



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Werl-Büderich als Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt

Stellungnahme zur Änderung des Regionalplans Arnsberg



im Auftrag der Löer Immobilien Management GmbH
Hamburg/Düsseldorf, 18. Juni 2015



Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Werl-Büderich als Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt

Stellungnahme zur Änderung des Regionalplans Arnsberg

Projektnummer: 15DLP1784

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

im Auftrag der

Löer Immobilien Management GmbH

Hasselstraße 13 • 51427 Bergisch Gladbach

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311 • 22159 Hamburg

Altmarkt 10d • 01067 Dresden

Prinzenallee 7 • 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c • 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.



Inhalt

1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsdesign und Methodik	2
2	Plausibilitätsprüfung der BBE-Auswirkungsanalyse	3
2.1	Zur Standortqualität des Mikro- und Mesostandorts	3
2.2	Zur Einordnung der Standortalternativen in die Raumplanung und den Einzelhandelserlass	5
2.3	Zur vergleichenden Standortanalyse	9
2.4	Zu den in die Untersuchung eingehenden Verkaufsflächen und Umsätzen des Bestands	14
2.5	Zur Abgrenzung des Einzugsgebiets und Nachfragepotenzials	16
2.6	Zur Umsatzherkunft und den Umverteilungswirkungen	18
3	Plausibilitätsprüfung Raumverträglichkeitsstudie	20
3.1	Anlass für die geplante Änderung des Regionalplans	20
3.2	Ausgangslage an den Standorten Möbel Turflon und B 1/Kuhweg	21
3.3	Standortabwägung unter Berücksichtigung der Standortanforderungen im LEH	23
3.4	Abwägung der Auswirkung bei Realisierung für zwei alternative Standorte	26
3.5	Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumplanung	30
4	Fazit	34



1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Stadt Werl wird seit einigen Jahren die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts diskutiert. Die Abwägung von sieben Standortalternativen kam zum Ergebnis, dass lediglich der periphere Standort Möbel Turflon zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts mit 1.500 qm VKF geeignet sei. Das Vorhaben am Standort Turflon steht allerdings den Zielen des Regionalplans entgegen. Darüber hinaus ist im Parallelverfahren eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur 4. Änderung des Regionalplans Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (textliche Änderung des Ziels 14: Erweiterung der Zweckbindung) sollen durch eine gutachterliche Stellungnahme die zu Grunde liegenden Gutachten und Studien auf Plausibilität und Validität geprüft werden. Im Fokus lag v.a. der Vergleich der Eignung der Planstandorte 1 (Möbel Turflon) und 4 (B 1/Kuhweg).

Folgende Untersuchungsfragen standen im Vordergrund:

- Ist die Auswirkungsanalyse der BBE vollständig (z.B. Abgrenzung des Einzugsgebiets, Auswirkungen auf die Nahversorgungsschwerpunkte)?
- Sind die gutachterlichen Annahmen von der BBE plausibel und nachvollziehbar (z.B. zur Abschöpfungsleistung, Flächenproduktivität der Prüfvarianten, zur Höhe der Umsatzrückgänge)?
- Ist die BBE-Auswirkungsanalyse geeignet, als Bewertungs- und Abwägungsgrundlage für die Regionalplanänderung und das Bauleitplanverfahren zu fungieren?
- Sind die Vorhabenvarianten 1 und 4 mit den landes- und regionalplanerischen Zielen vereinbar (v.a. Integrationsgebot)?
- Ist die Raumverträglichkeitsstudie vollständig und nachvollziehbar (z.B. Abwägung relevanter Standortalternativen, Vollständigkeit und Gewichtung der Faktoren etc.)?
- Ist die Begründung zur Änderung des Ziels 14 des Regionalplans des Antrags der Stadt Werl sachlich richtig?
- Sind die textlichen Änderungen des Ziels 14 städtebaulich vertretbar und angemessen abgewogen? Handelt es sich bei dem Standort Turflon um den



für die Mehrheit der Einwohner besten Standort zur Nahversorgung der westlichen Werler Ortsteile?

- Fand eine angemessene Beschäftigung mit der Standortalternative 4 statt?
- Wurden die übrigen Untersuchungen und Interessensbekundungen (fehlende Tragfähigkeit aus Sicht v. Rewe/Edeka) berücksichtigt?

1.2 Untersuchungsdesign und Methodik

Um die Stellungnahme zur 4. Änderung des Regionalplans Arnsberg erarbeiten zu können, waren folgende Untersuchungsschritte erforderlich:

- Sichtung und differenzierte Auswertung der vorliegenden Auswirkungsanalyse der BBE sowie der Raumverträglichkeitsstudie und weiterer Unterlagen;
- Abgleich, Überprüfung und überschlägige Gegenrechnung der im Gutachten dargestellten Vorhabenprognosen v.a. hinsichtlich der Größe und Struktur des Einzugsgebiets, der Flächenproduktivitäten, der Umsätze und zur Höhe der Kaufkraftbindung in den Vorhabenvarianten 1 und 4;
- Überprüfung der Wirkungsprognosen und der städtebaulichen und raumordnerischen Beurteilung des Vorhabens für die Varianten 1 und 4;
- Einordnung und Bewertung der verwendeten Eingangsdaten, Schlussfolgerungen und der Auswirkungen in Bezug auf den Standort Turflon unter Berücksichtigung der Standortalternative 4;
- abschließende Bewertung der Standorteignung des Standorts Turflon vor dem Hintergrund der Standortalternative 4 (B 1/Kuhweg).



2 Plausibilitätsprüfung der BBE- Auswirkungsanalyse

2.1 Zur Standortqualität des Mikro- und Mesostandorts

Die BBE¹ führt in der Auswirkungsanalyse an, dass auf die Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum rd. 14 % der Einwohner der Stadt Werl entfallen. Der Einwohnerschwerpunkt entfällt dabei mit zwei Dritteln auf den Ortsteil Büderich, knapp ein Viertel der Einwohner sind dem Ortsteil Holtum zuzuordnen. Der Ortsteil Budberg spielt damit hinsichtlich der Einwohnerzahl keine entscheidende Rolle.

