

Stellungnahme
zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Werl Büberich

Verfasser:

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

Dortmund, 17. Februar 2016

Im Auftrag von:

Stadt Werl

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

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

Tibarg 21
22459 Hamburg

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

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

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

Markt 9
04109 Leipzig

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

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

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

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

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

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

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

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

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

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

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

¹ Stadt Werl: Verwaltungsbericht 2014.

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

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

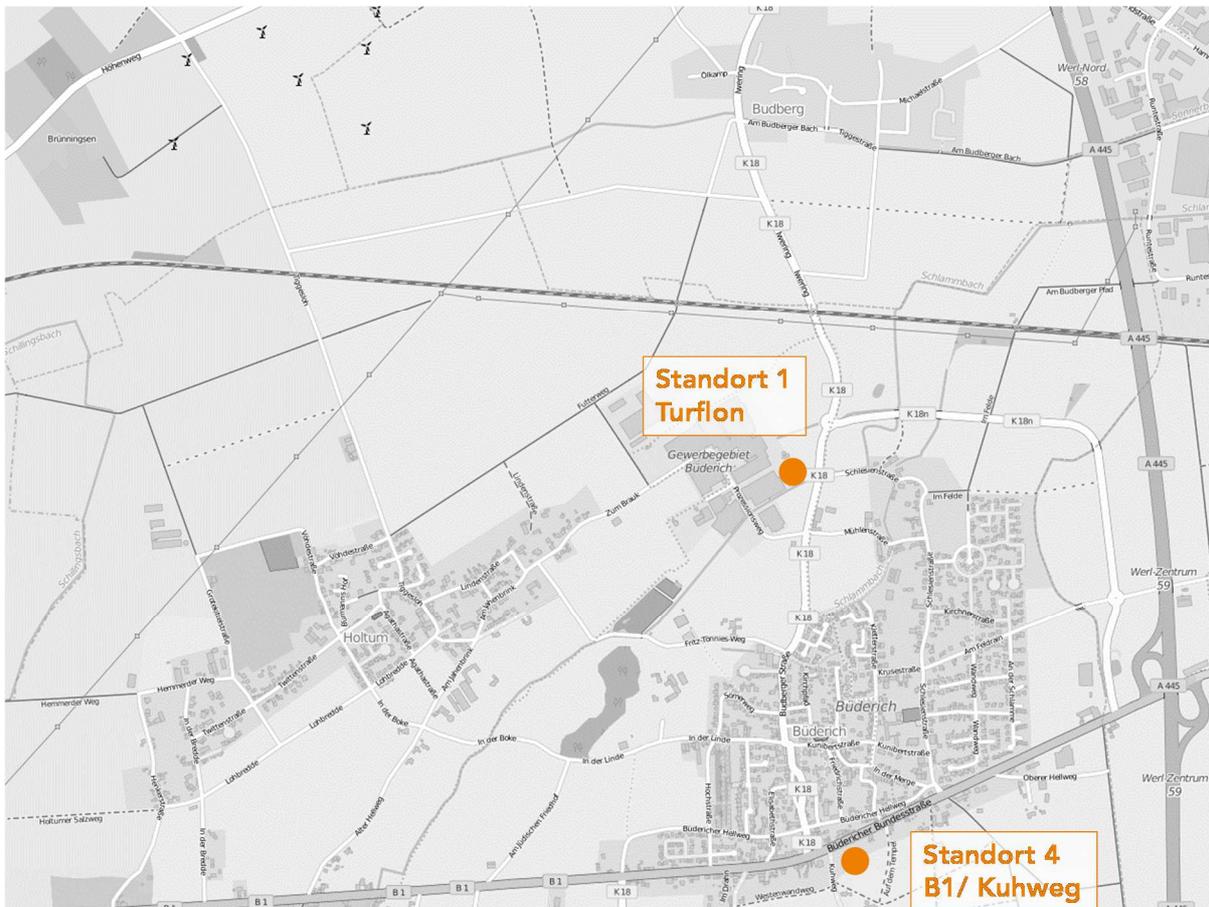
In der vorliegenden Stellungnahme werden von Stadt + Handel die folgenden Themen- bzw. Fragestellungen untersucht:

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

2 Flächenbewertungen: Fokus Beitrag zur Optimierung der Nahversorgungssituation

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

Abb. 1: Übersicht der diskutierten Standorte



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

Für diese Flächen wurden bereits an verschiedenen Stellen Flächenbewertungen vorgenommen:

