundenverkehr aus Büderich verteilt sich auf die Budberger Straße (nordwestli- cher Siedlungsbe- reich), die Schlesien- straße (östlicher Sied- lungsbereich) und die K 18n (südlicher Sied- lungsbereich)</li> <li>ca. 200 m zum näch- sten ÖPNV-Haltepunkt der Buslinie 546 (Bü- derich, Mühlenstraße)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erreichbarkeit über die Budberger Straße aus Büderich und Budberg sowie über die Straßenzüge Sing- lers Garten/In der Bo- ke und Am Jahren- brink/Zum Brauk aus Holtum</li> <li>Kundenverkehr wird trotz K 18n teilweise wieder in den Orts- kern Büderich verwie- sen</li> <li>ca. 350 m südlich nächster ÖPNV- Haltepunkt der Busli- nie 623 (Büderich, St. Kunibert)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erreichbarkeit über die K 18n sowie den West-Ost-Straßenzug Am Feldrain</li> <li>ca. 400 m zum näch- sten ÖPNV-Haltepunkt Am Feldrain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erreichbarkeit über die B 1, der innerörtli- che Verkehr in Bü- derich verteilt sich auf unterschiedliche Ver- kehrsstraßen</li> <li>ca. 500 m zum näch- sten ÖPNV-Haltepunkt Kirche</li> </ul>

	<b>Standort 1: K 18n/Budberger Straße</b>	<b>Standort 2: Fritz-Tönnis-Weg/ Bud- berger Straße</b>	<b>Standort 3: Umfeld K 18n/Am Feld- rain</b>	<b>Standort 4: südlich der Büdericher Bundesstraße</b>
Nicht- motorisierte Erschlie- bungssitua- tion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budberger Straße verfügt über einen ausgebauten Fuß- und Radweg</li> <li>• Realisierung der K 18n führt zu einer Entlastung für die Budberger Straße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budberger Straße verfügt über einen ausgebauten Fuß- und Radweg</li> <li>• fußläufige Erschließung über den Fritz-Tönnies-Weg von Holtum (Feldweg)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Straßenzug Am Feldrain verfügt über einen ausgebauten Fuß- und Radweg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Büdericher Bundesstraße verfügt über einen ausgebauten Fuß- und Radweg</li> <li>• ampelgeregeltere Querungshilfe für Fußgänger/Radfahrer notwendig</li> </ul>
Standorteig- nung für Betreiber	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücksgröße lässt Realisierung eines marktfähigen Lebensmittelsupermarktes zu</li> <li>• Erschließungs- und Parkierungssituation erscheint gesichert</li> <li>• Lage an der K 18n sichert Tragfähigkeit eines Lebensmittelmarktes, da Einwohnerpotenzial im Verflechtungsbereich alleine zu gering ist</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücksgröße lässt Realisierung eines Lebensmittelmarktes zu</li> <li>• ggf. Konflikte mit Umfeldnutzungen im Rahmen der Erschließung, Andienung und Parkierung (u. a. Verkehr, Lärm)</li> <li>• Einwohnerpotenzial im Verflechtungsbereich sichert nur Tragfähigkeit für einen kleineren Markt, nur geringe Streuumsätze zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücksflächen für marktfähigen Lebensmittelmarkt könnten erschlossen werden</li> <li>• voraussichtlich keine Konflikte mit benachbarten Nutzungen</li> <li>• Lage an der K 18n und Ergänzungsfunktionen für das westliche Kernstadtgebiet sichern Tragfähigkeit eines Lebensmittelmarktes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• konkrete Standortverfügbarkeit konnte nicht geprüft werden, grundsätzlich geeignete Flächen vorhanden</li> <li>• Lage an der B 1 sichert Tragfähigkeit eines Lebensmittelmarktes</li> </ul>
Planungs- rechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionalplan: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich</li> <li>• FNP: landwirtschaftliche Fläche</li> <li>• Außenbereich</li> <li>• zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für großflächigen Einzelhandel wäre die Änderung des Regionalplans (ASB) und des FNPs (Sonderbaufläche) notwendig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionalplan: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich</li> <li>• FNP: landwirtschaftliche Fläche</li> <li>• Außenbereich</li> <li>• zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für großflächigen Einzelhandel wäre die Änderung des Regionalplans (ASB) und des FNPs (Sonderbaufläche) notwendig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionalplan: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich</li> <li>• FNP: landwirtschaftliche Fläche</li> <li>• Außenbereich</li> <li>• zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für großflächigen Einzelhandel wäre die Änderung des Regionalplans (ASB) und des FNPs (Sonderbaufläche) notwendig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich</li> <li>• FNP: Dorfgebiet</li> <li>• zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für großflächigen Einzelhandel wäre die Änderung des FNPs (Sonderbaufläche) notwendig</li> </ul>

BBE kam bei der Standortanalyse zu folgendem Fazit<sup>17</sup>:

- „Der Planstandort 2 ist aufgrund seiner Lage zu dem Siedlungsbereich Büderich und der Versorgungsleistungen für den Verflechtungsraum Büderich, Budberg und Holtum am besten geeignet.
- Der Standort 4 weist als einziger die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan auf.
- Ein Standort an der Umgehungs- bzw. Bundesstraße (Standorte 1, 3 oder 4) würde zur Verkehrsentlastung der Büdericher Ortsmitte beitragen.
- Um einen großflächigen Lebensmittelsupermarkt am Standort Büderich wirtschaftlich betreiben zu können, sind begrenzte Umsätze mit Kunden außerhalb des Verflechtungsbereiches notwendig, die am Standort 1, 3 oder 4 voraussichtlich eher erzielt werden können als an Standort 2.
- Am Standort 2 ist maximal ein kleinerer Lebensmittelmarkt wirtschaftlich realisierbar. „

In anschließenden Gesprächen mit der Bezirksregierung wurde deutlich, dass neben den vier von BBE untersuchten Standortalternativen weitere – möglichst in den Siedlungsbereich integrierte – Standorte betrachtet werden sollten. Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung 2013 drei weitere Standorte (5 bis 7) für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Büderich untersucht (siehe nachstehende Abbildung).

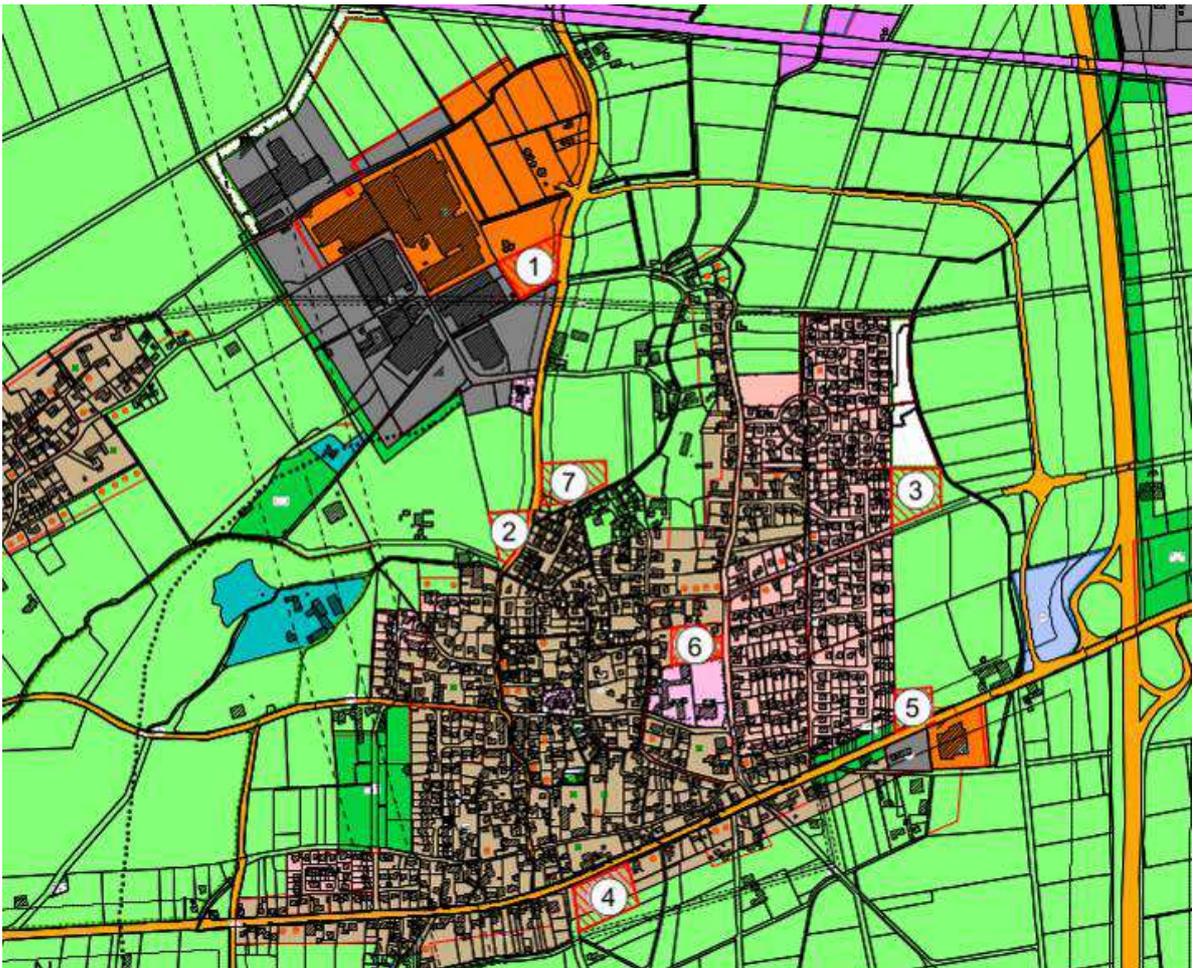


Abb. 9: Mögliche Standorte für die Nahversorgung (Grundlage: FNP)

<sup>17</sup> BBE 2012: S.22

Der Standort 1 wurde dabei von der östlichen Seite der Budberger Straße auf die westliche verlegt, da dieser Bereich zwischen dem Gewerbe- und Industriegebiet Büderich und dem Möbelmarkt einen siedlungsstrukturell besser integrierten Standort bildet. Diese Verschiebung hat - mit Ausnahme der planungsrechtlichen Situation (Regionalplan: GIB und ASB-Z, FNP: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Möbelhaus“) – nach städtischer Einschätzung keine Auswirkungen auf die in der obigen Tabelle dargestellten Ergebnisse der Standortuntersuchung von BBE.

Die ergänzten Standorte 5 bis 7 wurden 2013 von der Stadt Werl<sup>18</sup> anhand geeigneter Standortkriterien untersucht, wobei an dieser Stelle nur auf die Lage, Flächenverfügbarkeit und verkehrliche Anbindung eingegangen wird. Aussagen zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit, Außenwirkung, Streuumsätzen, Umsatzverteilungseffekten sowie zu städtebaulichen und sozialen Aspekten werden in Kap. 2.6 dargestellt.

	<b>Standort 5: nördlich an der B 1</b>	<b>Standort 6: Schlesienstraße</b>	<b>Standort 7: Budberger Straße/Mühlenbach</b>
Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• angrenzend an den süd-östlichen Ortsrand von Büderich</li> <li>• Lage außerhalb des ASB und im Freiraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zentrale Lage in Büderich, städtebaulich integriert und im ASB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• angrenzend an den nördlichen Ortsrand von Büderich</li> <li>• durch den Mühlenbach vom Siedlungsbereich getrennt</li> </ul>
Flächenverfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstück steht nach Aussage des Eigentümers für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes derzeit nicht zur Verfügung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• derzeit landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>• zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist es offen, ob die Fläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verfügung steht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fläche steht voraussichtlich zur Verfügung (Antrag zur Bebauung liegt vor)</li> </ul>
Verkehrliche Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anbindung an die Büdericher Bundesstraße (B 1) in Nähe der K 18n</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anbindung an die Schlesienstraße</li> </ul>	<i>Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung sowie der städtebaulichen und sozialen 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.</i>
Auswirkungen und Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freiraum mit im Norden und Osten angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung</li> <li>• Wohngebiet westlich der Fläche</li> <li>• Bereich vorgeprägt durch gewerbliche Nutzungen im Süden, daher voraussichtlich geringes Konfliktpotenzial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umfeld durch Wohnnutzung sowie Schule und Kindergarten geprägt</li> <li>• gewisses Konfliktpotenzial durch die in den Siedlungskern integrierte Lage gegeben</li> <li>• zusätzliche Verkehre im Siedlungsbereich zu erwarten</li> </ul>	
Städtebau und Soziales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• voraussichtlich keine Kopplungseffekte mit Angeboten der alltäglichen Versorgung im Ortskern und eine Belebung der Ortsmitte aufgrund der Ortsrandlage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• voraussichtlich Kopplungseffekte mit Angeboten der alltäglichen Versorgung im Ortskern aufgrund der Nähe zur Ortsmitte mit ihren Infrastruktureinrichtungen</li> </ul>	

<sup>18</sup> Stadt Werl 13.11.2013

Die folgende Abbildung zeigt eine zusammenfassende Übersicht der Stadtverwaltung über alle sieben Standortalternativen im Vergleich anhand der wichtigsten Kriterien<sup>19</sup>, die im Nov. 2013 dem Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Werl vorgelegt wurde.

Aspekte	Standort 1	Standort 2	Standort 3	Standort 4	Standort 5	Standort 6	Standort 7
Lage	zentral im Verflechtungsbereich, im SO-Gebiet (Möbelhaus)	nord-westlicher Ortsrand, im ASB (Arrondierung)	östlicher Ortsrand, außerhalb des ASB	südliche Randlage, im ASB, durch B 1 von Ortskern getrennt	süd-östliche Ortsrand, außerhalb des ASB	Nahezu zentral im Ort, im ASB	nördlicher Ortsrand, Trennwirkung durch Mühlenbach
Fläche	verfügbar	verfügbar	grundsätzlich verfügbar	verfügbar	derzeit nicht verfügbar	derzeit nicht verfügbar	grundsätzlich verfügbar
verkehrliche Anbindung	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 Schlesienstr.	an Budberger Str. (östlich)
wirtschaftliche Tragfähigkeit	Lebensmittelmarkt mit 1.500 m <sup>2</sup> möglich	Lebensmittelmarkt mit 900 m <sup>2</sup> möglich	Ergänzungsfunktion für das westliche Stadtgebiet	ist gegeben	Ergänzungsfunktion für das westliche Stadtgebiet	wäre bei Flächenverfügbarkeit zu prüfen	ähnlich wie am Standort 2
Auswirkungen/Konflikte	nicht wesentlich, Umfeld vorgeprägt	tendenziell geringer	tendenziell höher	tendenziell höher, aber geringer als am Standort 3	vermutlich am höchsten, Umfeld vorgeprägt	tendenziell geringer	ähnlich wie am Standort 2
Städtebau/Soziales	außerhalb des Siedlungsgefüges	integriert (Abrundungsfläche)	Ortsrandlage	integriert, jedoch südlich der B 1, Kopplung mit Direktverm.	Ortsrandlage	integriert	furch Mühlenbach von Ortskern getrennt

Von der Verwaltung wurde auf Basis des Standortvergleichs die Errichtung eines Lebensmittelmarktes am Standort 1 aus den folgenden Gründen als am sinnvollsten erachtet:

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

Im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 26.11.2013 wurde beschlossen, dass ein Lebensmittelmarkt in Büderich am Standort Budberger Straße/K 18n (Standort 1) angesiedelt werden soll.

<sup>19</sup> Stadt Werl 13.11.2013

## 2.5 Weitere regionalplanerisch prüfwürdige Standortalternativen

Im Anschluss an die BBE-Studie 2012 wurde in Gesprächen mit der Bezirksregierung Arnsberg die Zahl der Standorte auf 7 denkbare Standorte in und im Umfeld von Büderich erweitert. Es wurden auch danach keine weiteren regionalplanerisch prüfwürdigen Standortalternativen gesehen.

## 2.6 Wirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens und Einschätzung der Tragfähigkeit

Die BBE Handelsberatung GmbH hat in ihrem Gutachten aus dem Jahr 2012 die wirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens und die Einschätzung der Tragfähigkeit für die Standorte 1 bis 4 beschrieben.<sup>20</sup> Für die Standorte 5 bis 7 liegt eine ergänzende Einschätzung der Stadt Werl vor.<sup>21</sup>

### Einzugsbereich

Bei den Standorten 1 und 3 stellt die Lage an der neuen Umgehungsstraße K 18n eine bessere Ausgangslage dar als bei den Standorten 2 und 4. Im Zusammenwirken mit der Ausstrahlungskraft des benachbarten Möbelhauses Turflon können für diese Standorte mehr Streukunden, d.h. Kunden aus einem räumlich erweiterten Bereich, erwartet werden als für den Standort 2 in einer versorgungsstrukturell isolierten und verkehrlich weniger frequentierten Standortlage. Zu dem Standort 3 mit seiner Mittelpunktlage zwischen Büderich und der Werler Kernstadt kann auch der westliche Kernstadtbereich mit ca. 8.500 Einwohnern zum Einzugsgebiet gezählt werden.

Für den Standort 5 ist aufgrund seiner Lage an der B 1 und der räumlichen Nähe sowohl zur K 18n als auch zu Werl-West von einem ähnlichen Einzugsbereich auszugehen wie bei den Standorten 3 und 4. Der innerörtliche Standort 6 hat vermutlich einen vergleichbaren Einzugsbereich wie der Standort 2; ebenso ist der Standort 7 in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Standort 2 einzuschätzen.