Stellt man die Einwohner der jeweiligen Gebietsfläche der Ortsteile gegenüber, ergibt sich die Einwohnerdichte:

Einwohner und Einwohnerdichte nach Stadtbezirken/Ortsteilen					
Ortsteil	Gebietsfläche	Einwohner 2011	Einwohner lt. BBE-VGA	EW-Dichte 2011	EW-Dichte lt. BBE
Werl-Zentrum	28,77	22.074	21.132	767	735
Budberg	3,68	577	553	157	150
Büderich	7,78	3.076	2.907	395	374
Holtum	5,35	1.052	1.013	197	189
Sonstige	30,77	5.888	5.634	191	183
Summe/ Mittelwert	76,35	32.667	31.239	428	409

Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben des Verwaltungsberichts der Stadt Werl / BBE- Auswirkungsanalyse.

Tabelle: Einwohnerdichte nach Ortsteilen

Es zeigt sich, dass neben der Werler Kernstadt lediglich der Ortsteil Büderich über eine beachtliche Einwohnerdichte verfügt, die knapp unterhalb des städtischen Vergleichswerts liegt. Die Ortsteile Budberg und Holtum weisen sehr ländlich geprägte Strukturen auf, die auf Niveau der übrigen dezentralen Ortsteile liegen. Einen Beitrag zu wohngebietsbezogenen Versorgung kann damit nur ein Standort liefern, der von einem Großteil der Einwohner aus dem Ortsteil Büderich fußläufig zu erreichen ist. Die beiden dörflich geprägten Ortsteile Budberg und Holtum weisen keine erforderliche Verdichtung aus, sodass eine fußläufige Versorgung dort weder tragfähig noch realisierbar ist.

¹ BBE (2012): Auswirkungsanalyse - Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Werl-Büderich



Die BBE Handelsberatung stuft das Möbelhaus Turflon, das sich zwischen den Ortsteilen Büderich und Holtum befindet, als „städtebaulich nicht-integrierten Standort ein, der aufgrund seiner Dimensionierung und seiner regionalen Ausstrahlung eine Sonderstellung in Werl einnimmt“ (vgl. BBE S. 13).

Für den Ortsteil Büderich stellt die BBE fest, dass „nach Schließung des zentral gelegenen Lebensmittelmarkts (nah&gut) in Büderich [...] der Nahversorgungsschwerpunkt Büderich seine Funktion nicht mehr ausfüllen“ kann. Zur Sicherung des Nahversorgungsschwerpunkts wird im Einzelhandelskonzept die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarkts mit ca. 1.500 qm Verkaufsfläche empfohlen.

Der Ortsteil Büderich ist damit bereits im Bewusstsein der Einwohner als Nahversorgungsstandort verankert. Vorrangiges Ziel sollte somit sein, im fußläufigen Standortumfeld des Ortszentrums (Kunibertstraße) einen tragfähigen Lebensmittelmarkt zu errichten.

Zur Sicherung des Nahversorgungsschwerpunkts Büderich, dessen gleichnamiger Ortsteil in absoluten und relativen Zahlen Einwohnerschwerpunkt ist, ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts mit ca. 1.500 qm Verkaufsfläche erforderlich.



2.2 Zur Einordnung der Standortalternativen in die Raumplanung und den Einzelhandelserlass

Im Folgenden wird die Auffassung der BBE zu den Standortalternativen 1 (Turflon) und 4 (B 1/Kuhweg) zusammenfassend dargestellt. Die Prüfkriterien wurden dabei jeweils um die Einschätzung von Dr. Lademann & Partner ergänzt.

Vereinbarkeit mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben und § 11 Abs. 3 BauNVO		
Kriterium	Standort 1 Turflon	Standort 4 B1/Kuhweg
Lage im ASB	nein. Teillage im ASB-Z Möbel bzw. im GIB	erfüllt
zentrenrel. Kernsortiment nur im ZVB	nein	nein
Ausnahmeregelung nahversorgungsrel. Kernsortiment 1.) integrierte Lage im ZVB nicht möglich 2.) Defizite wohnortnahe Versorgung 3.) keine wesentliche Beeinträchtigung von ZVB	aufgrund einer geeigneten Standortalternative nicht erfüllt	mit Einschränkungen gegeben
Großfl. EH mit zentrenrel. Kernsortiment dürfen Zentren nicht wesentl. beeinträchtigen	Quoten für ZVB West im 10 %-Bereich	erfüllt, da Zentrum mit höchsten Quoten gleicher Edeka-Kaufmann
Dem Entstehen und Verfestigen von Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrel. Sortimenten sind entgegenzuwirken	nicht erfüllt, da LEH Keimzelle für weitere Fachmärkte	erfüllt, da Solitärstandort
Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei Aufstellung und Änderung von Regionalplänen zu berücksichtigen	Möbel Turflon wird als Ergänzungsstandort geführt; Lage im ASB erforderlich; Agglomerationsregelung gemäß Steuerungsregel 4 anzuwenden	da Lage im ASB, VKF < 2.000 qm und Tragfähigkeit gegeben lediglich förmliches Verfahren
Schlussfolgerung BBE: Bewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO, da großfl. EH	erforderlich	ggf. durch Atypik-Nachweis auch in Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) zulässig
Quelle: Eigene Darstellung nach BBE-Auswirkungsanalyse sowie eigene Einschätzungen.		

Tabelle: Kompatibilität mit Raumordnung (rot: nicht erfüllt, orange: nur in Teilen gegeben, grün: erfüllt)

Der Einschätzung der BBE, dass lediglich das Werler Hauptzentrum als Standort für den großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel privilegiert ist und daher alle vier Standortalternativen gleichrangig einzuordnen sind, kann angesichts der städtebaulich nicht integrierten Lage nicht zugestimmt werden.

Eine intensive Auseinandersetzung und gleichwertige Abwägung der Standortqualität der in Rede stehenden Standorte 1/Turflon und 4/B 1 im Abgleich mit dem Begriff der „städtebaulich integrierten Lage“ ist erforderlich.



In der Erläuterung des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum Ziel 2 heißt es: „Bauleitplanung für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist damit nur dort möglich, wo aufgrund der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten wesentliche Bedarfsfunktionen erfüllt werden können. Auch hierbei geht es um eine Vorgabe für die Verortung von Bauleitplanung für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten.“ Damit stellt das Integrationsgebot in NRW nicht allein auf zentrale Versorgungsbereiche ab (Ziel 2). Sondern darüber hinaus sind für den großflächigen Einzelhandel städtebaulich integrierte Standorte geeignet, sofern die örtlichen Gegebenheiten eine Entwicklung zulassen. Im gleichen Absatz der Erläuterung heißt es, dass durch das Ziel 2 sichergestellt werden soll, dass der mit dem Integrationsgebot verfolgte Zweck nicht durch Gemeinden unterlaufen werden kann, indem sie in städtebaulich nicht integrierten Lagen Standorte/Zentren planen.