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

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

Tabelle 1: Standortrahmenbedingungen Standort 1 (Turflon)

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

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

Tabelle 2: Standortrahmenbedingungen Standort 4: B1 / Kuhweg

Standort 4: B 1 / Kuhweg	
Parameter	Sachlage
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewerbliche, landwirtschaftliche und Wohnnutzungen im Umfeld ▪ Fläche derzeit landwirtschaftlich genutzt
Makro- und mikroräumliche Lage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage am südlichen Siedlungsrandbereich des Ortsteils Büderich (südlich der B1) ▪ Aufgrund der unmittelbaren Siedlungsrandlage kann der Standort nicht als vollumfänglich städtebaulich integriert bewertet werden ▪ Keine Kopplung mit anderen publikumsintensiven Nutzungen ▪ Aufgrund der unmittelbaren Lage an der B 1 sind jedoch zusätzliche Umsatzpotentiale durch Spontaneinkäufe zu erzielen
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erreichbarkeit über die Bundesstraße, so dass der Vorhabenstandort von den drei Ortsteilen über die jeweiligen Zubringer (z.T. durch den Ortskern von Büderich) erreicht werden kann.
ÖPNV-Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 500 m bis Haltestelle Kirche Bus Linie 546 ▪ Haltestelle Gartenweg 300 m (nur für Schüler)
Nicht-motorisierte Erschließungssituation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Büdericher Bundesstraße verfügt über einen ausgebauten Fuß- und Radweg ▪ Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der B 1 ist eine gefahrlose Überquerung dieser derzeit nicht gegeben. Entsprechend erscheint eine Querungshilfe erforderlich, um den Standort tatsächlich fußläufig erreichen zu können
Standorteignung für Betreiber	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage an der B1 sichert Tragfähigkeit eines Lebensmittelmarktes ▪ Nach Angaben des Grundstückseigentümers, ist der Mietvertrag mit einem Betreiber bereits unterschrieben.
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich ▪ Zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für großflächigen Einzelhandel wäre die Änderung des FNP's erforderlich
Städtebaulich-funktionale Bewertung des Vorhabenstandorts (insb. Beitrag zur wohnungsnahen und wohnortnahen Versorgung)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ siehe unten stehende Ausführungen und Bewertungen

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

Beitrag der Vorhabenstandorte zur Optimierung der Nahversorgungsstrukturen der westlichen Ortsteile

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

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

zu differenzieren.

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

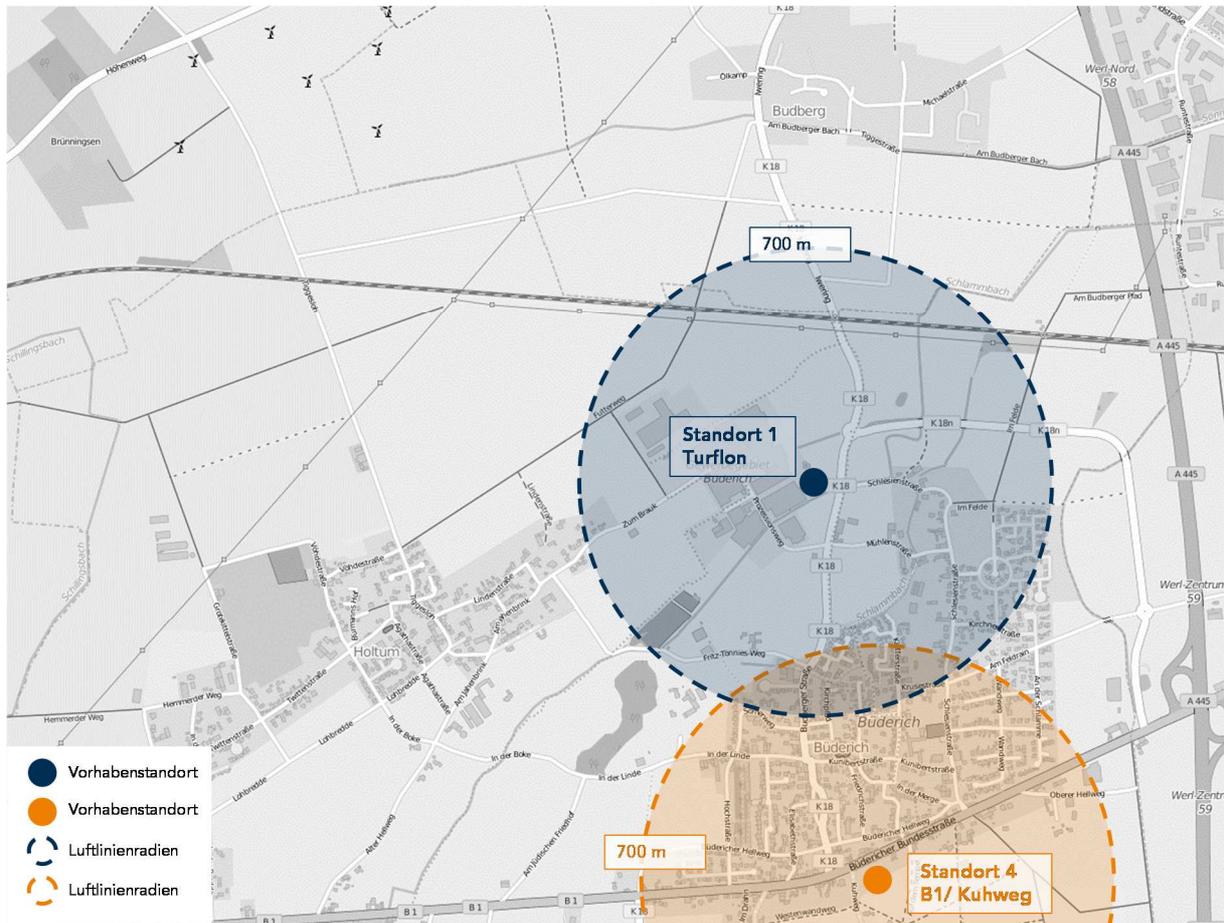
Einwohnerpotentiale im fußläufigen Nahbereich – Wohnungsnah Versorgungsfunktion (= fußläufige Erreichbarkeit)