### Umsatzprognose

Zur Einschätzung der Tragfähigkeit eines Lebensmittelmarktes in Büderich wurden im Jahr 2012 Umsatzprognosen für die Planvorhaben 1 bis 4 durch die BBE Handelsberatung GmbH erstellt.<sup>22</sup> Die Berechnung beruht auf der Heranziehung der zu erwartenden Anteile vom Kaufkraftpotenzial, d.h. der Abschöpfungsquote, die die Vorhaben im Einzugsgebiet binden können. Zu den entscheidenden Rahmenbedingungen für diese Berechnung zählen die Marktbedeutung der projektierten Betriebsformen, die Größe der Vorhaben und damit ihre Ausstrahlungskraft sowie die Erreichbarkeit der Standorte. Es werden vom Gutachter folgende Umsätze prognostiziert:

- Für den Standort 1 beträgt die Umsatzerwartung für einen Lebensmittelsupermarkt mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche rund 5,0 Mio. Euro. Davon entfallen ca. 0,9 Mio. Euro auf Umsätze mit Kunden von außerhalb des Einzugsbereiches, d.h. rund 80 % des Umsatzes werden mit Kunden aus dem Verflechtungsbereich Büderich, Budberg und Holtum generiert, die Kaufkraftbindung beträgt hier max. 35 %. Trotz der räumlichen Nähe zum Möbelmarkt Turflon ist nur eine geringe Kaufkraftbindung in den übrigen Werler Ortsteilen und sonstigen Wohnorten zu erwarten. Die Umsatzprognose entspricht einer Flächenproduktivität von max. 3.300 Euro je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, d.h. das Planvorhaben kann keinen marktüblichen Umsatz realisieren (Durchschnittsumsatz eines Supermarktes in der projektierten Größe der Betreiber Rewe oder Edeka: ca. 3.600 bis 3.900 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

---

<sup>20</sup> BBE 2012

<sup>21</sup> Stadt Werl 13.11.2013

<sup>22</sup> BBE 2012: S. 31-33, S. 41

- Am Standort 2 liegt die Umsatzerwartung für einen projektierten Lebensmittelmarkt mit ca. 800 bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bei ca. 3,7 Mio. Euro. Im Verflechtungsgebiet wird nur 28 % der Kaufkraft gebunden. Hierbei sind aufgrund der eingeschränkten Ausstrahlungskraft des Standortes infolge der fehlenden Anbindung an eine überörtlich bedeutsame Hauptverkehrsstraße nur sehr geringe Streuumsätze zu erwarten (ca. 0,2 Mio. Euro). Daher ist maximal ein kleiner Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> und einem eingeschränkten Sortiment tragfähig.
- Für den Standort 3 am östlichen Siedlungsrand mit einer Anbindung an die neue Umgehungsstraße sowie für den Standort 4 an der B 1 werden mit ca. 6,5 Mio. Euro die größten Umsätze erwartet. Dies liegt an einer ergänzenden Versorgung der westlichen Wohngebiete von Werl mit einer größeren zu versorgenden „Mantelbevölkerung“ durch solche Standorte. Für einen Markt an einem dieser Standorte 3 und 4 wären jedoch auch die höchsten Umverteilungseffekte für die vorhandenen Wettbewerber zu prognostizieren.

Wie bereits erwähnt, sind für die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines modernen und marktüblichen Lebensmittelmarktes neben dem Einzugsbereich Büderich, Budberg und Holtum zusätzliche Streuumsätze mit Kunden aus einem erweiterten Marktgebiet erforderlich. Solch ein größerer Supermarkt wäre unter dem Aspekt der Rentabilität nach den Prognosen nur an einem Standort im Umfeld der Verkehrsachsen K 18n oder B 1 wirtschaftlich tragfähig (Standorte 1, 3 und 4), nicht jedoch am Standort 2.

Für die Standorte 5 bis 7 liegen keine konkreten Umsatzprognosen vor. Voraussichtlich ist für den Standort 5 aufgrund der räumlichen Nähe mit ähnlichen Umsätzen zu rechnen wie bei den Standorten 3 und 4. Die zu erwartenden Umsätze am Standort 7 sind voraussichtlich vergleichbar mit denen des Standorts 2, wobei auch hier davon auszugehen ist, dass nur ein kleiner Markt mit ca. 900 m<sup>2</sup> VK tragfähig wäre.

#### Umsatzumlenkungseffekte/wettbewerbliche Auswirkungen

Im Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH wurden im Jahr 2012 auch die zu erwartenden wettbewerblichen Auswirkungen betrachtet, da durch die Realisierung eines Lebensmittelmarktes in Büderich Umlenkungseffekte für ansässige Betriebe entstehen. Ein neuer Lebensmittelmarkt schafft keine neue Kaufkraft, sondern hat zur Folge, dass Wettbewerbern an anderen Standorten Umsätze verloren gehen. Diese Umsatzverluste haben v. a. Wettbewerber zu befürchten, die heute wesentlich die Versorgung für die Bevölkerung in den westlichen Ortsteilen (mit) übernehmen. Hierzu zählen vor allem die Anbieter Edeka und Lidl im Nahversorgungsschwerpunkt Werl-West an der Unnaer Straße. Ferner ist zu erwarten, dass teilweise auch der Nahversorgungsschwerpunkt Werl-Nord nach seinem Ausbau Ergänzungsfunktionen für die Bevölkerung im Untersuchungsraum übernimmt und dass infolge des geplanten Vorhabens in Büderich auch für Einzelhandelsbetriebe am Standort Werl-Süd (Wulf-Hefe mit Kaufland, Penny und Aldi) mit gesamtstädtischer Versorgungsbedeutung voraussichtlich eine Verringerung der Kaufkraftströme eintritt.

BBE beschreibt die zu erwartenden Auswirkungen für die zuerst untersuchten Standorte 1 bis 4 folgendermaßen:<sup>23</sup>

- Beim Standort 1 (Standort K 18n/Budberger Straße) wäre eine Umsatzumverteilung für den Nahversorgungsstandort Werl-West (Edeka/Lidl am Standort Unnaer Straße) von ca. 11 % des derzeitigen Umsatzes zu erwarten. Die Umverteilungseffekte für den Standort Werl-Süd (Kaufland/Aldi/Penny am Standort Wulf-Hefe) würden rund 8 % betragen und die für den Standort Werl-Nord ca. 7 % nach Realisierung der dortigen Planvorhabens. Für die Innenstadt und das sonstige Stadtgebiet wären mit keinen wesentlichen Veränderungen der Kaufkraftströme/Wettbewerberumsätze zu rechnen. Für Betriebe außerhalb der

---

<sup>23</sup> BBE 2012: S. 35-37

Stadt Werl wären Umverteilungseffekte von rund 1,2 Mio. Euro zu erwarten, zum einen begründet durch eine Reduzierung des derzeitigen Kaufkraftabflusses der ansässigen Bevölkerung und zum anderen durch Kopplungseffekte mit dem benachbarten Möbelhaus, wodurch auswärtige Kunden Kaufkraft nach Büderich bringen (max. 0,5 Mio. Euro).

- Auf dem Standort 2 (Fritz-Tönnies-Weg/Budberger Straße) wäre ein Lebensmittelmarkt mit nur ca. 800 bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche realisierbar, weshalb ein geringerer Umsatz erzielt werden würde als bei den drei anderen Planvorhaben. Demzufolge lägen auch die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte tendenziell niedriger. Wie auch bei den anderen Standorten würde der Nahversorgungsstandort an der Unnaer Straße mit einer Umsatzumverteilung von ca. 11 % des derzeitigen Umsatzes am stärksten betroffen sein. An den Standorten Wulf-Hefe (Werl-Süd) und Werl-Nord wären für die ergänzenden Lebensmittelangebote mit Umsatzeinbußen von voraussichtlich rund 5 bis 7 % zu rechnen. Es könnte Kaufkraft aus dem westlichen Stadtgebiet in Höhe von ca. 0,4 Mio. Euro gebunden werden, die heute aufgrund des nicht vorhandenen Nahversorgungsangebotes in Büderich in das Umland abfließt.
- Beim Standort 3 (Umfeld K 18n/Am Feldrain) sind die höchste Umsatzerwartung, die stärksten Wettbewerbswirkungen und folglich auch die höchsten Umverteilungseffekte – vor allem für die im westlichen Kernstadtgebiet von Werl ansässigen Lebensmittelmärkte – zu erwarten. Solch ein Lebensmittelmarkt im Osten von Büderich könnte die Versorgung im westlichen Kernstadtgebiet ergänzen und damit eine „Entlastungsfunktion“ für den Versorgungsstandort Unnaer Straße übernehmen. Es wäre eine Umverteilung von ca. 14 % des derzeitigen Umsatzes für diese Betriebe zu erwarten. Die Umverteilungsquoten für die Nahversorgungsstandorte Werl-Süd und Werl-Nord würden ca. 9 bis 10 % des relevanten Umsatzes betragen. Es könnten abfließende Werler Kaufkraft in Höhe von ca. 0,7 Mio. Euro gebunden werden. Auswärtige Kunden hätten mit einem Umsatz von ca. 0,5 Mio. Euro keine wesentliche Bedeutung.
- Beim Standort 4 (südlich der B 1) wären die Wettbewerbswirkungen bezogen auf die Angebotsstandorte in Werl geringer, weil hier mit einem hohen Anteil an auswärtigen Kunden zu rechnen ist. Aus diesem Grund wurden im BBE-Gutachten die zu erwartenden Umsatzumlenkungen lediglich für die Planstandorte 1 bis 3 dargestellt.

Der Gutachter schließt aufgrund der Nahversorgungsausstattung der Stadt Werl, der Leistungsfähigkeit der Betriebe und der Höhe der zu erwartenden Umverteilungseffekte betriebschädigende Auswirkungen für die Wettbewerber in der Stadt Werl und im Umland aus, auch für den am stärksten betroffenen Standort Werl-West. Vielmehr ist seiner Auffassung nach ein Lebensmittel-supermarkt in Büderich als „Entlastungsstandort“ für diesen Versorgungsstandort zu beurteilen, zumal der Lebensmittelvollsortimenter an der Unnaer Straße keine Flächenpotenziale zur Weiterentwicklung zur Verfügung hat.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich bei allen vier potenziellen Standorten die wesentlichen Wettbewerbswirkungen auf die zwei Betriebe an der Unnaer Straße beziehen würden. Hierbei wären bei den Standorte 3 und 4 die stärksten Umverteilungseffekte zu erwarten, hingegen bei den Standorten 1 und 2 abgeschwächte Umverteilungseffekte. Der Standort Wulf-Hefe hat eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion, sodass diese Anbieter im Falle der Ansiedlung eines Nahversorgers in Büderich Umsatzverluste zu erwarten hätten. Gleiches gilt für den auszubauenden Nahversorgungsschwerpunkt Werl-Nord, der auch in der westlichen Kernstadt und den angrenzenden westlichen Ortsteilen nahversorgungsrelevante Kaufkraft binden wird.<sup>24</sup>

Für die Standorte 5 bis 7 geht die Stadt Werl von folgenden Umsatzumverteilungseffekten aus:

---

<sup>24</sup> BBE 2012: S. 41-42

- Beim Standort 5 gäbe es im Vergleich zu den anderen Standorten voraussichtlich die höchsten Umsatzumverteilungseffekte auf vorhandene Lebensmittelmärkte (v. a. im westlichen Stadtgebiet).
- Der Standort 6 hätte infolge seiner begrenzten Außenwirkung und begrenzten Streuumsätze voraussichtlich tendenziell geringere Auswirkungen (Umsatzumverteilungseffekte) auf vorhandene Lebensmittelmärkte (v. a. die im westlichen Stadtgebiet).
- Beim Standort 7 wären ähnliche Umsatzverteilungseffekte wie beim Standort 2 zu erwarten, da beide Standorte in räumlich unmittelbarer Nähe liegen und somit von den gleichen Rahmenbedingungen geprägt sind.

#### Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung/städtebauliche Auswirkungen

Die BBE Handelsberatung GmbH sieht in der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Büderich aufgrund der geringen Angebotsüberschneidungen nur geringe Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Werler Innenstadt.<sup>25</sup> Auf die drei Nahversorgungsschwerpunkte in der Werler Kernstadt sind Wettbewerbseffekte zu erwarten, die jedoch nach der Höhe der prognostizierten Umsatzumverteilungen keine Betriebsgefährdungen nach sich ziehen. Dies gilt auch für den aufgrund der räumlichen Nähe am stärksten betroffenen Nahversorgungsschwerpunkt in Werl-West, der aufgrund der großen Versorgungsbedeutung für einen Versorgungsbereich mit hoher Bevölkerungskonzentration über eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit verfügt. Demzufolge sind nach Aussage des Gutachters bei der Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmittelmarktes mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Büderich keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Es können auch städtebaulich negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Nachbargemeinden und deren Entwicklungsfähigkeit für die vier betrachteten Planvarianten ausgeschlossen werden, denn ein Lebensmittelmarkt in Büderich kann zwar dazu beitragen, dass weniger Werler Kaufkraft in die Nachbarkommunen abfließt, jedoch wird ein Nahversorger der geplanten Dimensionierung voraussichtlich keine übergemeindliche Ausstrahlungskraft besitzen. Die Koppelungseffekte mit dem regional ausstrahlenden Möbelhaus werden als gering eingeschätzt (max. 0,5 Mio. Euro).

Die BBE Handelsberatung GmbH fasst zusammen, dass die Errichtung einer umfassenden Nahversorgung durch einen Supermarkt in Büderich unter versorgungsstrukturellen Aspekten sinnvoll erscheint, weil ein solcher Betrieb die Versorgung für die westliche Kernstadt ergänzen kann, aber keine negativen Auswirkungen für die bestehenden Versorgungsstrukturen abzuleiten sind. Am besten städtebaulich integriert wäre von den Standorten 1 bis 4 der Standort 2 aufgrund seiner Randlage zum bestehenden Siedlungsgebiet von Büderich. Allerdings wäre dieser Standort bezüglich seiner Flächengröße ein Grenzertragsstandort für einen kleineren Lebensmittelmarkt mit max. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem entsprechend begrenzten Sortiment.

## **2.7 Methodisches Vorgehen im Hinblick auf die Schutzgüter der SUP**

Für das Vorhaben ist eine Strategische Umweltprüfung (SUP) gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich. Nach § 14b UVPG ist eine Strategische Umweltprüfung bei in der Anlage 3 Nr. 1 aufgeführten Plänen und Programmen durchzuführen. Hierzu zählen gemäß der Anlage 3 Nr. 1.5 Raumordnungsplanungen nach § 8 des Raumordnungsgesetzes.

In § 14f UVPG ist der Untersuchungsrahmen festgelegt:

---

<sup>25</sup> BBE 2012: S. 38

Nach Abs. 2 enthält der Umweltbericht die Angaben, die mit zumutbarem Aufwand ermittelt werden können, und berücksichtigt dabei den gegenwärtigen Wissensstand und der Behörde bekannte Äußerungen der Öffentlichkeit, allgemein anerkannte Prüfungsmethoden, Inhalt und Detaillierungsgrad des Plans oder Programms sowie dessen Stellung im Entscheidungsprozess.

In § 14g UVPG werden Aussagen zum Umweltbericht getroffen:

(1) Die zuständige Behörde erstellt frühzeitig einen Umweltbericht. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Plans oder Programms sowie vernünftiger Alternativen ermittelt, beschrieben und bewertet.

(2) Der Umweltbericht nach Absatz 1 muss nach Maßgabe des § 14f folgende Angaben enthalten:

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Plans oder Programms sowie der Beziehung zu anderen relevanten Plänen und Programmen,

2. Darstellung der für den Plan oder das Programm geltenden Ziele des Umweltschutzes sowie der Art, wie diese Ziele und sonstige Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung des Plans oder des Programms berücksichtigt wurden,

3. Darstellung der Merkmale der Umwelt, des derzeitigen Umweltzustands sowie dessen voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Plans oder des Programms,

4. Angabe der derzeitigen für den Plan oder das Programm bedeutsamen Umweltprobleme, insbesondere der Probleme, die sich auf ökologisch empfindliche Gebiete nach Nummer 2.6 der Anlage 4 beziehen,

5. Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt nach § 2 Abs. 4 Satz 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Satz 2,

6. Darstellung der Maßnahmen, die geplant sind, um erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf Grund der Durchführung des Plans oder des Programms zu verhindern, zu verringern und soweit wie möglich auszugleichen,

7. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,

8. Kurzdarstellung der Gründe für die Wahl der geprüften Alternativen sowie eine Beschreibung, wie diese Prüfung durchgeführt wurde,

9. Darstellung der geplanten Überwachungsmaßnahmen gemäß § 14m.

Die Angaben nach Satz 1 sollen entsprechend der Art des Plans oder Programms Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen des Plans oder Programms betroffen werden können. Eine allgemein verständliche, nichttechnische Zusammenfassung der Angaben nach diesem Absatz ist dem Umweltbericht beizufügen.

(3) Die zuständige Behörde bewertet vorläufig im Umweltbericht die Umweltauswirkungen des Plans oder Programms im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge im Sinne der §§ 1 und 2 Abs. 4 Satz 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Satz 2 nach Maßgabe der geltenden Gesetze.

(4) Angaben, die der zuständigen Behörde aus anderen Verfahren oder Tätigkeiten vorliegen, können in den Umweltbericht aufgenommen werden, wenn sie für den vorgesehenen Zweck geeignet und hinreichend aktuell sind.

Die Schutzgüter des Umweltberichts werden in Kap. 3 für den in der folgenden Abbildung dargestellten Untersuchungsbereich, der die Flächen aller sieben Standortalternativen, ihre Erschließung und ihre nähere Umgebung beinhaltet, geprüft. Der größer gefasste Wirkungsbereich bezieht dagegen auch die Ortsteile Budberg, Holtum und Werl-West mit ein, deren Bewohner i. W. von der Nahversorgungseinrichtung betroffen sein können.