„Der Nachweis, dass die in Ziel 2 vorgegebenen landesplanerischen Kriterien erfüllt sind, muss sich aus der Begründung zum Flächennutzungsplan bzw. zum Bebauungsplan ergeben.“ In der Begründung der 78. FNP-Änderung der Stadt Werl (Anlass: Erweiterung des Turflon-Möbelhauses) wird für den Planbereich Möbel Turflon und das unmittelbare Umfeld unmissverständlich herausgestellt, dass diese durch gewerbliche und landwirtschaftliche Flächen geprägt werden. Eine städtebauliche Integration lässt sich für den Standort 1 nicht begründen.

Seit der letzten Neuaufstellung des Regionalplans wird der gewachsene Standort Möbel Turflon als ASB mit Zweckbestimmung Möbel dargestellt. Der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel führt im Ziel 5 an, dass nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel aufgrund des erheblichen Flächenbedarfs nicht zwingend für die Funktionsfähigkeit von Zentren erforderlich ist. Voraussetzung ist allerdings die Lage in einem ASB. „Zugleich soll mit Ziel 5 aber auch vermieden werden, dass das raumordnerische Integrationsgebot (in Ziel 2) unterlaufen wird.“

Bereits heute sind am Standort Turflon 3.000 qm zentrenrelevante Sortimente planungsrechtlich zulässig. Eine Öffnung des peripheren Standorts Turflon für nahversorgungsrelevante Sortimente ist u.E. städtebaulich nicht vertretbar. Eine Abweichung von der Zweckbestimmung Möbel birgt das Risiko, dass nach und nach weitere nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebote arrondiert werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass nur dadurch die Wirtschaftlichkeit des Lebensmittelmarkts langfristig gegeben ist. Das Sondergebiet für den Möbelmarkt ist derzeit großzügig abgegrenzt, sodass diese Entwicklungsabsicht nicht auszuschließen ist. Das Ziel 8 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel hält fest, dass dem Entstehen und Verfestigen von Einzelhandelsagglomera-



tionen mit zentrenrelevanten Sortimenten entgegenzuwirken ist. Insofern ist eine Entwicklung „Möbel-fremder“ Sortimente nicht vereinbar.

Der Einzelhandelserlass führt zudem an, dass Wirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch ein Vorhaben unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht anzunehmen sind, wenn das Vorhaben an einem städtebaulich integrierten Standort selbst der verbrauchernahen Versorgung dient. Die sogenannte 35 %-Umsatz-Nachfrage-Regel besagt, dass eine Integration anzunehmen ist, wenn der Gesamtumsatz des geplanten Supermarkts 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt. Sofern die Wettbewerbssituation im Nahbereich gering ist, ist im Einzelfall eine höhere Nachfragebindung zu erreichen.

Die Definition des Nahbereichs bzw. der wohnortnahen Versorgung ist von den jeweiligen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten abhängig. Sie setzt in der Regel die fußläufige Erreichbarkeit voraus, mindestens aber die Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (vgl. Begründung zum Ziel 2). Bei der Erreichbarkeit wäre darauf zu achten, dass neben der Nähe auch die Taktung für die angestrebte Nutzung (Versorgungseinkauf) angemessen ist. Sofern keine regelmäßige, etwa stündliche Anbindung vorliegt, kann u.E. von keiner angemessenen ÖPNV-Erreichbarkeit gesprochen werden.

Wesentliche Kriterien sind zur Abwägung der Standortqualität u.E. die Einwohnerdichte sowie der baulich verdichtete Siedlungszusammenhang. Folgt man den Empfehlungen des Einzelhandelserlasses, umfasst der Nahbereich eines Vorhabens i. d. R. eine Gehzeit von bis zu 10 Minuten. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 bis 1.000 m.

Wie die folgende Abbildung zeigt, ist die Standortqualität des Standorts B 1/Kuhweg positiver als die des Standorts Turflon zu bewerten:



35 %-Abschöpfungsregel (Umsatz-Kaufkraft-Relation)						
Nahbereich	Standort Turflon			Standort B1		
	Einwohner	NFP in Mio. €	davon 35 %	Einwohner	NFP in Mio. €	davon 35 %
300 m-Radius	53	0,12	0,04	431	1,0	0,3
500 m-Radius	126	0,28	0,1	1.256	2,8	1,0
1.000 m-Radius	1882	4,24	1,5	2.917	6,6	2,3
	Standort Turflon		Standort B1		Differenz	
Vorhabenumsatz Per. Bedarf lt. BBE	4,4		5,9		1,5	
.. Entspricht am NFP im 1.000m-Radius	105%		90%		-14%	
.. Anteil Vorhabenumsatz aus 1.000m-Radius (35%)	33%		39%		5%	
.. Anteil Vorhabenumsatz Fernbereich (35%)	67%		61%		-5%	

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen auf Basis der Angaben BBE- Auswirkungsanalyse.

Tabelle: 35 %-Abschöpfungsregel

„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. Für den Standort B 1/Kuhweg wäre zu prüfen, ob für den Vollsortimenter mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.350 bis 1.500 qm eine sogenannte atypische Fallgestaltung attestiert werden kann. Die nachweislich städtebaulich- und siedlungsintegrierte Lage, die hohe fußläufige Versorgungsbedeutung (von zwei Drittel der Einwohner aus den drei Ortsteilen zu erreichen) und die Begrenzung der einzelhandelsrelevanten Auswirkungen (identischer Edeka-Kaufmann am NVS Werl-West) sind zumindest Anzeichen hierfür. Die mangelnde Tragfähigkeit des Standorts Turflon durch die im Standortumfeld fehlende Mantelbevölkerung steht einer städtebaulichen Atypik entgegen (Erreichbarkeit von 40 % der Einwohner).

Die Einschätzung der BBE, dass ein Verbrauchermarkt mit max. 1.500 qm VKF nur im Hauptzentrum zulässig ist, greift zu kurz. Die städtebauliche Integration stellt v.a. auf die fußläufige Entfernung von 700 - 1.000 m ab (Gehzeit max. 10 Minuten), während die siedlungsstrukturelle Integration zudem berücksichtigt, ob das Vorhaben in das Siedlungsgefüge eingebunden ist (vgl. Einzelhandelserlass).