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

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

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

Abbildung 1: Fußläufiger Nahbereich (700 m-Radius)



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

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

Tabelle 3: Einwohner im fußläufigen Nahbereich der Vorhabenstandorte

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

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

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

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

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

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

Einwohnerpotentiale im zu versorgenden Siedlungsbereich – Wohnortnahe Versorgungsfunktion

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

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

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

Abbildung 2: Vorhabenstandorte und zu versorgender Siedlungsbereich



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beitrag zur Optimierung der fußläufigen bzw. wohnungsnahen Versorgung:

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

Beitrag zur Optimierung der wohnortnahen Versorgung:

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

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

Abwägung zwischen fußläufiger bzw. wohnungsnaher und einer wohnortnahen Versorgung:

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

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

Tabelle 5: Beitrag zur Optimierung der Nahversorgung

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

Quelle: eigene Darstellung.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

nicht zu befürchten sind.

Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile

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

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

Sicherung der verbrauchernahen Versorgung (Nahversorgungsbedeutung)

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

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

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

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

⁴ Stadt Werl: Verwaltungsbericht 2014.

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

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

Tabelle 6: Prüfung der überwiegenden Nahversorgungsfunktion

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

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

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

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

Betriebliche Besonderheiten

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

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

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

Fazit

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

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

Nachfolgend werden die beiden vorliegenden Gutachten:

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

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

Lage/Vorhabenstandort

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

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

Wettbewerbssituation

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

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

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

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

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

Nachfrageanalyse – Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

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

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

Umsatzprognose

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

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

Ermittlung von Umsatzumverteilungen

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

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

Die Umsatzumverteilungsberechnung erscheint insgesamt nachvollziehbar.

Städtebauliche Einordnung

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

Landesplanerische Einordnung

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

Konsequenzen für die Verträglichkeitsbewertung

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

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

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

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

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

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

5.1 LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

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

1 Ziel LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

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

(LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)

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

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

2 Ziel LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

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

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

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

(LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)

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

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

und

- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

(LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)

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

1. Lage innerhalb eines ZVBs nicht möglich

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

Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs

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

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

Bauleitplanung dient der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche

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

Zwischenfazit Ausnahmetatbestand des 2 Ziel LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

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

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



Quelle: eigene Darstellung.

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

3 Ziel LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

3 Ziel Beeinträchtungsverbot

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

(LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)

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

8 Ziel LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

(LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)

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

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

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

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

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

Fazit Landesplanung

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

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

5.3 Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

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

Ziel 11

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

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

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

Ziel 12

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

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

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

Ziel 14

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

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

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

Fazit Regionalplanung

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

6 Zusammenfassung der Stellungnahme

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

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

Tabelle 7: Beitrag zur Optimierung der Nahversorgung

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

Quelle: eigene Darstellung.

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

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

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

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

Landesplanerische Beurteilung

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