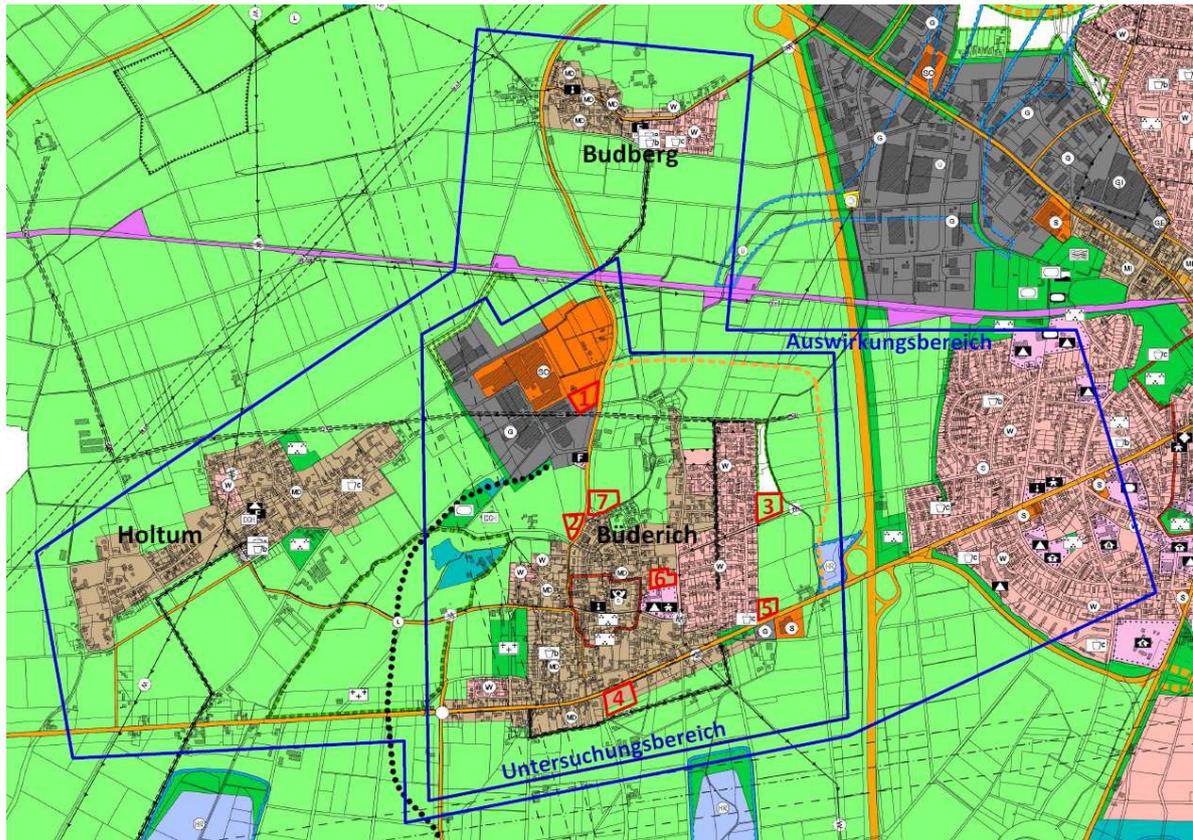


Abb. 10: Engerer Untersuchungsbereich und erweiterter Auswirkungsbereich (Grundlage: FNP Stand 2014, K 18n gestrichelt nachrichtlich übernommen)

Über Begehungen und eingehende Recherchen zu vorliegenden oder verfügbaren Materialien hinaus wurden keine weiteren örtlichen Zählungen oder Erhebungen vorgenommen. Insgesamt ergaben sich zum aktuellen Stand keine erheblichen Wissenslücken, die das Prüfergebn wesentlich verändern könnten.

### **3 Beschreibung der Ausgangsbedingungen im Untersuchungsbereich**

#### **3.1 Abgrenzung des Untersuchungsbereiches und des Auswirkungsbereiches**

Die Abgrenzung des Untersuchungsbereiches und des erweiterten Auswirkungsbereiches sind in der Abb. 10 dargestellt. Zum engeren Untersuchungsbereich, in dem die wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, zählen die alternativen Standorte und der Ortsteil Büderich, das nördlich liegende Gewerbe- und Industriegebiet Büderich, der Möbelmarkt Turflon und das Verkehrsnetz mit der neuen Umgehungsstraße K 18n. Der erweiterte Auswirkungsbereich (bezüglich Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur sowie Verkehrsnetze) umfasst daneben noch die beiden Stadtteile Holtum und Budberg mit den dazugehörigen Erschließungsstraßen sowie die Wohngebiete von Werl-West mit dem Nahversorgungsschwerpunkt an der Unnaer Straße.

#### **3.2 Naturräumliches Gefüge**

Der Untersuchungsbereich befindet sich im Naturraum Hellwegbörden. Dieser flachwellige bis hügelige Raum, dessen Niederungen vornehmlich nach Norden zur Ahse hin entwässern, geht südlich des Untersuchungsbereiches in die Einheit der Werl-Unnaer Börde über. Die traditionell ackerbaulich genutzte Bördenlandschaft ist eine überwiegend waldfreie Feldflur mit vereinzelt Baumreihen, Gebüsch und Feldgehölzen. Geschlossene kleine Haufendörfer sind die für diesen Landschaftsraum typische Siedlungsform.

#### **3.3 Naturschutzfachliche Vorgaben**

Die Auswertung der naturschutzfachlichen Vorgaben erfolgt auf Basis von Angaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.<sup>26</sup> Im Untersuchungsbereich befinden sich keine Nationalparke, Naturparke, RAMSAR-Feuchtgebiete und auch keine Alleen aus dem Alleen-Kataster.

Rund 160 m südlich des Standortes 5 sowie 280 m südlich des Standortes 4 liegt das Vogelschutzgebiet DE-4415-401 „Vogelschutzgebiet Hellwegbörde“.

Südwestlich des Standortes 2 sind in rund 260 m Entfernung das schutzwürdige Biotop BK 4413-007 „Feldgehölz und Obstwiesen bei Haus Westrich“ gemäß Biotopkataster NRW, in ca. 420 m Entfernung das FFH-Gebiet DE-4413-302 „Laubwald bei Haus Westrich“ und das Naturschutzgebiet C.1.01 „Laubwald bei Haus Westrich“ sowie in 470 m Entfernung im Bereich des Hauses Westrich das gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG NRW mit der Bezeichnung GB-4413-200 vorhanden.

Im Süden und Westen des Untersuchungsbereiches befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG C.2.04 „Werl West“. Der Standort 4 liegt in diesem LSG und der Standort 2 grenzt direkt nördlich an das LSG an, d.h. der Fritz-Tönnies-Weg trennt den Standort vom LSG.

In der Karte der nachrichtlichen Darstellungen des Landschaftsplans VI „Werl“<sup>27</sup> ist zu erkennen, dass keiner der Standorte von Naturdenkmalen, Geotopen, Flurbereinigungen oder

---

<sup>26</sup> LANUV NRW 2014a; MKULNV NRW o.J.

<sup>27</sup> Kreis Soest 2012

Biotopverbänden betroffen ist. Jedoch grenzen östlich des Standortes 1 und nordöstlich des Standortes 3 Biotopverbände Stufe 2 an, und südwestlich des Standortes 2 liegt ein Biotopverbund Stufe 1.

### 3.4 Flora und Fauna

#### Lebensräume und Biotoptypen

Der Untersuchungsbereich umfasst die drei dörflich strukturierten Ortsteile Büderich, Holtum und Budberg. In Büderich konzentriert sich die Siedlungsentwicklung i. W. nördlich der B 1. Mittig zwischen den drei Ortsteilen befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet Büderich mit dem Möbelmarkt Turflon. Die Umgebung der drei Ortsteile ist landwirtschaftlich geprägt und beinhaltet auch einige Hofstellen. Im Süden des Untersuchungsbereichs verläuft in B 1 in West-Ost-Richtung, im Norden die K 18 in Nord-Süd-Richtung sowie im Norden und Osten die K 18n.

Die einzelnen Standorte und ihre Umgebungen sind hinsichtlich ihrer Nutzungen und Größe folgendermaßen zu beschreiben:

- Auf dem Standort 1 (ca. 9.200 m<sup>2</sup>) befindet sich heute eine Grünlandfläche/Wiese. Die Umgebung ist im Norden und Westen (teil-)versiegelt durch die großflächig bebauten Bereiche des Gewerbe- und Industriegebietes Budberg und die Parkplatzflächen des Möbelhauses, im Süden grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an und im Osten die Budberger Straße. Die Flächen östlich der Budberger Straße werden landwirtschaftlich genutzt.
- Der Standort 2 (ca. 5.400 m<sup>2</sup>) westlich der Budberger Straße ist durch Ackerbau geprägt. Nördlich und westlich schließen sich weitere Ackerflächen an, während im Süden und Osten die nördlichen wohngeprägten Siedlungsbereiche von Büderich beginnen. Er weist nur eine grenzwertige Größe für einen kleineren Markt auf.
- Der Standort 3 (ca. 9.400 m<sup>2</sup>) liegt angrenzend an den östlichen Siedlungsrand von Büderich (Wohnen) und wird ackerbaulich genutzt. Im Norden befindet sich eine Baumreihe und eine Obstwiese, im Osten und im Süden weitere Ackerflächen.
- Der Standort 4 (ca. 11.000 m<sup>2</sup>) stellt sich heute als Streuobstwiese mit extensiver Tierhaltung dar. Im Norden liegt die B 1 und gegenüber liegend der südliche Siedlungsbereich von Büderich mit einem Hof. Im Westen schließt sich ebenfalls ein Siedlungsbereich an, im Osten eine weitere Streuobstwiese und im Süden eine Ackerfläche sowie ein landwirtschaftlicher Hof mit Massentierhaltung.
- Der Standort 5 (ca. 6.600 m<sup>2</sup>, aber erweiterbar) ist durch eine Ackerfläche geprägt, die sich nach Norden und Osten hin fortsetzt. Südlich verläuft die B 1 und daran angrenzend eine Spielhalle und ein Gehöft. Im Westen grenzen Wohnquartiere von Büderich an.
- Auf dem Standort 6 (ca. 6.800 m<sup>2</sup>) befindet sich heute eine Grünland-/Ackerfläche. Dieser Standort liegt inmitten des Siedlungsbereiches von Büderich mit Wohnhäusern und Höfen. Südlich grenzt ein Spielplatz und das Familienzentrum Büderich an, der Standort weist nur eine Größe für einen kleineren Markt auf.
- Der Standort 7 (ca. 11.100 m<sup>2</sup>) liegt auf einer Ackerfläche am Nordrand von Büderich. Nördlich und östlich liegen weitere landwirtschaftliche Flächen, im Westen die Budberger Straße mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und im Süden die nördlichen Wohngebiete von Büderich.

#### Fauna

Nach Auskunft des LANUV NRW<sup>28</sup> liegt das Untersuchungsgebiet im Messtischblatt 4413 „Werl“ in den Quadranten 1 und 3. Diese Quadranten wurden auf die relevanten Lebensraumtypen hin untersucht. Zu den Lebensraumtypen auf den Standorten 1 bis 7 zählen Fließgewässer (FlieG), Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche und Hecken (KlGehoel), Äcker und Weinberge (Aeck), Säume und Hochstaudenfluren (Saeu), Gärten, Parkanlagen und Siedlungsbrachen (Gaert), Gebäude (Gebaeu) sowie Fettwiesen und -weiden (FettW).

Hierbei befinden sich die nördlichen Standorte 1, 2, 3 und 7 im Quadrant 1. Es werden für dieses Messtischblatt folgende planungsrelevante Arten mit einem Hauptvorkommen genannt:

Art	Status	Lebensraumtypen						
		FlieG	KlGehoel	Aeck	Saeu	Gaert	Gebaeu	FettW
<b>Säugetiere</b>								
Breitflügelfledermaus	Art vorhanden					XX	WS/WQ <sup>29</sup>	
Fransenfledermaus	Art vorhanden						WS/WQ	
Zwergfledermaus	Art vorhanden		XX			XX	WS/WQ	
<b>Vögel</b>								
Eisvogel	sicher brütend	XX						
Feldlerche	sicher brütend			XX				XX
Feldschwirl	sicher brütend		XX		XX			
Kiebitz	sicher brütend			XX				
Mehlschwalbe	sicher brütend						XX	
Mornellregenpfeiffer	rastend			XX				
Nachtigall	sicher brütend		XX					
Neuntöter	sicher brütend		XX					
Rauchschwalbe	sicher brütend						XX	
Rebhuhn	sicher brütend			XX	XX			
Schleiereule	sicher brütend				XX			
Steinkauz	sicher brütend		XX					XX
Teichrohrsänger	sicher brütend	XX						
Turteltaube	sicher brütend		XX					
Wachtel	sicher brütend			XX	XX			
Waldohreule	sicher brütend		XX					
Wiesenpieper	sicher brütend				XX			XX
Wiesenweihe	sicher brütend			XX	XX			

Die Standorte 4, 5 und 6 sind dem südlichen Quadranten 3 zuzuordnen. Für dieses Messtischblatt gibt es die folgenden planungsrelevanten Arten mit einem Hauptvorkommen:

Art	Status	Lebensraumtypen						
		FlieG	KlGehoel	Aeck	Saeu	Gaert	Gebaeu	FettW
<b>Säugetiere</b>								
Zwergfledermaus	Art vorhanden		XX			XX	WS/WQ	
<b>Vögel</b>								
Eisvogel	sicher brütend	XX						
Feldlerche	sicher brütend			XX				XX
Feldschwirl	sicher brütend		XX		XX			
Mehlschwalbe	sicher brütend						XX	
Mornellregenpfeiffer	rastend			XX				
Nachtigall	sicher brütend		XX					
Neuntöter	sicher brütend		XX					

<sup>28</sup> LANUV NRW 2014b

<sup>29</sup> Erläuterung: WS = Wochenstube, WQ = Winterquartier

Art	Status	Lebensraumtypen						
		FlieG	KlGehoel	Aeck	Saeu	Gaert	Gebaeu	FettW
Rauchschwalbe	sicher brütend						XX	
Rebhuhn	sicher brütend			XX	XX			
Saatkrähe	sicher brütend		XX			XX		
Schleiereule	sicher brütend				XX			
Steinkauz	sicher brütend		XX					XX
Teichrohrsänger	sicher brütend	XX						
Turteltaube	sicher brütend		XX					
Wachtel	sicher brütend			XX	XX			
Waldohreule	sicher brütend		XX					
Wiesenpieper	sicher brütend				XX			XX
Wiesenweihe	sicher brütend			XX	XX			

### 3.5 Landschaftsbild, Erholungseignung

#### Orts- und Landschaftsbild

Zum engeren Untersuchungsbereich zählen der Ortsteil Büderich, das nördlich liegende Gewerbe- und Industriegebiet Büderich, der Möbelmarkt Turflon sowie die neue Umgehungsstraße K 18n. Neben den genannten Siedlungs- und Erschließungsflächen wird das Orts- und Landschaftsbild vor allem durch landwirtschaftliche Flächen, vorwiegend Acker- und teilweise auch Grünlandflächen, geprägt. Es gibt vereinzelt Hofstellen, die in Büderich auch oft in die Dorflage integriert sind.

Der Standort 6 befindet sich in integrierter Ortslage. Alle anderen Standorte liegen am Siedlungsrand und sind daher aus bestimmten Himmelsrichtungen in der Umgebung gut einsehbar: Die Standorte 1 und 3 aus Norden, Osten und Süden, der Standort 2 aus Norden und Westen, der Standort 4 aus Norden und Süden, der Standort 5 aus Norden und Osten sowie der Standort 7 aus Westen, Norden und Osten.

#### Landschaftsräume

Der nördliche Teil des Untersuchungsbereiches 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 die Zielvorstellungen für die Landschaftsräume zu beachten. Für die „Soester Börde“ gelten die folgenden Ziele des Regionalplans:

- 1) Sicherung und Entwicklung einer vielgestaltigen Feldflur mit extensiv genutzten Ackerrändern und artenreichen Säumen,
- 2) Erhalt und Förderung traditioneller Kulturlandschaftselemente wie Hecken, Obstbaumbestände und Kopfbäume,
- 3) Renaturierung von Fließgewässern und Schaffung nutzungsfreier Gewässerrandstreifen,
- 4) Ausweitung der Grünlandnutzung in Auen und Niederungen,
- 5) Sicherung und Entwicklung bestehender naturnaher Waldlebensräume mit vielfältigen Waldrändern als wertvolle Inselbiotope sowie
- 6) Sicherung und Entwicklung der offenen Agrarlandschaft als Lebensraum für Offenlandarten wie Wiesenweihe, Grauammer (Vogelschutzgebiet Hellwegbörde).

Für den „Haarstrang mit Haarnordabdachung“ werden folgende fünf Zielvorstellungen genannt:

- 1) Sicherung und Entwicklung einer strukturreichen Feldflur durch Schaffung von Ackerwildkrautstreifen und artenreichen Säumen,
- 2) Sicherung und Optimierung der Kulturlandschaft durch Schaffung abwechslungsreicher eingegrünter Ortsränder mit Hecken und Alleen als Übergänge zum Offenland,
- 3) Sicherung und Entwicklung bestehender Waldlebensräume,
- 4) Sicherung und Entwicklung der offenen Agrarlandschaft als Lebensraum für Arten des Offenlandes, v. a. Wiesenweihe und Wachtelkönig, und für den Vogelzug (Vogelschutzgebiet Hellwegbörde) sowie
- 5) Begrenzung der Windparkanlagen.<sup>30</sup>

### Landschaftsplan

Es wird auf die detaillierten Auswertungen zum Landschaftsplan in Kap. 2.2.4 verwiesen.

Insgesamt stehen Entwicklungsziele, Festsetzungen und Schutzgebiete des Landschaftsplans nur beim Standort 4 einer Nutzung als Nahversorgungsmarkt entgegen. Gemäß § 16 Abs. 1 Landschaftsgesetz NW müsste der Landschaftsplan mit Inkrafttreten eines Bebauungsplans auf den Standorten 2, 3, 4, 5 und 7 in diesem Bereich angepasst werden. Hingegen liegen die Standorte 1 und 6 nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

Keiner der Standorte hat eine Bedeutung für die Erholung oder Freizeit. Auf vorhandene Rad- und Fußwege wird in Kap. 3.10 hingewiesen.

## **3.6 Boden/Altlasten**

In der Karte der nachrichtlichen Darstellungen des Landschaftsplans VI „Werl“ ist zu erkennen, dass auf den Standorten 2 und 7 schutzwürdige Böden und auf den Standorten 3, 4 und 5 besonders schutzwürdige Böden liegen. Auf den Standorten 1 und 6 gibt es keine schutzwürdigen Böden.

Die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen des Geologischen Landesamtes<sup>31</sup> zeigt für die sieben Standorte folgende Bodentypen:

- Am Standort 1 ist Gley (G33) vorzufinden, ein schluffiger Lehmboden, z. T. kalkhaltig und mit Wiesenmergel oder Torf im Untergrund. Dieser Bodentyp hat eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, eine mittlere bis hohe Wasserkapazität, eher hohen Grundwasserständen und eine mittlere bis geringe Wasserdurchlässigkeit.
- Die Standorte 2 und 7 sind durch Pseudogley-Parabraunerde mit vergleytem tieferem Unterboden, z. T. Gley-Parabraunerde (gL3) gekennzeichnet. Dieser schluffige Lehmboden hat eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine hohe nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit im Oberboden.
- Im südlichen Bereich von Büderich mit den Standorten 3, 4, 5 und teilweise 6 handelt es sich um Parabraunerde (L31). Dies ist ein schluffiger Lehmboden mit einer hohen Sorptionsfähigkeit, sehr hohen nutzbaren Wasserkapazitäten und einer mittleren Wasserdurchlässigkeit.
- Auf dem Standort 6 findet sich neben Parabraunerde teilweise auch Gley (G32), ein ebenfalls schluffiger Lehmboden mit einer mittleren bis hohen Sorptionsfähigkeit, einer mittlere-

---

<sup>30</sup> BezReg Arnsberg März 2012a: S. 131 ff.