2.3 Zur vergleichenden Standortanalyse

Die BBE nimmt die Prüfung der Standorteignung nach sechs Kriterien vor, die im Folgenden für die Standorte 1 und 4 auszugsweise dargestellt und hinsichtlich der Plausibilität bewertet werden.

Kleinräumige Lage

Der Standortvergleich der BBE hebt die geographische Mittelpunktlage des Standorts Turflon zwischen drei Ortsteilen und dort ohne Anbindung an wesentliche Siedlungsbereiche vor. Allerdings unterstreicht die BBE, dass allein der nachweislich periphere Standort 1 in der Lage sei, eine hohe Versorgungsfunktion auszuüben und den Wegeaufwand und die Verkehrsbelastung des Büdericher Ortskerns minimiert.

Es ist kritisch anzumerken, dass der Wegeaufwand insbesondere für die Bevölkerung aus dem Einwohnerschwerpunkt Büderich nicht geringer wird, sondern ansteigt. Aufgrund der vorhandenen Angebote im Ortskern von Büderich (v.a. Kreditinstitute, Erledigungen) wird weiterhin der Ortskern aufgesucht, bzw. die bedeutende Verkehrsachse B 1 (Innenstadt Werl und Innenstadt Unna etc.) angefahren. Der Standort Turflon „zieht“ vielmehr den Verkehr in den nördlichen, gewerblich geprägten Teil von Büderich hinein, da der Standort abseits von wirklich bedeutenden Straßen liegt. (Die K 18n ist Erschließungsstraße für Turflon, nicht aber erforderlich für die Anwohner). Die BBE stellt zudem fest, dass die Kopplungseffekte mit dem Möbeleinkauf überschaubar sind.

Der Standort 4 zeichnet sich demgegenüber als städtebaulich und siedlungsstrukturell integrierter Solitärstandort aus, was u.E. aufgrund der geplanten Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche auch nicht zu beanstanden ist.

Bevölkerungspotenzial

Die BBE umschreibt das Bevölkerungspotenzial des Standorts Turflon diffus mit „größtenteils“ Ortsteil Büderich. Dies suggeriert zunächst eine hohe Standortqualität des Standorts (Hinweis: der in Rede stehende Standort weicht von den Angaben der BBE ab. Er ist durch die Lage westlich der Budweger Straße vom Siedlungskörper abgerückt).

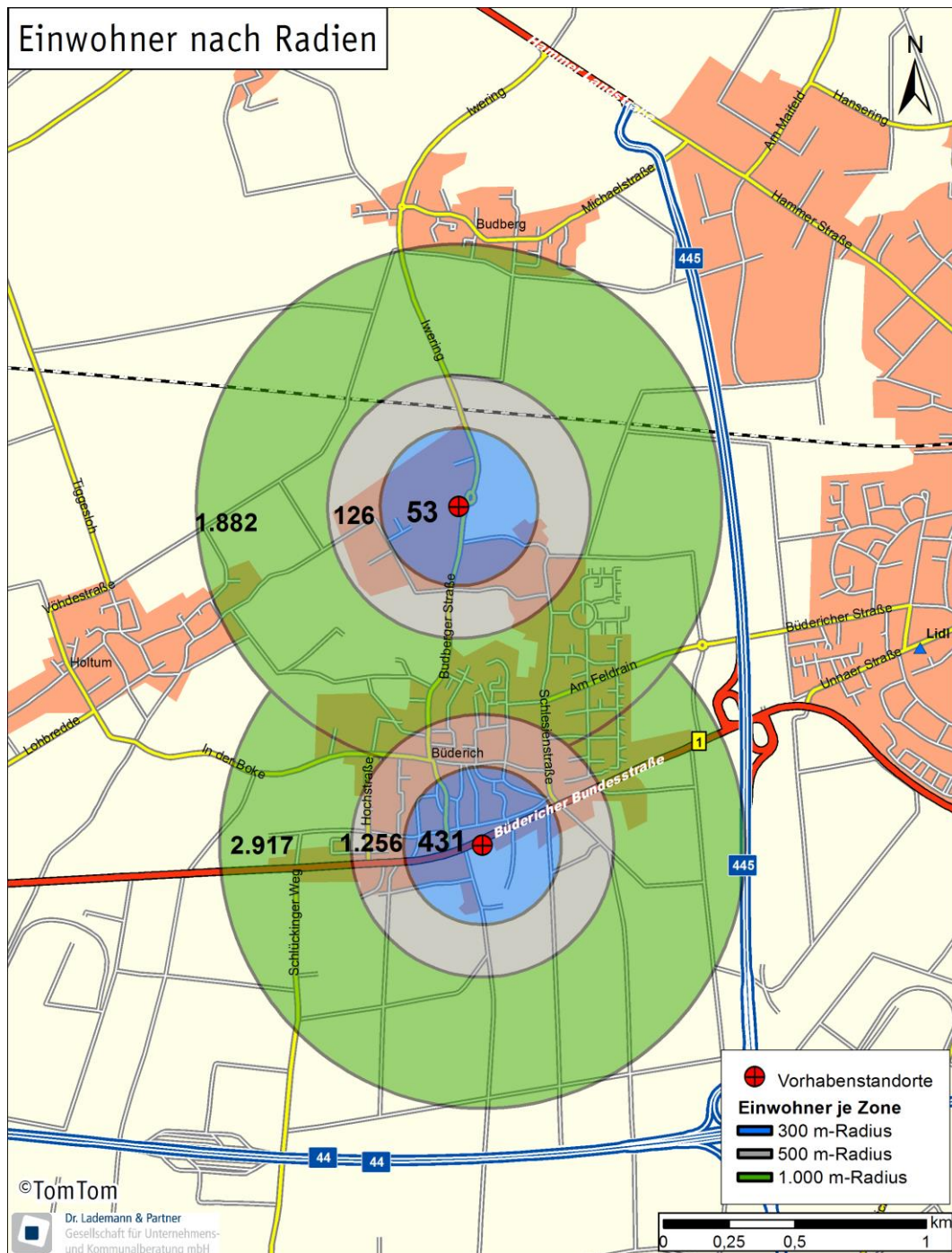


Abbildung: Einwohner im Nahbereich



Vollständig außer Acht lässt die BBE die Einwohnerzahlen innerhalb der fußläufigen Einzugsbereiche. Zur Bewertung der Standortqualität ist es unerlässlich, die Entfernungen in Bezug zu den Einwohnerzahlen zu stellen: Den Schwerpunkt stellt der Ortsteil Büberich dar (baulich verdichteter Siedlungszusammenhang): In Bezug auf die drei Ortsteile der Weststadt leben im Ortsteil Büberich zwei Drittel der Einwohner. Der Standort B 1/Kuhweg ist für zwei Drittel aller Einwohner der drei Ortschaften fußläufig zu erreichen. Bei dem Standort Turflon sind es lediglich rd. 40 %. Vor dem Hintergrund des voranschreitenden demographischen Wandels und der Vorprägung des Ortsteils Büberich als Nahversorgungsschwerpunkt ist es nur konsequent, den Fokus der Entwicklung auf den Siedlungsschwerpunkt zu legen. Die Betonung in der BBE Auswirkungsanalyse der Entfernung der Ortsteile Holtum und v.a. Budberg ist vollständig irreführend und zeigt, dass eine neutrale Herangehensweise an den Standortvergleich nicht vorliegt.