<sup>31</sup> Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen o.J.

ren nutzbaren Wasserkapazität bei hohen Grundwasserständen und einer geringen Wasserdurchlässigkeit.

Im Untersuchungsbereich sind nach dem Altlastenkataster des Kreises Soest verschiedene Altlastenstandorte (ehemalige Betriebsstandorte, wie z. B. Tankstellen) und Altablagerungen (z. B. frühere Müllkippen, Flächenverfüllungen o. ä.) verzeichnet, jedoch ist keine Altlast auf einer der potenziellen Standorte erfasst.

### **3.7 Wasser**

#### Trinkwassergewinnung und Wasserschutzgebietszonen

Im Untersuchungsbereich sind keine Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete vorhanden.<sup>32</sup>

#### Grundwasser

Genauere Angaben zur Grundwassersituation liegen zzt. nicht vor. Die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen lässt jedoch erkennen, dass

- bei Standort 1 ein eher hoher Grundwasserstand von 8-13 dm unter Flur
- bei Standort 6 ein hoher Grundwasserstand von 4-13 dm unter Flur
- bei den Standorten 2 und 7 ein tieferer Grundwasserstand von 13-20 dm unter Flur
- bei den südlichen Standorten 3, 4, 5 ein tieferer Grundwasserstand

zu erwarten ist, sofern das Grundwasser nicht abgesenkt ist.

Der südliche Teil des Untersuchungsbereiches mit den Standorten 2, 3, 4, 5, 6 und 7 liegt wegen der geologischen Struktur nach dem LEP in einem Grundwassergefährdungsgebiet.

#### Oberflächengewässer

Im Untersuchungsgebiet liegen mehrere Fließgewässer zwischen Büderich und Holtum bzw. am Gewerbe- und Industriegebiet Büderich, die weiter nach Nordosten zum Feldbach entwässern. So verläuft der Schellhornbach vom Haus Westrich über den südlichen Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes Büderich und damit direkt südlich angrenzend an den Standort 1. Der Feldbach verläuft südlich des Fritz-Tönnies-Wegs nach Osten, er grenzt jeweils im Süden an die Standorte 2 und 7, bevor er nach Nordosten abbiegt. Ferner verläuft im Osten von Büderich, parallel zur K18n der Schlammbach; er läuft nordöstlich an dem Standort 3 vorbei.<sup>33</sup>

### **3.8 Klima und Luft/Immissionen**

Zum Schutzgut Klima/Luft liegen keine detaillierten Daten zu Luftverunreinigungen und Schadstoffimmissionen vor.

#### Klima

Auf den Standorten 1, 2, 3, 5, und 7 mit Ackerflächen und teilweise auch Wiesen herrscht heute ein Freilandklima auf weitgehend ebenen Flächen. Das Freilandklima entwickelt sich über land- und grünlandwirtschaftlich genutzten Freiflächen. Kennzeichnend für diesen Klimatyp sind ausgeprägte Tagesgänge der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringe Windströmungsverände-

---

<sup>32</sup> LANUV NRW 2014a; MKULNV NRW o.J.

<sup>33</sup> MKULNV NRW 2014: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf>

rungen. Nachts kühlen diese Flächen infolge einer hohen Kaltluftproduktion der Acker- und Grünlandflächen stark aus und stellen damit bedeutsame klimaökologische Ausgleichsräume für die angrenzende Bebauung dar. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass der Standort 1 bereits heute durch das angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet, den Möbelmarkt sowie die Budberger Straße klimatisch vorbelastet ist, dies gilt in geringerem Maße auch für die an Verkehrsstraßen gelegenen Standorte 2, 3, 4, 5 und 7.

Auf dem Standort 4 ist teilweise ein Freilandklima und teilweise auch aufgrund der Streuobstwiese ein bioklimatisch günstiges Parkklima anzunehmen. Beim Parkklima gibt es lokale Abkühlungseffekte durch Schattenzonen und erhöhte Verdunstungsraten (Oaseneffekt). Tagsüber sind die thermischen und bioklimatischen Belastungen gering. Abhängig vom Bewuchs werden die Temperatur- und Strahlungsamplituden mehr oder weniger stark gedämpft.

Auf dem Standort 6 in integrierter Lage ist ein bioklimatisch günstiges Stadtrandklima festzustellen. Die Fläche liegt in einem Bereich mit einer überwiegend lockeren Bebauung und einer guten Durchgrünung. Es gibt hier einen ausreichenden Luftaustausch.

#### Luft/Immissionen

Für das Untersuchungsgebiet besteht weder ein Luftreinhalteplan noch ein Aktionsplan nach § 47 BImSchG. Zur Beschreibung der großräumigen Immissionsbelastung hinsichtlich der Luftqualität wird die Kurzfassung der Jahreskenngrößen 2005 kontinuierlich gemessener Immissionskonzentrationen (Jahreskenngrößen nach Schadstoffgruppen) in NRW des Landesumweltamtes herangezogen. An der Station Soest-Ost ist die lufthygienische Situation als gering belastet einzustufen. Lediglich die 1-h-Maximal-Werte für Ozon (O<sub>3</sub>) waren 2005 erhöht und überschritten den Informationswert der EU.

Der Untersuchungsbereich ist heute durch den Verkehr der BAB 445 und der B 1 lufthygienisch vorbelastet. Allerdings verzeichnet das LANUV 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.

### **3.9 Mensch und Siedlungsraum**

#### Gesundheit/Wohnen

Werl hatte am 31.12.2013 30.061 Einwohner<sup>34</sup>. Auf die westlichen Ortsteile entfielen 2012 insgesamt 4.473 EW, davon auf Büderich 2.907 EW, auf Budberg 553 EW und auf Holtum 1.013 EW<sup>35</sup>. Die drei Ortsteile entstanden jeweils aus Dorfgebieten und wurden in den letzten Jahrzehnten um Wohngebiete erweitert, überwiegend aufgelockerte Bebauungen mit Einfamilienhäusern. Während in Budberg und Holtum die Siedlungsräume entlang von Dorfstraßen liegen, hat sich in Büderich ein komplexer Siedlungsraum um die alte Bundesstraße 1 entwickelt, wobei die Durchfahrten durch teils enge Dorfstraßen mit dem Bau der Umgehungsstraße K 18n entlastet wurden.

#### Ortszentrum

Von den drei Ortsteilen hat nur Büderich Ansätze von Versorgungsstrukturen.

In Büderich ist kein faktischer zentraler Versorgungsbereich abgrenzbar, das BBE-Gutachten von 2012 stellt fest, dass Büderich über keinen zentralen Versorgungsbereich verfügt. Es gibt zwar entlang der Kunibertstraße mit der Kirche, der katholischen Kirchengemeinde St. Kunibert, der Marien-Grundschule, jeweils einer Filiale der Deutschen Post und der Sparkasse, einer Bäckerei,

---

<sup>34</sup> IT.NRW 2014: Kommunalprofil Werl

<sup>35</sup> BBE 2012

zwei gastronomischen Einrichtungen, einer Fahrschule und zwei Arztpraxen einen Schwerpunkt von sozialer Infrastruktur, Dienstleistungen und Gastronomie, jedoch ist in diesem Bereich außer einer Bäckerei kein Einzelhandel vorhanden. Einzelhandel befindet sich vereinzelt entlang der B 1 (Raumausstatter, Autohaus, Baustoffhandel, Spielhalle und Tankstelle) sowie im Gewerbe- und Industriegebiet Büderich (Möbelmarkt und Fachgeschäft für Wasserbetten).

Diese Einrichtungen erfüllen jedoch weder der Definition des LEP-Teilplans Großflächiger Einzelhandel noch des Einzelhandelserlasses NW (Nr. 2.6 ZVB0) für zentrale Versorgungsbereiche: „Zentrale Versorgungsbereiche sind (...) räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.“

### Emissionen

Im Infosystem „Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW<sup>36</sup> sind Anlagenstandorte für Industrieemissionen verzeichnet. Dies sind drei Betriebe am Prozessionsweg im Gewerbe- und Industriegebiet Büderich: Die Staverma GmbH & Co. KG, die GTW Galvanotechnik Werl GmbH und die Velmer GmbH Galvanischer Betrieb. Dabei wurden wiederholt im Nahbereich des Prozessionswegs Geruchsbeschwerden durch die Galvanischen Betriebe bekannt<sup>37</sup>.

Im Kataster der Werler Betriebe mit Anlagen nach der 4. BImSchV<sup>38</sup> ist ein landwirtschaftlicher Betrieb verzeichnet, die in der Nähe eines potenziellen Standorts liegt. Unter Nummer 22 ist am Kuhweg ca. 200 m südlich der B 1 eine Anlage zum Mästen von Schweinen mit 1 500 - 2 000 Mastschweineplätzen verzeichnet, diese liegt südlich des Standorts 4. Aus Tierhaltungsbetrieben und ihrer Abfallentsorgung können umweltbelastende und teilweise sehr geruchsintensive Luftschadstoffe anfallen, vor allem Ammoniak, Schwefelwasserstoff, Methan und Lachgas. Zur Vermeidung erheblicher Belästigungen und schädlicher Umwelteinwirkungen werden Geruchsimmissionen durch die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) begrenzt. Nach dem LANUV NRW werden Biofilter als Abluftbehandlungsanlagen zur Minderung von Geruchsstoffemissionen bei einer Vielzahl unterschiedlicher Anlagen erfolgreich eingesetzt. Zu dem genannten Tierhaltungsbetrieb in Büderich sind jedoch Geruchsbeschwerden nicht bekannt.

### Lärm

Die Geräuschbelastungskarten des LANUV zeigen, dass das Untersuchungsgebiet insbesondere durch die östlich verlaufende BAB 445 und durch die im Süden von Büderich liegende B 1 bezüglich der Lärmbelastung vorbelastet ist.<sup>39</sup> Auch die Verkehre auf der K 18 und der K 18n führen zu einer erhöhten Lärmbelastung, wobei die K 18n als neue Ortsumgehung von Büderich in den Geräuschbelastungskarten noch nicht berücksichtigt ist. In Büderich beträgt die Straßenlärmbelastung tagsüber >50-55 dB(A), im Osten und entlang der B 1 teilweise auch >55-60 dB(A). Im Westen des Gewerbe- und Industriegebiet Büderich sind tagsüber >45-50 dB(A) festzustellen und im Osten >50-55dB(A) bzw. teilweise auch >55-60 dB(A). Nachts verringert sich die Straßenlärmbelastung im Ortsteil Büderich wie auch im Gewerbe- und Industriegebiet Büderich auf >40-50 dB(A), wobei die Belastung entlang der B 1 mit >50-55 dB(A) etwas höher bleibt.

Von der Bahnstrecke zwischen Büderich und Budberg gehen nur geringe Belastungen auf das Untersuchungsgebiet aus. In Büderich beträgt die Lärmbelastung tagsüber  $\leq 35$  dB(A) und nachts im Süden von Büderich  $\leq 35$  dB(A) und im Norden >35-40 dB(A). Im Gewerbe- und Industriegebiet ist

---

<sup>36</sup> MKULNV NRW o.J.

<sup>37</sup> mdl. H. Erhöfer, Kreis Soest am 20.11.2014

<sup>38</sup> Kreis Soest 2014

<sup>39</sup> LANUV NRW 2011

die Belastung aufgrund der räumlichen Nähe zur Bahnstrecke etwas höher: Tagsüber liegt sie zwischen >35-40 im Süden und >40-45 dB(A) im Norden und nachts bei >35-40 im Süden und >40-50 dB(A) im Norden.

Die Lärmbelastung im Industrie- und Gewerbegebiet Büderich beträgt bis zu >60-65 dB(A) und wirkt sich ringförmig auf die Umgebung aus. Im Norden von Büderich ist eine Belastung von >40-45 dB(A) und in kleinen Bereichen auch von >45-50 dB(A). Der Süden von Büderich wird mit >35-40 dB(A) durch das Industrie- und Gewerbegebiet Büderich belastet. Damit liegen die Immissionen im zulässigen Rahmen der TA Lärm.

#### Infrastruktur

Im Untersuchungsraum stehen drei Windkraftanlagen westlich von Budberg am Brünningser Berg und eine Anlage in Westbüderich südlich der B 1.

Ferner verläuft eine Hochspannungsleitung nördlich von Holtum und westlich von Budberg in nordöstlicher Richtung.

Durch Holtum verläuft in Nord-Süd-Richtung eine überörtliche Wasserleitung.

Über dem westlichen Rand von Büderich liegt eine Richtfunkstrecke in Nord-Süd-Richtung.

Östlich und südlich von Büderich liegt jeweils ein Hochwasserrückhaltebecken.

Im Zuge der Errichtung des Gewerbegebiets Werl-Büderich sind Hauptwasser- und Hauptabwasserleitungen verlegt worden. Eine Hauptabwasserleitung verläuft innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets entlang des Prozessionsweges und der Straße "Zum Brauk". Die Abwässer des Gewerbegebietes werden der Kläranlage in Werl zugeführt.

### **3.10 Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### Kulturlandschaft

Der Untersuchungsbereich liegt gemäß dem Kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zum Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg in der Kulturlandschaft „Hellwegbörden“ (KL 15). Die Hellwegbörden sind ein flachwelliges und sehr fruchtbares Gebiet. Charakteristisch ist eine gehölzarme, offene und wenig strukturierte Landschaft. Der Kulturlandschaftsraum zeichnet sich überwiegend durch geschlossene Dorfsiedlungen aus, wobei sich entlang des historischen Hellwegs bereits im Mittelalter wichtige Städte und Märkte aufreichten.<sup>40</sup>

Ferner befindet sich der südliche Untersuchungsbereich in einem aus der Fachsicht der LWL-Denkmalpflege in Westfalen bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich (Vorbehaltsgebiet). Hierbei handelt es sich um das Verkehrsband „Hellweg – B 1“, einen Raum entlang der heutigen B 1. Dieser lässt erkennen, wie der Mensch über Jahrhunderte die Verkehrsgunst genutzt und die Technik des Straßenbaus entwickelt hat.<sup>41</sup>

Westlich des Untersuchungsbereiches im Bereich Holtum liegen zwei kulturlandschaftsprägende Orte und Objekte.

#### Denkmale

Nach dem Listenteil A (Baudenkmale) und B (Bodendenkmale) der Denkmalliste der Stadt Werl<sup>42</sup> sind im Untersuchungsbereich folgende Denkmale verzeichnet:

---

<sup>40</sup> LWL 2010: S. 7

<sup>41</sup> LWL 2010: S. 46

<sup>42</sup> Stadt Werl Juni 2014

Kurzbezeichnung	Anschrift	Gemarkung	Flur	Flurstück
<b>Listenteil A</b>				
Alte Schule Büderich	An der Kirche 3 a	Westbüderich	3	167
An der Kirche 1	An der Kirche 1	Westbüderich	3	113
An der Kirche 3	An der Kirche 3	Westbüderich	3	167
An der Kirche 5	An der Kirche 5	Westbüderich	3	99
Büdericher Bundesstraße 64	Büdericher Bundesstraße 64	Ostbüderich	5	194
Büdericher Hellweg 5	Büdericher Hellweg 5	Westbüderich	3	49
Ehrenmal	Budberger Straße/In der Linde/Kunibertstraße	Westbüderich	3	101
Haus Borg Budberg	Haus Borg	Budberg	1	6
Haus Westrich	In der Linde 1	Westbüderich	1	438
Heiligenhäuschen	Budberger Straße	Westbüderich	1	435
Heiligenhaus	Büdericher Hellweg (Schanze)	Westbüderich	1	115
Heiligenhäuschen	Im Felde	Ostbüderich	1	550
Heiligenhäuschen	Vitusgasse	Westbüderich	2	214
Fassade des Hauses Kunibertstraße 8	Kunibertstraße 8	Westbüderich	3	259
Kirche St. Kunibert	Kunibertstraße 5	Westbüderich	3	115
Kletterstraße 13	Kletterstraße 13	Ostbüderich	3	130
Krusestraße 5	Krusestraße 5	Westbüderich	3	68
Krusestraße 3	Krusestraße 3	Westbüderich	3	65
Wohnhaus In der Merge 17	In der Merge 17	Westbüderich	3	247
Büdericher Bundesstraße 35 (nördl. Haustür)	Büdericher Bundesstraße 35	Westbüderich	3	39
Altes Schwesternhaus (Vinzenzhaus)	Friedrichstraße 2	Westbüderich	3	276
<b>Listenteil B</b>				
Steinbruch Werl-Büderich südlich der B 1	Kuhweg	Westbüderich	5	116
Standort des Hauses Borg	Haus Borg	Budberg	1	3, 5, 6

Keines der oben genannten Denkmale befindet sich jedoch auf einer der konkreten Flächen der Standortalternativen oder direkt angrenzend.

#### Sonstige Sachgüter

Sonstige Sachgüter gibt es auf keinem der Standorte 1 bis 7.

### **3.11 Verkehr**

#### Anbindung/Erschließung

Im Süden von Büderich verläuft die B 1, im Osten von Büderich wurde erst 2013 die K 18n als Ortsumgehung und Entlastung von Büderich in Betrieb genommen. Ferner liegt östlich von Büderich die BAB 445 mit der Anschlussstelle „Werl-Zentrum“ im Schnittpunkt mit der B 1, was v. a. für den Lkw-Verkehr von Bedeutung ist. Die Ortsdurchfahrt von Büderich ist für den LKW-Verkehr gesperrt. Zwischen Budberg und dem Gewerbe- und Industriegebiet Büderich verläuft eine Bahntrasse.

Für einen Nahversorger in einem ländlich geprägten Gebiet – wie dem Westen der Stadt Werl – ist es von großer Bedeutung, dass der Lebensmittelmarkt fußläufig und insbesondere auch mit dem Fahrrad gut erreichbar ist. Auch die ÖPNV-Anbindung spielt eine Rolle. Die ÖPNV Buslinien 623 und 546 verbinden die drei Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum miteinander. Von Büderich nach Holtum verkehrt die Buslinie 623 jede Stunde von morgens ca. 8.00 Uhr bis abends ca. 18.30 Uhr, mit 6 Haltestellen in Büderich und 5 in Holtum. Samstags endet der Buslinienverkehr um ca. 14.30 Uhr. Eine eher schlechtere Anbindung weist Budberg auf. Lediglich morgens gegen 7.30 Uhr

hält der Bus zu Abfahrt, und zwischen 12.00 bis 14.00 Uhr kommt die Buslinie 623 im Stundentakt in Budberg an. Die Buslinie 546 hält in Holtum und Büderich lediglich an Schultagen zu den Schulstoßzeiten, morgens um ca. 7.00 Uhr und nachmittags dreimal.

Im Einzelnen sind die sieben untersuchten Standorte folgendermaßen angebunden bzw. erschlossen<sup>43</sup>:

- Der Standort 1 ist der einzige Standort mit Synergieeffekten zu bestehenden Infrastrukturen, indem ein bereits vorhandener Parkplatz mitgenutzt werden kann und damit die Zahl neuer Parkplätze begrenzt werden kann. Der Standort an der Budberger Straße wäre für Kunden aus Budberg über die Budberger Straße und aus Holtum durch das Gewerbe- und Industriegebiet über Zum Brauk/Prozessionsweg gut erreichbar. Der Kundenverkehr aus Büderich könnte sich auf die Budberger Straße (nordwestlicher Siedlungsbereich), die Schlesienstraße (östlicher Siedlungsbereich) und die K 18n (südlicher Siedlungsbereich) verteilen. Der nächste ÖPNV-Haltepunkt „Mühlenstraße“ liegt rund 200 m südlich, ist heute tagsüber von Holtum gut erreichbar, von Budberg jedoch nur morgens und von Büderich zwischen 11.30 und 14 Uhr. Für die nicht-motorisierte Erschließung ist ein ausgebauter Fuß- und Radweg in der Budberger Straße nutzbar. Fußläufig oder mit dem Fahrrad könnte der Standort von den Ortsteilen Budberg, Holtum und Büderich unterschiedlich gut erreicht werden: Das Zentrum von Holtum wäre ca. 1,3 km entfernt (fußläufig 2,0 km) und das von Budberg rund 1,2 km. Von der Büdericher Ortsmitte läge der Standort etwa 850 m entfernt bzw. ca. 450 m vom Büdericher Ortsrand. Über die Budberger Straße und die K 18n ist für den Lkw-Verkehr eine gute Anbindung an die BAB 445 gewährleistet. Nach Norden könnte der Lkw-Verkehr am Turflon-Kreisverkehr auf die K 18 geleitet werden.
- Die Standorte 2 und 7 an der Budberger Straße sind aus Budberg über die Budberger Straße erreichbar. Aus Holtum wäre die kürzeste Verbindung über Zum Brauk/Prozessionsweg/Budberger Straße. Kunden aus Büderich müssten überwiegend von Süden über die Budberger Straße (südlicher und westlicher Siedlungsbereich) zum Lebensmittelmarkt gelangen, sodass der Ortskern von Büderich trotz der K 18n verstärkt befahren wird. Aus dem nördlichen und östlichen Siedlungsbereich von Büderich wären beide Standorte am besten über die Mühlenstraße/Budberger Straße erreichbar. Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle an der Kirche liegt in 300 bzw. 400 m Entfernung, die Haltestelle Mühlenstraße befindet sich ca. 250 m (Standort 7) bzw. 300 m (Standort 2) nördlich. Für die nicht-motorisierte Erschließung wäre ein ausgebauter Fuß- und Radweg in der Budberger Straße nutzbar. Des Weiteren gäbe es von Holtum eine fußläufige Erschließung über den Fritz-Tönnies-Weg (Feldweg). Bewohner aus der Budberger Ortsmitte (1,6 - 1,7 km entfernt) müssten ca. 2,1 km zu Fuß gehen, die Bewohner Holtums (1,2 km entfernt) rund 1,4 km. Von der Büdericher Ortsmitte lägen beide Standorte ca. 300 - 400 m entfernt. Die Lkw-Anlieferung müsste über die Budberger Straße und im Turflon-Kreisverkehr auf die K 18n bzw. am Turflon-Kreisverkehr auf die K 18 nach Norden geleitet werden.
- Der Standort 3 wäre aus Budberg über die Budberger Straße und die K 18n gut zu erreichen. Von Holtum wäre die Erreichbarkeit weniger gut über Zum Brauk/Prozessionsweg/Budberger Straße/K 18n bzw. alternativ über Zum Brauk/Prozessionsweg/Mühlenstraße/Schlesienstraße/Am Feldrain. Die Anbindung für Kunden aus Büderich wäre überwiegend von Westen über Am Feldrain gegeben. Der nächste ÖPNV-Haltepunkt „Am Feldrain“ liegt etwa 250 m westlich. Für die nicht-motorisierte Erschließung wäre ein ausgebauter Fuß- und Radweg im Straßenzug Am Feldrain nutzbar. Bewohner aus den Zentren von Budberg (1,7 km) und Holtum (1,9 km) hätten einen Weg von ca. 2,6 km zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückzulegen. Dagegen wäre

---

<sup>43</sup> Entfernungen aus Google Maps bzw. Google Earth abgegriffen

der westliche Ortsrand von Werl nur 600 m entfernt. Von der Büdericher Ortsmitte läge der Standort rund 850 m entfernt. Für Lkw-Verkehre gäbe es eine sehr gute und schnelle Anbindung über Am Feldrain zur K 18n.

- Der Standort 4 wäre aus Budberg über die Budberger Straße/Schützenweg/B 1 oder K 18n und von Holtum über In der Boke/In der Linde/Hochstraße/B 1 erreichbar. Der Kundenverkehr aus Büderich könnte sich auf unterschiedliche Verkehrsstraßen verteilen. Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle Gartenstraße ist ca. 300 m entfernt, die Kirche/Ortsmitte befindet sich ca. 500 m nördlich. Für die nicht-motorisierte Erschließung wäre ein ausgebauter Fuß- und Radweg in der B 1 nutzbar. Allerdings wäre eine (ampelgeregelt) Querungshilfe über die B 1 für Fußgänger und Radfahrer erforderlich. Anwohner aus der Ortsmitte des 2,4 km entfernten Budberg müssten einen Weg von etwa 2,8 km zu Fuß oder mit dem Fahrrad einplanen, Anwohner aus dem 1,5 km entfernten Holtum ca. 2,0 km. Von der Büdericher Ortsmitte läge der Standort ca. 500 m entfernt. Eine gute Lkw-Anbindung wäre über die B 1 gewährleistet.
- Der Standort 5 wäre aus Budberg über die Budberger Straße/K 18n/B 1 und von Holtum über In der Boke/In der Linde/Hochstraße/B 1 erreichbar. Der Kundenverkehr aus Büderich würde sich von unterschiedlichen Verkehrsstraßen auf die B 1 verteilen. Der nächste ÖPNV-Haltestelle „Schule“ liegt etwa 500 m nordwestlich. Für die nicht-motorisierte Erschließung wäre ein ausgebauter Fuß- und Radweg in der B 1 nutzbar. Aus dem Zentrum von Budberg (2,1 km entfernt) wäre der Standort zu Fuß oder mit dem Fahrrad in ca. 3 km erreichbar und aus Holtum (2 km) etwa 2,5 km. Von der Büdericher Ortsmitte läge der Standort ca. 750 m entfernt. Eine gute Lkw-Anbindung wäre über die B 1 gewährleistet.
- Der Standort 6 wäre für Kunden aus Budberg über die Budberger Straße/Schlesienstraße erreichbar und aus Holtum entweder über Zum Brauk/Prozessionsweg/Schlesienstraße oder über In der Boke/In der Linde/Kunibertstraße/Schlesienstraße. Der Kundenverkehr aus Büderich würde sich auf unterschiedliche Verkehrsstraßen verteilen. Der nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle „Schule“ befindet sich rund 150 m südlich. Da der Standort integriert in der Büdericher Ortsmitte liegt, wäre er aus allen Gebieten Büderichs gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen (max. 900 m). Fußläufig oder mit dem Fahrrad wäre der Standort für Bewohner aus den Zentren von Budberg (1,9 km) und Holtum (1,5 km) nach ca. 2,4 km zu erreichen. Eine Lkw-Anbindung wäre über die Schlesienstraße nach Süden zur B 1 denkbar.

### Verkehrsbelastung

In der Online-Auskunft der Straßeninformationsbank Nordrhein-Westfalen (NWSIB) des Landesbetriebs Straßenbau NRW<sup>44</sup> sind Daten aus der Verkehrszählung von 2010 verfügbar, die Auskunft über die Belastung des umliegenden Straßennetzes geben. Solche Verkehrsdaten liegen für die BAB 445 und teilweise für die B 1 vor, nicht jedoch für die 18 und die K 18n.

Die durchschnittliche Anzahl der Kfz pro Tag betrug 2010 im BAB 445-Abschnitt nördlich der Anschlussstelle Werl-Zentrum 16.177 Kfz und 2.325 Schwerverkehr-Kfz sowie im Abschnitt südlich der Anschlussstelle Werl-Zentrum 19.346 Kfz und 2.228 Schwerverkehr-Kfz.

Die Abschnitte 111 (von Hemmerde bis zur K 18 Schlückinger Weg) 112 (zwischen K 18 Schlückinger Weg und Schützenweg) der B 1 wurden 2010 täglich von durchschnittlich 13.553 Kfz und 765 Schwerverkehr-Kfz befahren. Für den Abschnitt 113,1 (zwischen Schützenweg und BAB 445) liegen keine Verkehrsdaten vor. Der Abschnitt 114 (zwischen BAB 445 und Wickeder Straße) war 2010 pro Tag mit 8.553 Kfz und 496 Schwerverkehr-Kfz belastet.

---

<sup>44</sup> Straßen.NRW o.J.

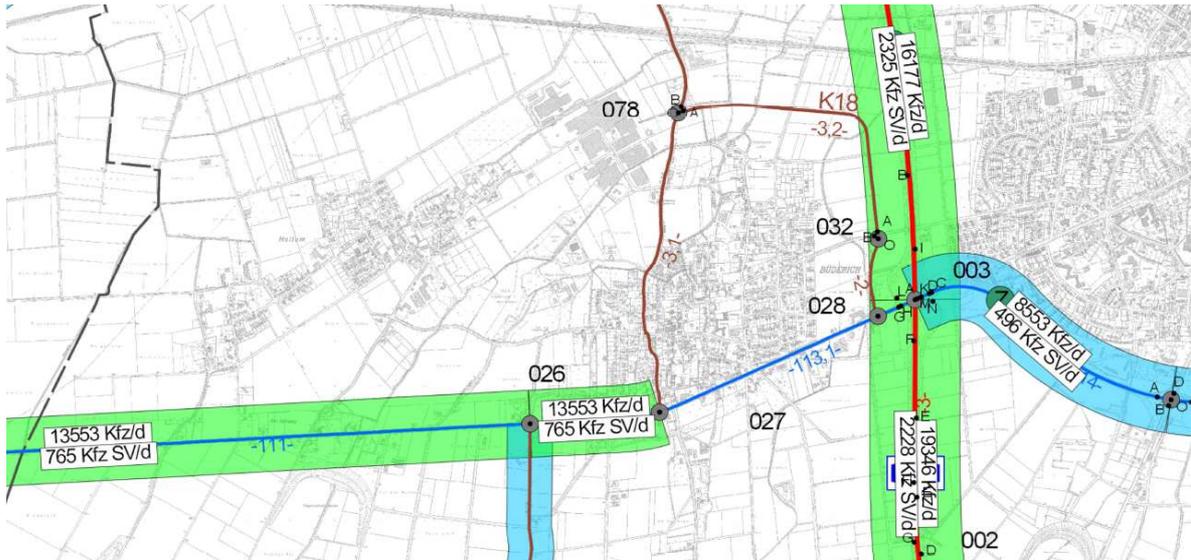


Abb. 11: Auszug aus der Online-Auskunft der Straßeninformationsbank Nordrhein-Westfalen (Quelle: Straßen.NRW o.J.)

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die K 18n wurde eine Verkehrsprognose unter Berücksichtigung der Turflon-Erweiterung erstellt (IGS 2004). Dabei wurde für die Verkehrsentwicklung bis 2020 von einem in Werl leicht ansteigenden Verkehrsaufkommen ausgegangen, das überlagert wird von den örtlichen Verkehren zu einem neuen Wohngebiet mit 500 EW und einer Steigerung des Kunden- und Lkw-Verkehrs bei Turflon.

Die Prognoseberechnung ergab für das Jahr 2020 folgende veränderte Belastungen im örtlichen Straßennetz:

- Die K 18n nimmt tägliche Verkehre (DTV) von 3.140 – 3.260 Kfz auf.
- Auf der Budberger Straße südlich des Prozessionswegs nimmt der Verkehr von 4.256 auf 2.630 Kfz ab (- 38%).
- Auf der Budberger Straße nördlich des neuen Kreisverkehrs nimmt der Verkehr von 4.488 auf 4.528 Kfz zu (+1%).
- In der Büdericher Ortslage nimmt die DTV durchschnittlich um 34% ab.

Nach Auskunft des Straßenbaulastträgers wird die K 18n seit ihrer Inbetriebnahme 2013 wie erwartet angenommen, der Ortskern Büderich wird entlastet<sup>45</sup>.

<sup>45</sup> mdl. Fr. Langehans, Kreis Soest am 20.11.2014

## **4 Prognose der Entwicklung des Raumes ohne das geplante Vorhaben**

Im Fall der Nichtansiedlung eines Nahversorgers wird der seit der Schließung des Lebensmittelmarktes „nah & gut Franz Poggel“ im Jahr 2012 unterversorgte Raum von Büderich, Holtum und Budberg weiterhin unterversorgt bleiben. Büderich wird 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. Die Einwohner der drei Ortsteile werden auch zukünftig auf ihr Auto oder den ÖPNV angewiesen sein, um einen Lebensmittelmarkt zu erreichen, wodurch zusätzliche und längere Fahrten erzeugt werden.

Insbesondere in Hinblick auf die Zunahme von älteren Menschen im Zuge des demografischen Wandels stellt die Unterversorgung ein Problem dar, wenn ältere Menschen nicht wohnortnah und damit zu Fuß, mit dem Rad oder dem ÖPNV Lebensmittel einkaufen können. Insofern sind die Auswirkungen auf den Raum ohne das geplante Vorhaben als gravierend einzustufen. Längerfristig könnte die Unterversorgung dazu führen, dass insbesondere ältere Menschen ihre Wohnstandortwahl auf zentrennahe Standorte in Werl lenken, was zu Einwohnerverlusten im Raum Büderich führen könnte.

Da die Bewohner nach wie vor gezwungen sind, ihre Grundversorgung außerhalb der Ortsteile zu tätigen, sind für andere Lebensmittelmärkte in Werl und dem Werler Westen keine Veränderungen zu erwarten.

## 5 Prognose der zu erwartenden Auswirkungen auf Umwelt- und Raumentwicklung bei Realisierung des Vorhabens einschließlich der untersuchten Alternativen

### 5.1 Ökologische Auswirkungen

Ökologische Auswirkungen können<sup>46</sup> durch folgende drei verschiedene Arten von Wirkfaktoren verursacht werden: erstens baubedingte, zweitens anlagebedingte und drittens betriebsbedingte Wirkfaktoren.

- Bei den baubedingten Wirkfaktoren handelt es sich um vom Baufeld und Baubetrieb ausgehende Einflüsse, die auch dauerhafte Auswirkungen auslösen können. Hierzu zählen z. B. die temporäre Flächeninanspruchnahme (Einrichtung von Baustellenzufahrten, Baustraßen, Abstellen von schwerem Baugerät, Materiallager, u. a.), Lärm, Stäube und Erschütterungen (Lärmemissionen der Baustellenfahrzeuge und sonstiger Geräte) sowie Unfälle während der Bauarbeiten (Leckagen von Tanks, Verkehrsunfälle durch Bau- und Transportfahrzeuge).
- Die anlagebedingten Wirkfaktoren gehen vom geplanten Vorhaben aus und spielen auch nach Beendigung der Bauphase eine Rolle. Hierzu zählen u. a. die Flächenumwandlung, die Bodenverdichtung und -versiegelung sowie die Zerschneidung.
- Betriebsbedingte Wirkungen resultieren aus dem Betrieb der Anlage, wie bspw. Verkehr, Lärm, Emissionen von Luftschadstoffen, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, Unfälle im Betrieb oder Pflegemaßnahmen wie Unkrautbeseitigung, Gehölzarbeiten etc.

Für das geplante Vorhaben sind insbesondere bestimmte anlagebedingte Wirkfaktoren (Flächenumwandlung und Bodenversiegelung) sowie bestimmte betriebsbedingte Wirkungen (Verkehr, Lärm und Pflegemaßnahmen) von Bedeutung. Bei den baubedingten Wirkfaktoren (mit Ausnahme von Unfällen) handelt es sich überwiegend um temporäre Auswirkungen, sodass von diesen voraussichtlich keine erheblichen ökologischen Auswirkungen ausgehen werden.

#### 5.1.1 Natur und Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich bei allen Standorten – mit Ausnahme des Standortes 6 in integrierter Ortslage – infolge der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Büderich verändern.

Es sind keine Erholungsgebiete oder Freizeitfunktionen betroffen, weshalb hier keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Bei der Umsetzung des Vorhabens auf den Standorten 1, 5, 6 und 7 werden Grünlandbereiche/(Intensiv-)Wiesen, bei den Standorten 2 und 3 landwirtschaftliche Flächen und auf dem Standort 4 eine Streuobstwiese in Anspruch genommen.