Verkehrsanbindung

Der Standort Turflon wurde im Zuge der letzten Erweiterungsstufe des Einrichtungshauses an die K 18n angebunden. Die Umgehungsstraße zeichnet sich durch ihre Lage abseits des baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs aus. Die überschaubare Auslastung der Umgehungsstraße wird in der Auswirkungsanalyse nicht erkannt, sondern vielmehr die Funktion im Sinne einer Verkehrsentslastung für den Ortskern vorangestellt.

Die BBE misst dem Standort Turflon eine Anbindung an den ÖPNV bei. Vollkommen außer Acht lässt diese die Fahrplankontaktung. Bei der Bushaltestelle Mühlenstraße handelt es sich um eine Haltestelle für den Schulbusverkehr (Wochentags: 2 Halts). Die nächstgelegene relevante Haltestelle ist die Haltestelle Kirche. Diese liegt außerhalb des fußläufigen Einzugsgebiets. Der Standort B 1 befindet sich rd. 500 m von dieser entfernt und ist damit mindestens stündlich angebunden (v.a. gen Werl Bahnhof und Holtum). Die Andienung des Standorts B 1 ist damit deutlich besser. Zudem sind an dieser Haltestelle Kopplungsnutzungen (altes Ortszentrum) vorhanden, sodass der Wegeaufwand zwischen diesen Nutzungen (z.B. Einkauf, Kreditinstitut, Kirche) minimiert wird.

Nicht motorisierte Erschließungssituation

Auf der Ostseite der Budberger Straße befindet sich ein Radweg. Damit ist der Standort für den NMIV nicht optimal zu erreichen. Die B 1 wurde in den letzten Jahren für den NMIV deutlich attraktiviert (beidseitiger, getrennter Fußgänger- und Radweg), wenngleich die vorliegende städtebauliche Integration durch eine gesicherte Querung weiter gesteigert werden könnte. Die Beschreibung der BBE



der einspurigen B 1 als Verkehrsäsur ist insbesondere unter Berücksichtigung der erfolgten baulichen Maßnahmen an der B 1 deutlich überzogen. Die Bevölkerung² selbst nimmt diese nicht wahr. Vielmehr fordert diese, auf die Anbindung des Standorts mit Fuß- und Radwegen und einer ausreichenden Beleuchtung zu achten. Diesem Anspruch wird derzeit nur die B 1 gerecht.

Standorteignung für den Betreiber

Die Tragfähigkeit des Standorts Turflon wird mit der Lage an der Umgehungsstraße K 18n argumentiert. Diese weist allerdings eine überschaubare Auslastung auf (dtv 3.000 - 4.000 Kfz). Die Anwohner selbst nutzen diese nicht³. Eine Tragfähigkeit kann durch den durch Streukunden generierten Umsatzanteil von 10 % i.V. mit der geringen Standortqualität nicht hergeleitet werden.

Auch die führenden Vollsortimenter Rewe und Edeka haben sich aufgrund der unterdurchschnittlichen Umsatzerwartung als Betreiber und Lieferant gegen den Standort 1 ausgesprochen. Für den Standort B 1/Kuhweg liegen allerdings seitens Rewe und Edeka Interessensbekundungen vor (Edeka Rhein-Ruhr hat i.V.m. Kfm. Sauer den Mietvertrag bereits unterzeichnet).

Am Standort Turflon kann u.E. bestenfalls ein umsatzschwacher Betreiber am Standort gebunden werden (Jibi oder K+K), der nur einen Teil der Bevölkerung anspricht. Mit Blick auf das gewachsene Einrichtungshaus Dodenhof in Posthausen bei Bremen zeigt sich, dass eine Rentabilität durch die Ansiedlung von zentrenrelevanten und weiteren nahversorgungsrelevanten Fachmärkten erreicht werden kann (Lieferant: Dohle Group, ca. 4.800 € Flächenleistung).

Im Falle der Öffnung des Standorts für nahversorgungs-/zentrenrelevante Sortimente ist erwartbar, dass bereits kurzfristig weitere Fachmärkte erforderlich sein werden, um den einzigen „Nah“-Versorger im westlichen Stadtgebiet knapp oberhalb der Grenzrentabilität betreiben zu können.

Planungsrechtliche Situation

Die BBE stellt in ihrer Analyse noch auf den zuvor verfolgten Standort ab. Mit Blick auf den nunmehr in Rede stehenden Standort liegt eine Ausweisung eines ASB-Gebiets mit Zweckbestimmung Möbel vor. Zugleich grenzt dieses Gebiet an

² Vgl. Vermerk zur Bürgerversammlung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Büderich (Vorstellung BBE-Auswirkungsanalyse) vom 24.01.2013, Anlage 1, Seite 3.

³ Vgl. o.g. Vermerk zur Bürgerversammlung.



ein GIB sowie landwirtschaftliche Flächen an. Neben der Regionalplanänderung wäre eine Anpassung des FNP und des B-Plans aus 2011 erforderlich.

Für den Standort B 1/Kuhweg stimmt die planungsrechtliche Ausgangslage bereits weitgehend überein. Die BBE hält eine Änderung des FNP für erforderlich, obwohl für den Standort 4 ggf. die städtebauliche Atypik begründbar ist.