Vereinzelte Einzelbäume, randliche Kleingehölze und Säume von der Planung betroffen. Für den Wegfall sind entsprechende Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Auswirkungen auf planungsrelevante Arten durch das geplante Vorhaben sind zum jetzigen Verfahrensstand nicht genauer abzuschätzen, da im Rahmen dieser Studie lediglich eine Ersteinschätzung zum potenziellen Vorkommen von planungsrelevanten Arten (Artenschutzprüfung Stufe 1) erfolgt ist. Das tatsächliche Vorhandensein von planungsrelevanten Arten muss im Bauleitplanver-

---

<sup>46</sup> vgl. bspw. Eisenbahn-Bundesamt 2002

fahren im Rahmen eines Artenschutzgutachtens (Artenschutzprüfung Stufe 2) für den ausgewählten Standort untersucht werden. Sollten planungsrelevante Arten betroffen sein, so sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen, um Verstöße gegen die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden. Für die verschiedenen Standorttypen ist die Wahrscheinlichkeit des Vorhandenseins von planungsrelevanten Arten unterschiedlich einzuschätzen:

- auf dem Standort 6 (Ackerfläche) inmitten des Siedlungsbereichs sind eher ubiquitäre Arten zu erwarten,
- auf dem Standort 1 mit Grünland/Wiese ist die Feldlerche und als Nahrungsgast der Steinkauz möglich,
- auf den Standorten 2, 3, 5, 7 (Ackerflächen am Siedlungsrand) sind Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn, Wachtel und möglicherweise die Wiesenweihe und der Mornellregenpfeifer (als Durchzügler) potenzielle Arten,
- auf dem Standort 4 (Streuobstwiese) sind v. a. der Steinkauz sowie potenziell Neuntöter, Turteltaube und Wiesenweihe (nahegelegenes VSG) zu erwarten.

### 5.1.2 Boden

Für das Vorhaben an den Standorten 1, 5, 6 und 7 werden Grünlandbereiche/(Intensiv-)Wiesen, an den Standorten 2 und 3 landwirtschaftliche Flächen und am Standort 4 eine Streuobstwiese beansprucht.

Für das Vorhaben müssten auf den Standorten 1 und 6 keine schutzwürdigen Böden in Anspruch genommen werden. Hingegen müssten auf den Standorten 2 und 7 schutzwürdige Böden und auf den Standorten 3, 4 und 5 besonders schutzwürdige Böden beansprucht werden.

Im Rahmen des geplanten Vorhabens werden Flächen im Umfang von < 1 ha neu versiegelt bzw. teilversiegelt. In solchen Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren.

Auf keiner der Planungsalternativen befinden sich Altlastenstandorte oder Altablagerungen, weshalb diesbezüglich keine Auswirkungen zu erwarten sind.

### 5.1.3 Wasser

#### Grundwasser

In geringem Maße dürfte die Grundwasserneubildung durch die Bebauung und Versiegelung von Fahrstraßen sowie eine Teilversiegelung von Parkplätzen herabgesetzt werden. Es sind dadurch aber keine erheblichen Grundwasserabsenkungen zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser sind beim bestimmungsgemäßen Betrieb eines Lebensmittelmarktes nicht zu erwarten.

#### Entwässerung

Im Rahmen des Vorhabens wird durch die Versiegelung mehr Niederschlagswasser in die Kanalisation gelangen. Das gefasste Niederschlagswasser wird voraussichtlich vom Kommunalbetrieb Werl einem Regenrückhaltebecken zugeleitet. Die Einleitung von Grundwasser (z. B. Drainagewasser) in die öffentliche Kanalisation ist jedoch gem. § 7 Abs. 2 Nr. 11 der Entwässerungssatzung der Stadt Werl grundsätzlich nicht zulässig.

#### 5.1.4 Klima und Luft/Immissionen

##### Klima

Bei einer Umsetzung des geplanten Vorhabens erhöht sich im Bereich des Baukörpers sowie der neu angelegten Stellplatzanlage der Versiegelungsgrad, und die typischen Klimaeigenschaften des Siedlungsraumes werden verstärkt. So wird der Feuchtetransport weiter eingeschränkt und die Überwärmung zunehmen. Aufgrund der relativ geringen Größe der neu versiegelten Flächen von < 1 ha ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das kleinräumige Klima zu rechnen.

Bei allen Standorten wird im Zuge der Realisierung des Vorhabens die Versiegelung und Überwärmung zunehmen. Es kommt zu einer leicht erhöhten Luftbelastung und verschlechterten Austauschbedingungen durch den Baukörper.

##### Luft

Durch das geplante Vorhaben wird das Verkehrsaufkommen voraussichtlich kleinräumig ansteigen; dabei ist etwa von Bewegungshäufigkeiten von 120 - 200 Bewegungen tagsüber pro Stunde auf dem Parkplatz auszugehen<sup>47</sup>. Im Bereich des neu angelegten Parkplatzes wird es bei allen Standorten zu ansteigenden Immissionen kommen. Diese zusätzlichen Immissionen betreffen je nach Standortwahl auch unterschiedliche Straßen.

##### Lärm

Da sich das Verkehrsaufkommen bei allen Standortalternativen durch das geplante Vorhaben kleinräumig erhöhen wird, ist auch mit zusätzlichem Lärm zu rechnen, einerseits durch Kunden- und Mitarbeiterverkehre während der Öffnungszeiten und andererseits durch Lieferverkehre. Die verkehrlich verursachten Immissionen auf der Fläche des Vorhabens durch die Stellplatzanlage und die Anlieferung müssen im Bebauungsplanverfahren im Rahmen eines Schallgutachtens untersucht werden; dabei dürfen die Richtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Häusern der angrenzenden Wohngebiete nicht überschritten werden. Dies könnte insbesondere beim Standort 6 in integrierter Lage zu Schallschutzmaßnahmen. Nachts sind voraussichtlich keine Konflikte zu erwarten, da ein Lebensmittelmarkt nur tagsüber betrieben und angeliefert wird.

Die Auswirkungen der zu erwartenden Mehrverkehre auf die Geräuschsituation auf den öffentlichen Straßen sind für Hauptverkehrsstraßen wie die B 1, die K 18n oder die Budberger Straße gering, dass voraussichtlich keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Geräuschimmissionen ergriffen werden müssen. Die Situation wird hier weitgehend durch den bestehenden Verkehr geprägt. Dagegen kann sich die Verkehrs- und Lärmbelastung an Wohnstraßen insbesondere durch die Standorte 3 und 6 deutlich erhöhen, allerdings ist hier das Ausgangsniveau niedriger.

##### Sonstige Immissionen

Es liegen im Umfeld einiger Standorte genehmigungsbedürftige Anlagen, von denen auch Gerüche ausgehen können. Dies sind Galvanikbetriebe im Industriegebiet Büderich im Umfeld des Standorts 1, sowie Massentierhaltungen im Umfeld der Standorte 4 und 6. Allerdings bestehen keine Abstandsregelungen zu solchen Einzelhandelseinrichtungen, und die landwirtschaftlichen Betriebe müssen sich an Hygienevorschriften wie die Schweinehaltungshygieneverordnung (SchHaltHygV) halten.

---

<sup>47</sup> Bayrisches Landesamt für Umwelt 2007: Parkplatzlärmstudie, S. 35

### **5.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Bei den Standorten 1, 2, 3, 4, 5 und 7 sind keine erheblichen Veränderungen der offenen, agrarisch geprägten Kulturlandschaft zu erwarten. Der Standort 6 befindet sich bereits in integrierter Lage im Siedlungsraum.

Wesentliche Auswirkungen auf Denkmäler, Sachgüter oder bedeutsame Sichtbeziehungen sind nicht zu erwarten.

## **5.2 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur**

Der Standort 1 befindet sich in direkter Nachbarschaft zu dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet Büderich und dem Möbelmarkt Turflon an der Budberger Straße. Der Standort ist aufgrund der Nutzungen in der Umgebung bereits vorbelastet und bereits heute nicht dem Freiraum zuzuordnen. Der Standort liegt in einem Sondergebiet „Möbelmarkt“, der im Regionalplan tlw. als Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen (ASB-Z) dargestellt und der Nutzung Möbelhaus vorbehalten ist; der Standort liegt auch tlw. im GIB des Gewerbe- und Industriegebiets Büderich, in dem gemäß Regionalplan SO-Gebiete für Einzelhandel generell nicht möglich sind. (Auf Grund des nicht parzellenscharfen Maßstabs 1: 50.000 kann der < 1 ha große Standort im Grenzbereich GIB/ASB-Z nicht eindeutig flächenmäßig zugeordnet werden.)

Die Standorte 2, 3, 5 und 7 liegen in Ortsrandlage und grenzen unmittelbar an Wohnnutzungen an. Sie liegen im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich, so hier eine Siedlungsentwicklung nicht dem Regionalplan entspricht. Der Standort 5 liegt in einem durch gewerbliche Nutzungen vorbelasteten Bereich an der B 1, weshalb hier ein etwas geringeres Konfliktpotenzial zu erwarten wäre.

Auf dem Standort 4 liegt im ASB-Streifen südlich der B 1, so dass das Ziel 6 des Regionalplans diesem Standort nicht entgegensteht. Auch ist hier nur ein begrenztes Konfliktpotenzial gegeben, da die Fläche direkt an der vorbelasteten B 1 liegt und nicht von zusammenhängenden Wohnbebauungen umgeben ist, sondern von Einzelhäusern bzw. einer landwirtschaftlichen Hofstelle im Süden.

Das Umfeld des Standortes 6 ist durch eine Wohnnutzung sowie eine Schule und einen Kindergarten geprägt. Das Ziel 6 des Regionalplans steht diesem Standort im ASB nicht entgegen. Nutzungskonflikte können aufgrund von Lage und Umgebung aber nicht ausgeschlossen werden, und bei der begrenzten Flächengröße ist die Dauerhaftigkeit eines kleineren Lebensmittelmarkts in Frage zu stellen.

Nur die Standorte 4 und 6 liegen im ASB und erfüllen damit Ziel 6 des Regionalplans.

Alle 7 Standorte liegen jedoch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und widersprechen damit dem Ziel 12 des Regionalplans.

## **5.3 Auswirkungen auf den Einzelhandel**

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden bereits detailliert in Kap. 2.6 dargelegt und werden deswegen an dieser Stelle nur zusammenfassend dargestellt.

Generell entstehen durch die Realisierung eines Lebensmittelmarktes in Büderich Umlenkungseffekte für ansässige Betriebe, insbesondere für Wettbewerber, die heute wesentlich die Versorgung für die Bevölkerung in den westlichen Ortsteilen (mit) übernehmen. Hierzu zählen vor allem die Anbieter im Nahversorgungsschwerpunkt Werl-West an der Unnaer Straße. Auch die Anbieter am Standort Wulf-Hefe und im geplanten Nahversorgungsschwerpunkt Werl-Nord müssten mit einer Verringerung der Kaufkraftströme rechnen.

Im Vergleich der Standorte untereinander wären voraussichtlich vor allem bei den Standorten 3 und 5 (Nähe zu Werl-West), aber auch beim Standort 4 (Lage an der B 1) die stärksten Umverteilungseffekte auf vorhandene Lebensmittelmärkte zu erwarten, hingegen bei den Standorten 1, 2, 6 und 7 eine abgeschwächte Umsatzumverteilung.

Die BBE Handelsberatung schließt für die untersuchten Standorte 1 bis 4 nach der Höhe der prognostizierten Umsatzumverteilungen Betriebsgefährdungen der drei Nahversorgungsschwerpunkte in der Werler Kernstadt aus. Dies gilt auch für den aufgrund der räumlichen Nähe am stärksten betroffenen Nahversorgungsschwerpunkt in Werl-West. Nach Aussage des Gutachters sind bei der Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmittelmarktes mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Büderich keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. Auch städtebaulich negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Nachbargemeinden und deren Entwicklungsfähigkeit können für die Standorte 1 bis 4 ausgeschlossen werden, denn ein Lebensmittelmarkt in Büderich kann zwar dazu beitragen, dass weniger Werler Kaufkraft in die Nachbarkommunen abfließt, jedoch wird ein Nahversorger der geplanten Dimensionierung voraussichtlich keine übergemeindliche Ausstrahlungskraft besitzen. Ferner sieht die BBE Handelsberatung GmbH in der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Büderich auf den Standorten 1 bis 4 aufgrund der geringen Angebotsüberschneidungen nur geringe Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Werler Innenstadt.

Auf Grundlage dieser Einschätzungen ist auch bei den Standorten 5 bis 7 weder mit betriebsschädigenden Auswirkungen auf die Wettbewerber in Werl und in den Nachbargemeinden noch auf den zentralen Versorgungsbereich von Werl zu rechnen.

Die Standorte entsprechen alle dem Grundsatz 12 des Regionalplans (Sicherung der wohnungsnahen Nahversorgung), jedoch nicht dem Ziel 12 (Lage nur im zentralen Versorgungsbereich).

## **5.4 Auswirkungen auf den Verkehr**

Das Verkehrsaufkommen wird sich bei allen Standortalternativen kleinräumig erhöhen. Dabei ist etwa von Bewegungshäufigkeiten von 120 - 200 Bewegungen tagsüber pro Stunde auf dem Parkplatz eines Lebensmittelmarkts mit 1.500 m<sup>2</sup> VK auszugehen.

Die Auswirkungen der zu erwartenden Mehrverkehre auf den öffentlichen Straßen sind für Hauptverkehrsstraßen wie die B 1, die K 18n oder die Budberger Straße geringer, die Situation wird hier weitgehend durch den bestehenden Verkehr geprägt. Dagegen kann sich die Verkehrs- und Lärmbelastung bei Standorten an Wohnstraßen deutlich erhöhen, denn hier ist das Ausgangsniveau niedriger.

Für die einzelnen Standorte lassen sich folgende Aussagen treffen:

- Am Standort 1 wären zusätzliche Kundenverkehre hauptsächlich auf der Budberger Straße, im Gewerbe- und Industriegebiet (Prozessionsweg), in der Schlesienstraße sowie auf der K 18n zu erwarten. Lkw-Anlieferverkehre würden voraussichtlich auf der Budberger Straße und der K 18n bzw. auf der K 18 zunehmen.
- Bei den Standorten 2 und 7 käme es schwerpunktmäßig zu zusätzlichen Verkehren auf der Budberger Straße, im Gewerbe- und Industriegebiet (Prozessionsweg), auf der Mühlenstraße sowie im Ortskern von Büderich. Mit einer Zunahme der Lkw-Anlieferverkehre wäre voraussichtlich auf der Budberger Straße und der K 18n bzw. auf der K 18 zu rechnen.
- Ein Vorhaben am Standort 3 würde zu zusätzlichen Kundenverkehren schwerpunktmäßig auf der K 18n, der Schlesienstraße und Am Feldrain nach sich ziehen. Lkw-Anlieferverkehre würden voraussichtlich Am Feldrain und der K 18n zunehmen.

- Beim Standort 4 wären zusätzliche Kundenverkehre insbesondere auf der B 1, der Budberger Straße, dem Schützenweg, dem Hochstraße sowie auf verschiedenen anderen Verkehrsstraßen in Büderich zu erwarten. Lkw-Anlieferverkehre würden voraussichtlich auf der B 1 zunehmen.
- Bei Standort 5 käme es zu zusätzlichen Kundenverkehren hauptsächlich auf der B 1, der Budberger Straße, der K 18n, der Hochstraße sowie auf verschiedenen weiteren Verkehrsstraßen in Büderich. Mit einer Zunahme der Lkw-Anlieferverkehre wäre voraussichtlich auf der B 1 zu rechnen.
- Im Falle der Realisierung des Vorhabens am Standort 6 wären zusätzliche Kundenverkehre auf unterschiedlichen Verkehrsstraßen im Siedlungsbereich von Büderich zu erwarten, v. a. in der Schlesienstraße. An dem integrierten Standort wären Wohngebiete stärker belastet als bei den anderen Standorten. Lkw-Anlieferverkehre würden voraussichtlich auf der Schlesienstraße und der B 1 zunehmen.

Mit der Erfüllung der Forderung einer wohnortnahen Nahversorgung insbesondere zu Fuß oder mit dem ÖPNV (Ziel 2 LEP-Teilplan Großflächiger Einzelhandel sowie Grundsatz 12 Regionalplan) haben alle Standorte in diesem dezentral strukturierten ländlichen Raum Probleme, wobei der Standort 1 mit seiner Mittelpunktlage dem Grundsatz am ehesten gerecht wird (vgl. Kap. 3.11). Am wenigsten wird die Zielsetzung von Lebensmittelmärkten an den Standorten 4 und 5 angesichts der Randlage in Büderich sowie den erheblichen Entfernungen zu Budberg und Holtum erfüllt.

Die Ziele und Grundsätze zum Verkehr sind hinsichtlich des ÖPNV in diesem ländlichen Raum nicht in wünschenswertem Maße erfüllt, das Angebot ist jeweils nur auf wenige Fahrten am Tag begrenzt. Dementsprechend wäre zu überlegen, wie gemäß Ziel 31 des Regionalplans der ÖPNV je nach Standort „unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Umweltschutzes, der sozialverträglichen Stadtentwicklung und des absehbaren Verkehrsbedarfs“ zu optimieren wäre.

## 5.5 Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Auswirkungen und Begründung der Standortwahl

Auswirkungen der Standorte auf ...	1	2	3	4	5	6	7
Natur und Landschaft	gering	mittel	mittel	hoch	mittel	gering	mittel
Boden	gering	mittel	hoch	hoch	hoch	gering	mittel
Wasser	mittel	gering	gering	gering	gering	mittel	gering
Klima/Luft/Immissionen	mittel	gering	hoch	mittel	gering	hoch	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering	gering	gering	gering
Siedlungsstruktur	hoch	hoch	hoch	mittel	hoch	mittel	hoch
Einzelhandelseffekte	mittel	mittel	hoch	hoch	hoch	mittel	mittel
Verkehr	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel	hoch	mittel
Fußläufige Entfernung	mittel	tlw. hoch	hoch	hoch	hoch	tlw. hoch	tlw. hoch

In der obigen Tabelle werden die in Kap. 5 beschriebenen Auswirkungen der 7 Standorte auf die landesplanerischen und umweltbezogenen Belange unter Berücksichtigung der in Kap. 3 beschriebenen Ausgangslage in einer dreistufigen Skala von gering bis hoch bewertet (Ampelbewertung). Dies lässt sich am Beispiel des Bodens am einfachsten beschreiben:

- Gering bedeutet hier: keine schutzwürdigen Böden vorhanden
- Mittel bedeutet, dass hier schutzwürdige Böden in Anspruch genommen werden

- Hoch bedeutet, dass besonders schutzwürdige Böden in Anspruch genommen werden.