Die wesentlichen Kriterien werden im Folgenden kompakt zusammengefasst:

Standortvergleich		
Kriterium	B 1/Kuhweg (Standort 4)	Turflon (Standort 1)
Kriterium	innerörtlicher Standort an der B 1	grüne Wiese Gewerbegebiet Vollsortimenter neben Möbelhaus
Lage	integriert	außerhalb des Siedlungsbereiches
Einwohner		
Umkreis 300 m	431	53
Umkreis 500 m	1256	126
Umkreis 1.000 m	2.917	1.882
Entfernung		
von Kirche Büderich	500 m	1.000 m
von Agatha Kapelle in Holtum	2.100 m	2.000 m
von Michaelskapelle in Budberg	2.900 m	1.300 m
erzielbarer Umsatz lt. BBE	6,5 Mio. €	5 Mio. €
Betreiber	MV mit Edeka ist unterschrieben; Betreiber ist der örtl. Kaufmann Sauer, der u.a. den Markt an der Unnaer Str. betreibt	offen, Edeka und Rewe haben abgesagt bei der Stadt Werl
verkehrliche Anbindung	B1 - mit entsprechender Verkehrsfrequenz Gute Anbindung an den Ortskern von Büderich	K18 - neue Straße, die der Erschließung des Turflon-Geländes dient
Bus	500 m bis HP Kirche Bus Linie 546 HP Gartenweg 300 M nur für Schüler	1.000 m bis HP Kirche Bus Linie 546 HP Mühlenstraße 200 M nur für Schüler
Radwege	beidseitig der B1 gut ausgebaut, getrennt für Fußgänger und Radfahrer	einseitig Budberger Straße (auf der Ostseite) nicht vorhanden K18n nicht vorhanden Schlesienstraße nicht vorhanden Am Jahrenbrink/Zum Brauk
Quelle: Eigene Darstellung.		

Tabelle: Standortvergleich

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die BBE-Analyse unvollständig ist. Die auf den Standort Turflon zugeschnittene Bewertungsmatrix verzerrt im erheblichen Maße das Ergebnis des Standortvergleichs.



2.4 Zu den in die Untersuchung eingehenden Verkaufsflächen und Umsätzen des Bestands

Die der Auswirkungsanalyse der BBE zu Grunde liegenden Bestandsdaten und die Umsatzschätzungen wurden aggregiert und nach Versorgungsstandorten differenziert aufbereitet. Darüber hinaus erfolgt eine Aufzählung der wesentlichen Nahversorgungsbetriebe. Die Nahversorgung in Werl wird v.a. durch Nahversorgungsschwerpunkte getragen:

- Innenstadt: Netto-Markt
- NVS Werl-Süd: Kaufland, Aldi, Penny
- NVS Werl-West: Edeka und Lidl
- NVS Werl-Nord: Rewe + Planvorhaben: Supermarkt/Discounter/Getränkemarkt
- NVS Westtönnen⁴: kleiner Edeka-Markt

Es fand durch die BBE ausschließlich eine Erfassung der strukturprägenden Lebensmittel- und Getränkemarkte statt. Kleinteilige Angebote und Drogeriefachmärkte wurden nicht berücksichtigt. Eine versorgungsstrukturelle Bewertung ist nicht möglich, da der BBE-Analyse keine vollständige Datenbasis zu Grunde liegt. Zudem ist nicht nachvollziehbar, ob und wann eine differenzierte Vor-Ort-Begehung stattgefunden hat, oder aber, ob es sich um eine Desktop-Auswertung mittels Sekundärdaten handelt.

Die Angaben und Einschätzungen der BBE weisen nicht plausible Angaben auf. Die BBE stellt bereits ein Planvorhaben am Nahversorgungsschwerpunkt Werl-Nord in die Berechnung ein. Sofern das Baurecht für diese Nutzungen zum Stand 2012 gesichert war, wäre dies fachlich korrekt (Bebauungsplan Nr. 102 allerdings derzeit erst in Aufstellung). Inkonsequent stellt sich v.a. die Umsatzschätzung für den NVS Werl-Nord dar. Einerseits wurde das Planvorhaben flächenseitig berücksichtigt, andererseits ist die eingestellte Umsatzhöhe am Standort nicht nachvollziehbar (Flächenproduktivität mehr als 25 % unterhalb des Durchschnitts). Schließlich müsste die BBE in ihrer Analyse darauf abstellen, dass im Jahr der Marktwirksamkeit des Budericher Vorhabens das Planvorhaben in Werl-Nord bereits marktaktiv ist.

⁴ Zum Vergleich: Der Ortsteil Westtönnen weist eine Einwohnerdichte von rd. 280 auf. Der kleine Supermarkt rangiert allerdings auf einer unterdurchschnittlichen Verkaufsfläche. Er ist nur tragfähig, da im direkten Umfeld rd. 2.600 Einwohner ansässig sind und der Edeka-Kaufmann einen weiteren Standort in Werl betreibt.



Angesichts der Bedeutung des Drogeriewarensegments für den Lebensmitteleinzelhandel sowie der Bedeutung der Kleinflächen für die Vitalität von Zentren ist es nicht nachvollziehbar, dass diese Angebote in der Analyse nicht beachtet wurden. Die BBE-„Bewertung“ der Nahversorger ist unzureichend. Die intensive Auseinandersetzung mit der städtebaulichen Ausgangslage und der zur Bewertung der Stabilität respektive Fragilität der Zentren und der verbrauchernahen Versorgung relevanten Aspekte wurden von der BBE nicht untersucht. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen allerdings u.a. die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen sowie nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB die Belange der Wirtschaft und der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Die Aufzählung ist nicht in der Lage, als Entscheidungsgrundlage zur Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hinsichtlich der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu dienen. Bei der folgenden Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind aufgrund der nicht sachlogischen Umsätze des Einzelhandelsbestands die rechnerischen Werte in ihrer absoluten Höhe nicht maßgebend, sondern allein die Beantwortung der Frage, ob mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne von städtebaulichen und raumordnerischen Folgewirkungen zu erwarten sind.

Die BBE stellt fest, dass nach Aufgabe eines Nahversorgers im Ortskern von Büderich der im Einzelhandelskonzept definierte Nahversorgungsschwerpunkt diese Funktion nicht mehr ausfüllen kann. „Dabei ist aufgrund der Einwohnerzahl im westlichen Stadtgebiet ein Konzentrationsstandort zu schaffen, der einen Verflechtungsbereich mit den Ortsteilen Büderich, Budberg und Holtum versorgt.“ Die Schlussfolgerung, einen Konzentrationsstandort zu schaffen, ist nicht sachlogisch, da es vielmehr darum geht, die fußläufige Nahversorgung zu sichern. Im Sinne einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur ist u.E. eine Konzentration von Betrieben nicht zu empfehlen, da der NVS Werl-West aufgrund der untergeordneten Verkaufsflächenausstattung nicht in der Lage wäre, sich vom Konzentrationsstandort abzusetzen. Es geht somit darum, untergeordnet zum NVS West ein ergänzendes Nahversorgungsangebot zu stellen.