Zur Bewertung mit den einzelnen Kriterien werden folgende Hinweise gegeben:

- Bei Natur und Landschaft ist nur beim Standort 4 eine Obstwiese im Landschaftsschutzgebiet gegeben, während die Standorte 1 und 6 bereits überprägt und nicht im LP liegen
- Bei Wasser sind v. a. die Grundwasserstände maßgebend
- Bei Klima/Luft/Immissionen führen v. a. Verkehrs- und Lärmbelastungen an Wohnstraßen zu erhöhten Bewertungen
- Zur Siedlungsstruktur sind die Lage im Freiraum und die regionalplanerische Genehmigungsfähigkeit maßgebend (wobei keiner der Standorte im zentralen Versorgungsbereich liegt)
- Auswirkungen auf den Einzelhandel werden v. a. bei stärkeren Umverteilungseffekten als hoch bewertet
- Unter Verkehr sind stärkere standortbedingte Belastungen von Wohnstraßen maßgebend
- Unter fußläufige Entfernungen werden Entfernungen unter 1,5 km noch als mittel bewertet, während Entfernungen über 2 km zu einer der drei Ortszentren als hoch eingestuft werden.

Im Hinblick auf die in den\_BBE-Analysen untersuchte wirtschaftliche Tragfähigkeit wäre nur ein Nahversorger mit einer großflächigen Verkaufsfläche nachhaltig zukunftsfähig. Wesentliche Rahmenbedingungen sind neben dem Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich die Größe und Marktform der Vorhaben und damit ihre Ausstrahlungskraft sowie die Erreichbarkeit der Vorhabenstandorte. Aufgrund der eingeschränkten Außenwirkungen durch die Verkehrslage abseits der Hauptverkehrsstraßen können an den Standorten 2, 6 und 7 nur geringere Streuumsätze erzielt werden, so dass diese Standorte als „Grenzertragsstandorte“ für einen kleineren Lebensmittelmarkt mit max. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu bewerten sind.

Standorte	1	2	3	4	5	6	7
Wirtschaftliche Tragfähigkeit	ja	nein	ja	ja	ja	nein	nein

### Standortvergleich und Standortauswahl

Die obigen Tabellen zeigen, dass der Standort 1 nur hinsichtlich der regionalplanerischen Genehmigungsfähigkeit schlecht abschneidet, aber sonst die geringsten negativen Auswirkungen auf Raumordnung, Städtebau und Umwelt aufweist. Seine Randlage mit guter Verkehrsanbindung bedingt einen relativ großen Verflechtungsbereich, der auch in der Nachbarschaft des Möbelmarkts Streuumsätze generiert, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Lebensmittelmarktes mit 1.500 m<sup>2</sup> VK sicherstellen. Der Standort ist bereits mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan beplant und nicht dem Freiraum zuzuordnen. Nur an diesem Standort kann auf Grund benachbarter Parkplätze die Zahl neuer Stellplätze und damit der Flächenverbrauch begrenzt werden.

Die am nördlichen Rand Büderichs liegenden Standorte 2 und 7 befinden sich im Freiraum und auf schutzwürdigen Böden, werden bei der fußläufigen Entfernung (von Budberg) schlechter bewertet und sind nicht tragfähige Grenzertragsstandorte.

Die am östlichen Rand Büderichs verorteten Standorte 3 und 5 liegen im Freiraum und auf besonders schutzwürdigen Böden, ihnen fehlt die regionalplanerische Genehmigungsfähigkeit, und sie liegen hinsichtlich der Ortsteile Holtum und Budberg nicht verbrauchernah. Der verkehrlich schlecht angebundene Standort 3 würde in Büderich verstärkt zu verkehrlichen Immissionen füh-

ren, und beide Standorte ließen höhere Umverteilungseffekte im Einzelhandel des Werler Westens erwarten.

Der Standort 4 liegt zwar im ASB am südlichen Rand Büderichs, ihm werden jedoch die stärksten Auswirkungen auf die Umwelt zugeordnet, v. a. durch die Lage im Freiraum, in einer Obstwiese, im Landschaftsschutzgebiet und auf besonders schutzwürdigen Böden. Von dem Standort an der Bundesstraße 1 sind höhere Umverteilungseffekte im Einzelhandel – auch auf Ortsteile außerhalb von Werl – zu erwarten, und der Standort weist die größten Entfernungen nach Budberg auf.

Der Standort 6 hat zwar Vorteile bei seiner integrierten Lage in Büderich, aber - als Kehrseite - Nachteile bzgl. Größe, Verkehr und Immissionen (inmitten von Wohngebieten). Seine fußläufige Erreichbarkeit in Büderich ist gut, nicht jedoch hinsichtlich der Ortsteile Budberg und Holtum. Der Standort wäre nur für einen kleineren Markt geeignet, dem es dann jedoch an Tragfähigkeit mangelte.

Fasst man alle genannten Aspekte zusammen, wird die klare Präferenz der Stadt Werl für den Standort 1 nachvollziehbar.

## 6. Vorhabenbeschreibung und Möglichkeiten zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

### 6.1 Vorhabenbeschreibung

Der Konzeptentwurf des voraussichtlichen späteren Vorhabenträgers, Möbel Turflon Werl Klemens Münstermann GmbH & Co. KG, sieht für einen Lebensmittelmarkt auf dem Standort 1 einen eingeschossigen Baukörper mit einer BGF von ca. 1.900 m<sup>2</sup> vor, der eine Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup> aufnehmen kann. Dazu ist ein Vollsortimenter mit einem handelsüblichen Sortiment der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren, Blumen) mit etwa 12.000 Artikeln für den Einzugsbereich Büderich/Budberg/Holtum vorgesehen. Sonstige Sortimente (u. a. Zeitschriften, Schreibwaren, Kurzwaren, Haushaltswaren) werden auf einer untergeordneten Fläche (max. 10 % der Verkaufsfläche) angeboten, um die Nahversorgung sinnvoll abzurunden.



Abb. 12: Konzept des geplanten Lebensmittelmarktes in Büderich (Quelle: Möbel Turflon Werl Klemens Münstermann GmbH & Co. KG)

Dem Lebensmittelmarkt werden ca. 100 Stellplätze vor dem Eingang zugeordnet, weitere Stellplätze sind nördlich angrenzend auf der Stellplatzanlage des Möbelmarkts nutzbar. Der Markt ist offen an den Parkplatz des Möbelhauses angegliedert, die Fahrgassen sind auch für Lkw befahrbar.

Der Lebensmittelmarkt ist über drei Zufahrten erreichbar:

- Eine südliche direkte Zufahrt von der Budberger Straße, die auch die Lkw-Zufahrt zur Ladezone südlich des Lebensmittelmarkts darstellt, und die v. a. für Bewohner von Büderich den kürzesten Zugang bietet,
- eine weitere Zufahrt vom Kreisverkehr Budberger Straße/K18n und weiter über den Parkplatz des Möbelmarkts, die insbesondere für Bewohner von Budberg und Pkw von der K 18n ein kurzer Weg ist, und
- eine dritte Zufahrt vom Prozessionsweg im Westen, die v. a. für Anwohner von Holtum der kürzeste Weg darstellt.

Für Fußgänger und Radfahrer liegt an der Ostseite der Budberger Straße ein Rad- und Gehweg, von dem aus der Eingang des Marktes etwa 50-70 m entfernt ist. Ferner liegt die nächste Bushaltestelle in etwa 200 m Entfernung an der Kreuzung Mühlenstraße/Prozessionsweg. Der nördliche Ortsrand von Büderich ist 450 m von der Zufahrt entfernt, die Ortsmitte (Ehrenmal) ist ca. 850 m entfernt (vgl. Kap. 3.11), so dass das Kriterium einer wohnortnahen Versorgung auch in diesem ländlich geprägten Einzugsbereich im Wesentlichen erfüllt ist.

## **6.2 Vermeidung und Minderung von Eingriffen durch die Standortgestaltung und Ausgleichbarkeit verbleibender Beeinträchtigungen**

Der Standort ist heute durch Grünland/Wiese geprägt und weist keinerlei wertvolle Biotopstrukturen auf. Der Biotopwert<sup>48</sup> beträgt auf einer 10-stufigen Skala etwa 3, ein Eingriff in Natur und Landschaft ist hier ausgleichbar.

### Natur und Landschaft

Zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB) sollten im Bebauungsplan Flächen für das Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Der Konzeptentwurf der TUTE-Bau GmbH & Co KG für einen Lebensmittelmarkt auf dem Standort 1 sieht solche Pflanzflächen bereits vor (siehe Abb. 12), die das geplante Vorhaben zur Straße und zum angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet eingrünen.

Im Standortbereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebiets Einzelhandel - Möbelmarkt - vor.

Des Weiteren wird empfohlen, im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung der Stellplatzanlage mit Bäumen zu formulieren. Der BPL 107 setzt im Bereich des Vorhabens

- überwiegend eine überbaubare Fläche in geschlossener Bauweise mit GRZ 0,8 und Gebäudehöhe max. 101 m über NNH,
- im Osten eine Pflanzfläche P1, in der ein Gehölzbestand mit bodenständigen Gehölzen heimischer Arten zu entwickeln ist, und
- randlich eine Fläche für Nebenanlagen fest.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe auszugleichen, soweit die Eingriffe nicht bereits erfolgt sind oder zulässig waren. Zu den Eingriffen im Rahmen des geplanten Vorhabens zählen z. B. die Überbauung und Versiegelung von Freiflächen. Im Bebauungsplanverfahren wird mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu errechnen sein, ob und in welchem Maß sich die Eingriffe durch das Vorhaben gegenüber den bereits festgesetzten und kompensierten Eingriffen erhöht.

### Boden

Die Stellplatzanlage sollte mit einer wassergebundenen Decke oder einer sonstigen durchlässigen Oberfläche hergestellt werden, um die Versiegelung von Böden auf ein Mindestmaß zu beschränken.

### Wasser

Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Bauleitplanung dafür Sorge zu tragen, dass bei der Genehmigung des Vorhabens ausreichende Schutzvorkehrungen gegen die Gefahr einer Verschmutzung des Grundwassers vorgesehen werden. Abwässer sind hier – wie bereits im bestehenden

---

<sup>48</sup> LANUV NRW 2008: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW

Bebauungsplan – den Anlagen des Kommunalbetriebs zuzuleiten.

Hinsichtlich des südlich angrenzenden Gewässers sind Vorkehrungen zum Hochwasserschutz auch bei Extremereignissen zu treffen.

#### Klima und Luft/Immissionen

Die Festlegung von Vorgaben zum Anpflanzen von Bäumen im Bebauungsplanverfahren kann neben der gestalterischen Einbindung des Vorhabens auch zu einer Verminderung der nachteiligen Klimaauswirkungen beitragen.

Um temporären Lärm- und Staubentwicklungen während der Bauabwicklung entgegenzuwirken, sind entsprechende Vorkehrungen im Rahmen der Baugenehmigung zu empfehlen.

### **6.3 Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Berücksichtigung von Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen**

Generell bleibt die Errichtung eines Marktes am Standort 1 ein Eingriff im Sinne des BNatSchG, verbunden mit Bebauung und Versiegelung, zusätzlichem Verkehr und Lärm- und Schadstoffemissionen am Standort.

Allerdings sind dabei zwei mindernde Aspekte zu berücksichtigen:

- Erstens besteht am Standort 1 bereits Planungsrecht für die weitgehende Überbauung mit einem Möbelmarkt, und selbst die Kompensation dieses planungsrechtlichen Eingriffs ist im Bebauungsplan bereits festgelegt. Dabei ist im Bauleitplanverfahren zu prüfen, ob das jetzige Vorhaben eines Lebensmittelmarkts überhaupt mit zusätzlichen Eingriffen verbunden ist.
- Zweitens handelt es sich bei dem Lebensmittelmarkt um einen verbrauchernahen Nahversorger, der am Mittelpunktstandort wohnortnah errichtet werden soll, fußläufig und mit dem ÖPNV erreichbar ist und damit größere Verkehre sowie Lärm- und Schadstoffemissionen vermeiden soll. Gegenüber Einkaufsfahrten der Bewohner des Einzugsbereichs zu heutigen Lebensmittelmärkten in weiterer Umgebung (Werl-Mitte, Werl-Süd und Werl-West) ist durch den Nahversorger insgesamt eher ein Rückgang umweltschädlicher Verkehre zu erwarten.

Kleinräumlich sind aber im Bereich der Budberger Straße mehr Verkehre, Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten, auch wenn gesamtstädtisch ein Rückgang zu erwarten ist.

Im Hinblick auf die avisierte Änderung des Regionalplans werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen im Sinne des § 9 ROG nicht als erheblich angesehen. Bei der überschläglichen Prüfung der in Anlage 2 zum ROG genannten Kriterien sind angesichts der geringen Größe des möglichen Änderungsbereichs, der bereits vollzogenen rechtskräftigen Überplanung des Standorts und des – unter Umweltaspekten – nur geringfügigen Änderung des Nutzungszwecks Einzelhandel weder Merkmale des Raumordnungsplans noch mögliche Auswirkungen in erheblichem Maße betroffen. Auch sind keine der unter 2.5 und 2.6 genannten besonderen Gebiete der Anlage 2 ROG berührt.

## 7. Bewertung der Raumverträglichkeit des Vorhabens

### 7.1 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung

Das Vorhaben eines Lebensmittelmarkts mit 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Nahversorgungseinrichtung im Raum Büderich steht in einem Spannungsfeld zwischen

- der Definition von wohnortnaher Nahversorgung und der erforderlichen Größe eines Lebensmittelmarkts in einem dezentral strukturierten ländlichen Raum
- einer einfachen Genehmigungsfähigkeit eines kleineren Nahversorgers und der notwendigen zukunftsicheren Tragfähigkeit eines großflächigen Markts mit höheren rechtlichen Hürden
- den unterschiedlichen raumordnerischen Zielen und Grundsätzen hinsichtlich Nahversorgung und großflächigem Einzelhandel, auch auf den Ebenen von Landes- und Regionalplanung.

Die Stadt Werl sieht angesichts dieser Zielkonflikte nur eine Lösung als sinnvoll an, die

- die Nahversorgung mit einem Lebensmittelmarkt in tragfähiger Größe für die drei westlichen Ortsteile nachhaltig gewährleistet,
- einen Standort präferiert, der durch seine Erreichbarkeit eine zukunftsfähige Größe von etwa 1.500 m<sup>2</sup> erreicht und zu den drei Ortsteilen noch wohnortnah liegt,
- das Ziel der Nahversorgung in den Vordergrund stellt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 24.10.2005 - 4 C 10.04 zu Nahversorgungsbetrieben dargelegt: „Da der Typus des der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebs häufig nicht mehr allein anhand der Großflächigkeit bestimmt werden kann, kommt dem Gesichtspunkt der Auswirkungen in § 11 Abs. 3 BauNVO erhöhte Bedeutung zu. Danach ist für die städtebaurechtliche Einordnung großflächiger Einzelhandelsbetriebe entscheidend, ob sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Die Auswirkungen umschreibt die Verordnung näher als schädliche Umwelteinwirkungen sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Nur wenn derartige Auswirkungen zu bejahen sind, ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in ein Kern- oder ein Sondergebiet zu verweisen.“ Insgesamt sind – wie in Kap. 5 ausführlich dargestellt – nach Auffassung des Antragstellers hier nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO festzustellen, es liegt damit eine atypische Fallgestaltung vor.

#### 7.1.1 Landesplanung: LEP-Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Die im LEP Teilplan Großflächiger Einzelhandel vom 12.07.2013<sup>49</sup> festgelegten Ziele der Landesplanung stehen nach unserer Bewertung der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an dem Standort 1 nicht entgegen:

- Das Ziel 1 („Standorte nur in ASB“) erfüllt der Standort 1, da er überwiegend in einem Allgemeinen Siedlungsbereich liegt; die besondere Zweckbestimmung eines ASB-Z wird im LEP-Teilplan nicht angesprochen, daher kann sie auch nicht dem Ziel 1 entgegenstehen.

---

<sup>49</sup> Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen - Landesplanungsbehörde – 12.07.2013

Darüber hinaus wird das Ziel 1 des LEP-TP mit dem Leitbild "Stadt der kurzen Wege" begründet; diese Zielsetzung wird hier erfüllt, denn es wird ein Standort in der Mitte von drei Ortsteilen gewählt, der die kürzesten Wege zu allen Ortsteilen aufweist und fußläufig, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV in einer dem Raum angemessenen Entfernung erreichbar ist. Auch liegt der Standort 1 nicht im Freiraum, sondern im beplanten Siedlungsraum (Sondergebiet).

- Bezüglich des Ziels 2 („Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen“) werden die Voraussetzungen für die ausnahmsweise zulässige Darstellung eines Sondergebietes für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gemäß BBE-Gutachten 2012 erfüllt. Im Ortsteil Büderich und im gesamten Werler Westen befindet sich kein zentraler Versorgungsbereich; der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich liegt in der Werler Innenstadt, wobei dieser sich 2,7 km entfernt außerhalb des Wohnungsnahbereichs des westlichen Stadtgebiets befindet. Selbst eine deutliche Angebotsausweitung in der Innenstadt hätte keine positiven Effekte für die Qualität der wohnungsnahen Versorgung in Büderich, Budberg und Holtum. Die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung in den westlichen Ortsteilen mit Gütern des täglichen Bedarfs erfordert diese geplante Standortentwicklung. Wesentliche Beeinträchtigungen auf die Versorgungsstrukturen der Werler Kernstadt und der Nachbarkommunen können ausgeschlossen werden, dieser Nachweis wurde im Rahmen des BBE-Gutachtens 2012 erbracht. Demnach könnte ein Lebensmittelmarkt gemäß Ziel 2 ausnahmsweise außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs dargestellt und festgesetzt werden.

### 7.1.2 Einzelhandelserlass NRW

Der Einzelhandelserlass NRW formulierte bereits 2008 eine gegenüber dem Regionalplan Arnsberg abweichende Rechtsposition gegenüber großflächigen Lebensmittelmärkten mit Nahversorgungsfunktion: „Dem Lebensmitteleinzelhandel kommt eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu, so dass von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in größeren Gemeinden und Ortsteilen auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche aufgrund einer Einzelfallprüfung dann keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr ausgehen können, wenn

- der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 v. H. der Verkaufsfläche beträgt und
- der Standort verbrauchernah, hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist.“<sup>50</sup>

Städtebaulich integriert sind gemäß Einzelhandelserlass nicht nur Standorte innerhalb zentraler Versorgungsbereiche; daraus wird gefolgert: „Großflächige Lebensmittelsupermärkte ohne Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO können auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen bzw. Kern- und Sondergebieten als Nahversorger zulässig sein.“ Diese Aussage trifft auf die vorliegende atypische Fallgestaltung zu.

Der Raum Büderich weist zwei Siedlungsbereiche auf: Den alten Dorfkern und das Industrie- und Gewerbegebiet Büderich mit dem Möbelmarkt. Der präferierte Standort ist in den zweiten Siedlungsbereich integriert, entspricht jedoch weder der besonderen Zweckbestimmung des ASB-Z noch des GIB. Wenngleich keine Wohnbebauung direkt angrenzt, ist der Standort in ca. 700 – 1000 m Entfernung fußläufig und über einen vorhandenen Radweg erreichbar und an das ÖPNV-Netz

---

<sup>50</sup> Ministerium für Bauen und Verkehr/ Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie 22.09.2008: S. 21

angebunden. Somit kann das Integrationsgebot vor dem Hintergrund der vorliegenden atypischen Situation (fehlender ausgewiesener und faktischer zentraler Versorgungsbereich, dezentrale Siedlungsstruktur der zu versorgenden Ortsteile) als erfüllt angesehen werden.

### 7.1.3 Regionalplanung

Auf Grundlage des 2012 beschlossenen Regionalplans Arnsberg - Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis kommt eine landesplanerische Beurteilung des Lebensmittelmarktes am präferierten Standort 1 aus der Sicht des Antragstellers zu folgenden Ergebnissen:

- Die in Ziel 1 genannte freiraumverträgliche Siedlungsentwicklung erscheint hier gegeben, weil die geplante Nutzung für die Nahversorgung von drei Ortsteilen erforderlich ist, das Vorhaben am bereits überplanten Standort keinen Freiraum in Anspruch nimmt und die Mehrfachnutzung der Parkplätze gegenüber anderen Standorten flächensparend und umweltschonend ist.
- Das Ziel 6 (Siedlungsentwicklung nur in ASB) ordnet auch Bauflächen für Wohnfolgeeinrichtungen grundsätzlich nur Allgemeinen Siedlungsbereichen zu. Auch Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel sind gemäß Erläuterung grundsätzlich aus einem ASB zu entwickeln. Dazu ist auf die Darstellungsschwellen des Regionalplans hinsichtlich Flächengröße (10 ha) und Einwohnerzahl (< 2.000 Einwohner) hinzuweisen.
- Ziel 11 behält ASB-Z, wie am Standort 1 gegeben, ausschließlich den unter diese Zweckbindung fallenden Nutzungen (hier: Möbelhaus) vor. Der Regionalplan kennt zu diesen Zielen keine Ausnahmeregeln, indem er festlegt, dass ASB-Z ausschließlich den unter diese Zweckbindung fallenden Nutzungen vorbehalten sind.
- Ziel 12 des Regionalplans formuliert ausnahmslos, dass großflächiger Einzelhandel nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig ist. Dazu ist festzustellen, dass in Büderich weder ein zentraler Versorgungsbereich rechtlich zugeordnet noch faktisch vorhanden ist.
- Ziel 13 formuliert das Kongruenzgebot; danach erfüllt der Lebensmittelmarkt am präferierten Standort eine angemessene Nahversorgungsfunktion für die drei westlichen Stadtteile.
- Im Grundsatz 12 des Regionalplans wird ausdrücklich auf die Ziele der wohnungsnahen Nahversorgung hingewiesen und ergänzt, dass dies keine Frage sei, die der Regionalplan steuert. Stattdessen liege die Standortwahl in der kommunalen Planungshoheit.
  - Hier wird auf die Erläuterungen zum Grundsatz 12 verwiesen: „Die Sicherung der Nahversorgung entzieht sich allerdings weitgehend der landesplanerischen Steuerung. Gleichwohl können durch negative Entwicklungen, z. B. bei einem Wegbrechen der lokalen Versorgungsstrukturen in kleineren Gemeinden und Ortsteilen, die Belange der Raumordnung berührt sein. Die Regionalplanung wird hier flankierend die gemeindlichen Zielsetzungen zur Sicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung unterstützen.“
- Ziel 14 sichert den Bestand des Möbelhauses innerhalb des dargestellten ASB für zweckgebundene Nutzungen mit der Zweckbindung Möbelhaus in stadt- und regionalverträglichem Umfang. Der Regionalplan sieht hier keine Ausnahmen vor.

## 7.2 Empfehlungen zu einer Regionalplanänderung

Generell wäre zu klären, ob die zuständige Bezirksregierung bei der vorliegenden atypischen Fallgestaltung überhaupt für dieses Vorhaben die landesplanerischen Zielvorgaben für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten zwingend anwenden muss (vgl. Kap. 7.1).

Wird dies bejaht, sind verschiedene Wege einer Regionalplanänderung denkbar, um die Ziele und Grundsätze des Regionalplans im Geist der Regelungen des LEP-Teilplans und des Einzelhandelserlasses zu interpretieren und sachgerechte Lösungen für die Nahversorgung im Werler Westen zu erreichen. Dabei scheidet angesichts der Größe des geplanten Vorhabens < 1 ha eine Änderung der zeichnerischen Darstellung aus.

Es wird vorgeschlagen, in das Ziel 14, mit dem der Bestand des Möbelhauses innerhalb des dargestellten ASB-Z gesichert wird, im zweiten Satz eine Ausnahmeregelung für einen großflächigen Lebensmittelmarkt als Nahversorgungseinrichtung für die Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum aufzunehmen. Das Ziel 14 sollte um folgenden Satz ergänzt werden:

„ Ausnahmsweise kann hier zur Sicherung der Nahversorgung der Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum ein großflächiger Lebensmittelmarkt zugelassen werden.“

## 8 Überwachung der Umweltauswirkungen/Monitoring

Ein sachgerechtes SUP-Monitoring<sup>51</sup> soll v. a. erhebliche Umweltauswirkungen frühzeitig ermitteln und zur Reduktion von Unsicherheiten beitragen. Sie dient i. W. der Gewinnung von umweltbezogenen Daten und zur Prüfung von Prognosen und Hypothesen.

Im Zentrum der Überwachung stehen hier die Schutzgüter Biodiversität und Landschaft, Oberflächenwasser und Hochwasserschutz sowie Mensch.

### Monitoringkonzept

- Zum Schutzgut Biodiversität und Landschaft sollten im Bauleitplanverfahren, ein Jahr sowie 5 Jahre nach Inbetriebnahme des Vorhabens die biotischen Faktoren von Standort und direkter Umgebung hinsichtlich Lebensräumen und Artenvielfalt vergleichend kartiert werden.
- Zum Schutzgut Wasser sollte im Bauleitplanverfahren der Hochwasserschutz auch hinsichtlich extremer Gefahren dimensioniert und nach Hochwasserereignissen spätestens innerhalb von 5 Jahren nach Inbetriebnahme überprüft werden. Bei Inbetriebnahme des Vorhabens und zwei Jahre danach soll der Zustand des randlichen Gewässers vergleichend kartiert werden.
- Zum Schutzgut Mensch/Gesundheit sollten zwei Jahre nach Inbetriebnahme die Verkehre auf den wesentlichen verbindenden Straßen und Wegen erfasst werden, um Veränderungen der Mobilitätsmuster zu erheben sowie umweltbezogene Auswirkungen (inkl. Lärm/Schadstoffe) zu ermitteln.

---

<sup>51</sup>Bosch+Partner 2008 NAH Seminar: Monitoring und Erfolgskontrolle

## 9 Zusammenfassung

Nach der Schließung des Büdericher Lebensmittelmarkts 2012 hat die Stadt Werl beschlossen, im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept einen Lebensmittelmarkt mit 1.500 m<sup>2</sup> VK im heute unterversorgten Nahversorgungsschwerpunkt Büderich/Budberg/Holtum anzusiedeln. Nach Standortvergleichen wurde 2013 ein Standort westlich der Budberger Straße am Kreisverkehr mit der K 18n als Mittelpunktstandort beschlossen. Dieser Standort liegt im Umfeld des Gewerbegebiets Büderich und eines benachbarten Möbelhauses im beplanten Siedlungsbereich; er befindet sich jedoch weder in einem ASB (ohne Zweckbestimmung) noch in einem zentralen Versorgungsbereich, weshalb hierzu landesplanerische Bedenken bestanden.

Nachdem die Bezirksregierung weder eine landesplanerische Zustimmung noch eine Zustimmung in einem Zielabweichungsverfahren erteilen konnte, lässt die Stadt Werl Ende 2014 zu einem Antrag auf Änderung des Regionalplans eine Raumverträglichkeitsstudie (RVS) erstellen. Das Hauptthema der RVS ist die Genehmigungsfähigkeit eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters als Nahversorger für drei Ortsteile im Werler Westen.

In der RVS wurden zunächst die Ausgangsbedingungen im Untersuchungsbereich mit insgesamt 7 denkbaren Standorten im Hinblick auf landesplanerische, wirtschaftsstrukturelle und Umweltbezogene Aspekte ermittelt und dargestellt. Dann erfolgte zu allen 7 Standorten die Prognose der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt- und Raumentwicklung, wobei Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur, den Einzelhandel, den Verkehr und die Ökologie dargelegt und zusammenfassend bewertet wurden.

Der Vergleich zeigt, dass der von der Stadt präferierte Standort 1 nur hinsichtlich der regionalplanerischen Genehmigungsfähigkeit schlecht abschneidet, aber sonst die geringsten negativen Auswirkungen aufweist. Neben dem vorteilhaftesten Standort 1 wären auch noch die Standorte 2 und 7 denkbar, die jedoch keine Tragfähigkeit für einen Vollsortimenter aufweisen. Fasst man alle genannten Aspekte zusammen, wird die frühere Beschlussfassung der Stadt Werl für den Standort 1 plausibel und nachvollziehbar.

Die Stadt Werl beabsichtigt nun den favorisierten Standort 1 für einen Nahversorger im Bereich der Budberger Straße / K 18n (Nähe Möbelstandort Werl-Büderich) auf der Grundlage einer textlichen Änderung des Regionalplanes zu realisieren. Hierzu ist eine Änderung des Ziels 14 erforderlich. Neben der Beibehaltung dieser bisherigen Zielsetzung für die Entwicklung des Möbelhauses soll das Ziel eine ausnahmsweise Öffnung für die Zulassung eines großflächigen Nahversorgungsbetriebes beinhalten.

Nach der Änderung des Regionalplanes wird eine entsprechende Überarbeitung der Bauleitplanung erfolgen. Im Flächennutzungsplan wird die Lage des Sondergebietes, die Zweckbestimmung und die max. Verkaufsflächengröße näher bestimmt sowie der Bebauungsplan Nr. 107 der Stadt Werl „Sondergebiet Budberger Straße“ entsprechend geändert.

## 10 Literatur- und Quellenverzeichnis

Bayerisches Landesamt für Umwelt (August 2007):

Parkplatzlärmstudie. 6. überarbeitete Auflage. Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen. [http://digital.bib-bvb.de//exlibris/dtl/d3\\_1/apache\\_media/L2V4bGlicmlzL2R0bC9kM18xL2FwYWNoZV9tZWRpYS8xNzEyODg=.pdf](http://digital.bib-bvb.de//exlibris/dtl/d3_1/apache_media/L2V4bGlicmlzL2R0bC9kM18xL2FwYWNoZV9tZWRpYS8xNzEyODg=.pdf). Augsburg.

Baumeister Rechtsanwälte (25.04.2013):

Rechtsgutachten zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes am Standort des Möbelhauses Turflon in Werl. Münster.

BBE Handelsberatung GmbH (Sept. 2005):

Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl. Köln.

BBE Handelsberatung GmbH (26.11.2012):

Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich. Auswirkungsanalyse. Köln.

[BezReg Arnsberg] Bezirksregierung Arnsberg (März 2012a):

Regionalplan Arnsberg. Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. Textliche Darstellung. [http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/r/regionalplan/so\\_hsk/rechtskraeftig/textl\\_darstellung.pdf](http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/r/regionalplan/so_hsk/rechtskraeftig/textl_darstellung.pdf). Arnsberg.

[BezReg Arnsberg] Bezirksregierung Arnsberg (März 2012b):

Regionalplan Arnsberg. Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. Zeichnerische Darstellung. [http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/r/regionalplan/so\\_hsk/rechtskraeftig/zeich\\_darstellung/blatt4.pdf](http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/r/regionalplan/so_hsk/rechtskraeftig/zeich_darstellung/blatt4.pdf). Arnsberg.

Bundesverwaltungsgericht (2005):

Urteil vom 24.10.2005 - 4 C 10.04. Leipzig.

Eisenbahn-Bundesamt (Juli 2002):

Umwelt-Leitfaden zur eisenbahnrechtlichen Planfeststellung und Plangenehmigung sowie für Magnetschwebebahnen. Anhang XIII: Gliederung und Checkliste einer Zusammenfassung der Angaben nach § 11 UVPG. 3. Fassung. <http://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/pdf/BMVBW-23-0001-A013.pdf>.

Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen (o.J.):

Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000. Blatt L 4512 Unna.

Google Maps (2014):

Kartendaten. Satellit. <http://www.google.de/maps>. Letzter Zugriff 03.11.2014.

IT.NRW (2014):

Kommunalprofil Werl. Düsseldorf

Junker + Kruse (Juli 2013):

Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK). 2. Fortschreibung (2013). Dortmund.

Kreis Soest (o.J.):

Landschaftsplan VI „Werl“. [http://www.kreis-soest.de/umwelt\\_tourismus/umwelt/natur/landschaftsplanung/\\_landschaftsplanung.php.media/92801/LP\\_VI\\_Werl\\_Satzung.pdf](http://www.kreis-soest.de/umwelt_tourismus/umwelt/natur/landschaftsplanung/_landschaftsplanung.php.media/92801/LP_VI_Werl_Satzung.pdf). Werl.

Kreis Soest, Sachgebiet Natur- und Landschaftsschutz (2012):

Landschaftsplan VI „Werl“. Nachrichtliche Darstellungen. [http://www.kreis-soest.de/umwelt\\_tourismus/umwelt/natur/landschaftsplanung/\\_landschaftsplanung.php.media/92804/LP\\_VI\\_Karte\\_der\\_nachrichtlichen\\_Darstellungen.pdf](http://www.kreis-soest.de/umwelt_tourismus/umwelt/natur/landschaftsplanung/_landschaftsplanung.php.media/92804/LP_VI_Karte_der_nachrichtlichen_Darstellungen.pdf). Soest.

Kreis Soest, Sachgebiet Natur- und Landschaftsschutz (August 2012a):

Landschaftsplan VI „Werl“. Entwicklungskarte. [http://www.kreis-soest.de/umwelt\\_tourismus/umwelt/natur/landschaftsplanung/\\_landschaftsplanung.php.media/92802/LP\\_VI\\_Entwicklungskarte.pdf](http://www.kreis-soest.de/umwelt_tourismus/umwelt/natur/landschaftsplanung/_landschaftsplanung.php.media/92802/LP_VI_Entwicklungskarte.pdf). Soest.

Kreis Soest, Sachgebiet Natur- und Landschaftsschutz (August 2012b):

Landschaftsplan VI „Werl“. Festsetzungskarte. [http://www.kreis-soest.de/umwelt\\_tourismus/umwelt/natur/landschaftsplanung/landschaftsplanung.php.media/92803/LP\\_VI\\_Festsetzungskarte.pdf](http://www.kreis-soest.de/umwelt_tourismus/umwelt/natur/landschaftsplanung/landschaftsplanung.php.media/92803/LP_VI_Festsetzungskarte.pdf). Soest.

[LANUV NRW] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2011): Geräuschbelastungskarten. <http://www.lanuv.nrw.de/geraeusche/screening2.htm>. Letzter Zugriff 06.11.2014. Düsseldorf.

[LANUV NRW] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2014a):

Energieatlas Nordrhein-Westfalen. <http://www.energieatlasnrw.de/site/nav2/planung/KarteMG.aspx>. Letzter Zugriff 06.11.2014. Recklinghausen.

[LANUV NRW] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2014b):

Messtischblätter in Nordrhein-Westfalen. <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt>. Letzter Zugriff 07.11.2014.

[LWL] Landschaftsverband Westfalen Lippe (2010):

Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg. Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. [http://www.lwl.org/302a-download/PDF/kulturlandschaft/KuLaReg\\_SO\\_HSK\\_Fachbeitrag\\_mBildern%5B2%5D.pdf](http://www.lwl.org/302a-download/PDF/kulturlandschaft/KuLaReg_SO_HSK_Fachbeitrag_mBildern%5B2%5D.pdf). Münster.

Ministerium für Bauen und Verkehr/Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie (22.09.2008):

Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4/ VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie - 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008.

[http://www.mbwsv.nrw.de/service/downloads/Stadtentwicklung/Einzelhandelserlass\\_NRW.pdf](http://www.mbwsv.nrw.de/service/downloads/Stadtentwicklung/Einzelhandelserlass_NRW.pdf). Düsseldorf.

[MKULNV NRW] Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (o.J.):

NRW Umweltdaten vor Ort. <http://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>. Letzter Zugriff 06.11.2014. Düsseldorf.

Möbel Turflon Werl Klemens Münstermann GmbH & Co. KG (2014):

Neubau Lebensmittelmarkt Büderich. Werl

Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen - Landesplanungsbehörde – (12.07.2013):

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 23 vom 12. Juli 2013.

Stadt Werl (13.11.2013):

Beschlussvorlage zur öffentlichen Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 26.11.2013. Vorlage Nr. TOP 955. Lebensmittelmarkt Büderich. Werl.

Stadt Werl (2013):

Niederschrift Nr. 3/2013 über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am Dienstag, dem 26. November 2013, 18 Uhr.

Stadt Werl (Juni 2014):

Denkmalliste der Stadt Werl. Stand Juni 2014.

[http://werl.kdvz.de/rathaus/werwaswo/formulare/Denkmalliste\\_Stand\\_Juni\\_2014.pdf](http://werl.kdvz.de/rathaus/werwaswo/formulare/Denkmalliste_Stand_Juni_2014.pdf).

Stadt Werl (o.J.):

Internet-Stadtportal. Bebauungsplanübersicht.

<http://www.werl.de/rathaus/planenundbauen/stadtplanung/Bebauungsplaene/BPlanUebersicht.htm>. Letzter Zugriff 03.11.2014. Werl.

[Straßen.NRW] Landesbetrieb Straßenbau NRW, Fachcenter Vermessung/ Straßeninformationssysteme (o.J.):

Online-Auskunft der Straßeninformationsbank Nordrhein-Westfalen (NWSIB).

<http://www.nwsib-online.nrw.de>. Letzter Zugriff am 14.11.2014. Köln.