Die in das Gutachten eingeflossenen Eingangsdaten und Annahmen zu dem Einzelhandelsbestand sind nicht vollständig dazu geeignet, eine Bewertung der Auswirkungen gemäß § 11 (3) BauNVO abzubilden. Insbesondere die unvollständige Erfassung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation, die fehlende



städtebauliche Bewertung der Zentren und die widersprüchliche Flächenleistung der Bestandsbetriebe und Planvorhaben stehen der Validität entgegen.

2.5 Zur Abgrenzung des Einzugsgebiets und Nachfragepotenzials

Das Einzugsgebiet wurde von der BBE auf der Grundlage der Erreichbarkeit, der Standortqualität der Standortalternativen sowie auf Basis von Barrierewirkungen abgegrenzt. Aus der Nachfrage des Einzugsgebiets speist das Untersuchungsvorhaben modellhaft im Wesentlichen seinen Umsatz. Dabei wurde von der BBE das Einzugsgebiet in die Ortsteile Büderich, Budberg/Holtum, Westliches Stadtgebiet und sonstige Orte untergliedert.

Da keine Abbildung zur exakten räumlichen Abgrenzung des Einzugsgebiets vorliegt, bleibt unklar, welcher Bereich des westlichen Stadtgebiets in der Umsatzprognose berücksichtigt wurde.

Bei der Umsatzprognose kommt die BBE nunmehr zum Ergebnis, dass die Lage an der Umgehungsstraße K 18n eine gute Ausgangslage darstellt, da ein Zusammenwirken mit der Ausstrahlkraft des Möbelhauses Turflon erwartbar ist, wodurch mit mehr Streukunden zu rechnen ist. Die Umsatzprognosen der BBE beruhen auf Basis der Annahme zur Abschöpfungsleistung der Standortalternativen in verschiedenen Teilräumen:

Kundenherkunft	Umsatzprognose lt. BBE						
	Nachfragepotenzial in Mio. € lt. BBE	Turflon (1)			B 1/Kuhweg (4)		
		Kundenanteil	Umsatzanteil	Kaufkraftbindung in %	Kundenanteil	Umsatzanteil	Kaufkraftbindung in %
Büderich	6,9	55%	2,4	35%	41%	2,4	35%
Budberg/Holtum	3,7	25%	1,1	30%	19%	1,1	30%
Westl. Kernstadt	20,0	9%	0,4	2%	24%	1,4	7%
Streukunden 10 % v Gesamt	0	11%	0,5		17%	1,0	
Food gesamt	31	100%	4,4	14%	100%	5,9	19%
Nonfood gesamt			0,5			0,5	
Gesamt	31	100%	4,9	16%	100%	6,4	21%

Quelle: Eigene Darstellung und Gegenrechnung auf Basis der BBE-Auswirkungsanalyse.

Tabelle: Vergleich der Tragfähigkeit der Standortalternativen lt. BBE (rot = zu hoch, grün = zu niedrig angesetzt)

Die BBE betont stets die Mittelpunktlage des Standorts Turflon zwischen den drei Ortsteilen, stellt dann allerdings inkonsequenterweise die höchste Nachfrageabschöpfung für den Ortsteil Büderich ein. Aufgrund der städtebaulich und siedlungsstrukturell abgesetzten Lage ist für den Standort Turflon u.E. für alle drei Ortsteile eine maximale Abschöpfungsleistung von 30 % zu erwarten. Unter



Beachtung einer leicht niedrigeren Flächenleistung bei den aperiodischen Sortimenten (es ist zu beachten, dass Randsortimente i.d.R. weniger Umsatz generieren als das Hauptsortiment) liegt die Umsatzerwartung für einen 1.500 qm-Lebensmittelmarkt bei < 5 Mio. € (Flächenleistung von 3.000 €/qm VKF).

Für den Standort B 1 wurde - erst nach Vorlage der BBE-Auswirkungsanalyse - als Betreiber der bereits in Werl ansässige Edeka Kaufmann Sauer vertraglich gebunden. Aufgrund der deutlich besseren Standortqualität im Ortsteil Büderich gehen Dr. Lademann & Partner davon aus, dass die Kaufkraftbindung leicht oberhalb der von der BBE angesetzten 35 %-Abschöpfung realisierbar ist (ca. +2 bis 3 %-Punkte). Aus der westlichen Kernstadt fällt die Nachfrageabschöpfung geringer aus, da hier ein weiterer Edeka Sauer-Markt vorhanden ist (ca. -1 bis 2 %-Punkte⁵). Dennoch kann eine annähernd gleiche Flächenleistung erwartet werden von ca. 6,4 Mio. € analog einer Flächenleistung von ca. 4.200 €/qm VKF.

Die BBE stellt auf Basis ihrer Umsatzschätzung bereits fest, dass für den Standort Turflon nur eine Umsatzleistung von 3.300 €/qm erwartbar ist. Damit sei kein marktüblicher Umsatz zu realisieren. Im Lichte der seitens der BBE überschätzten Abschöpfungsleistung innerhalb des Ortsteils Büderich ist es absehbar, dass für einen Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.500 qm keine Tragfähigkeit vorliegt. Eine deutliche Flächenreduzierung ist erforderlich, um die Tragfähigkeit zu gewährleisten (800 qm Discounter oder 1.000 qm Vollsortimenter). Ansonsten besteht die Gefahr, dass aufgrund fehlender Tragfähigkeit bereits kurzfristig weitere Arrondierungen erforderlich sind, um die kritische Masse an Angeboten auszubauen. Die Bedeutung der K 18n als Verkehrsachse zur Erhöhung des Streukundenanteils wird überschätzt. Die K 18n wurde einzig und allein zur störungsfreien Anbindung des Möbelhauses errichtet. Aufgrund der parallel verlaufenden A 445/B 63 und der B 1 ist erwartbar, dass diese weiterhin als Hauptverkehrsachse fungieren.

Im Standortvergleich kommt die BBE zum Ergebnis, dass aufgrund der größeren zu versorgenden Mantelbevölkerung für den Standort 4 der höchste Umsatz erwartet wird. Angesichts des identischen Betreibers im nächstgelegenen Zentrum wäre der Umsatzrückgang auf diesen allerdings u.E. nicht maßgeblich entscheidend.

⁵ Vorsichtige Annahme der Abschöpfungsleistung aus dem Nahbereich für einen Edeka-Markt mit ca. 1.500 qm VKF. Da allerdings die Verkaufsfläche für den Edeka-Markt mit > 1.350 qm geringer sein wird, wird die Abschöpfungsleistung aus Werl-West sinken, da nahezu ein identisches Angebot vorgehalten wird (Verkausflächengröße des Vollsortimenters/Betreiber).



Auf Basis der durch Dr. Lademann & Partner plausibilisierten Umsatzprognose und Umsatzgenerierung lässt sich aus dem Verflechtungsbereich der drei Ortsteile eine Abschöpfungsleistung von ca. 30 % für den Standort Turflon und ca. 35 % für den Standort B 1/Kuhweg ermitteln. Der Standort an der B 1 dient - aufgrund der im Vergleich deutlich höheren Mantelbevölkerung - der Nahversorgung und ist im Sinne des demografischen Wandels (kurze Wege) zu priorisieren.

Das Einzugsgebiet der BBE ist nicht vollständig nachvollziehbar. Die Nachfrageabschöpfung für den Standort Turflon wurde angesichts der Mittelpunktlage für den Ortsteil Buderich zu optimistisch vorgenommen, was insbesondere im direkten Standortvergleich mit dem in die Budericher Strukturen integrierten Standort nicht plausibel ist. Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner lässt sich für das Vorhaben an der B 1 eine höhere Nachfragebindung aus den drei Ortsteilen erreichen. Die Begründung der Regionalplanänderung für den Standort Turflon beruht auf falschen Annahmen.

2.6 Zur Umsatzherkunft und den Umverteilungswirkungen

Die BBE stellt in ihrer Beurteilung der möglichen Auswirkungen auf die Darstellung von Umsatzumlenkungen und Umlenkungsquoten in Bezug auf die Versorgungslagen der Gesamtstadt ab. Es ist zu konstatieren, dass nur knapp 25 % des Umsatzes gegen den Einzelhandel (=Edeka Sauer und Lidl-Markt) im Einzugsgebiet wirken. Rund 75 % fließen an andere Handelsstandorte in Werl und Umland ab.

Zwar wurde für den Standort an der B 1 keine Wirkungsmodellierung dargestellt. Die BBE führt aber an, dass die Wirkungen unterhalb derer des Standorts 3 liegen werden. Da der Edeka Kaufmann sich selber „schädigen“ würde, sind die Umsatzrückgänge von 14 % noch vertretbar, da städtebaulich relevante Folgewirkungen nicht erwartbar sind. Vielmehr hat der Kaufmann schriftlich zugesichert, den jetzigen Standort zu modernisieren, sofern der Standort 4 durch ihn belegt wird. Damit wäre die vollsortimentierte Nahversorgung für zwei Standortbereiche gesichert.

Für den Standort Turflon ist die Annahme zu den Umlenkungen in Bezug auf den Standort Werl-Süd nicht realistisch. Es ist nicht davon auszugehen, dass ein schwach performender Lebensmittelmarkt am Standort Turflon in der Lage ist, vom entfernten Kaufland-Verbrauchermarkt erhebliche Umsätze abzuziehen. Zudem handelt es sich um den größten Anbieter in Werl in einer agglomerierten



Standortlage und damit um ein deutlich größeres Einzugsgebiet als das Vorhaben in Büderich. Nach Auffassung der BBE würden allerdings 36 % des Vorhabenumsatzes genau diesem Standort entzogen. Durch die „Streuung“ des Umsatzabzugs werden die Wirkungen für das Zentrum Werl-West (typgleicher Edeka-Markt) erheblich unterschätzt. Die Wirkungsmodellierung der BBE ist nicht plausibel.

Die BBE hält bei der Einordnung der Wirkungen fest, dass planerisch im Ortsteil Büderich ein Nahversorgungsschwerpunkt vorgesehen ist. Der Anbieter im Ortskern hat im Jahr 2012 mangels Rentabilität geschlossen. Der Standort Turflon befindet sich rund 1 km nördlich. Die Standortalternative 4 (B 1/Kuhweg) liegt in Bezug auf das Ortszentrum allerdings noch im fußläufigen Bereich (ca. 500 m südlich). Die abschließende Einordnung der Standortqualität der BBE zum Standort B 1 entspricht nicht dem Tatbestand. Eine siedlungsstrukturelle Integration des Standorts 4 läge nach Einschätzung der BBE nicht vor. Siedlungsstrukturell besteht aus Sicht von Dr. Lademann & Partner kein Zweifel, dass der Standort B 1 gegenüber dem Standort Turflon in ein Wohngebiet mit erheblichen Einwohneranteilen eingebunden ist.

Eine Prüfung der Auswirkungsanalyse der BBE zeigt bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung der Vorhabenvarianten Einschätzungen auf, die nicht vollständig nachvollziehbar bzw. verzerrt sind. Die Wirkungen wurden auf sämtliche Standortlagen modelliert, hierdurch sinkt die Betroffenheit des NVS Werl-West (Edeka). Die Tragfähigkeit kann nur für den Standort 4 prognostiziert werden. Im Lichte des bestehenden Mietvertrags des Edeka-Händlers für den Standort 4 könnte zugleich eine wesentliche Beeinträchtigung des NVS West reduziert werden.



3 Plausibilitätsprüfung Raumverträglichkeitsstudie

3.1 Anlass für die geplante Änderung des Regionalplans

Die Firma Möbel Turflon GmbH & Co. KG plant das bestehende Turflon-Einrichtungshaus (ca. 69.000 qm VKF gemäß Bebauungsplan) um die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts zu erweitern. Allerdings steht dies derzeit den Festsetzungen des Regionalplans (ASB mit Zweckbestimmung) und des Flächennutzungsplans (SO Möbelhaus) entgegen. Der Antrag der Stadt Werl auf Zielabweichung wurde durch die Bezirksregierung negativ beschieden.

Nunmehr soll stattdessen eine textliche Regionalplanänderung erfolgen, da das Ziel 14 bisher nur die Bestandssicherung und Erweiterung des Möbelhauses im Kernsortiment Möbel zulässt. Die Erweiterung der Zweckbindung durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts soll vor dem Hintergrund der Sicherstellung der örtlichen Nahversorgung der westlichen Ortsteile der Stadt Werl erfolgen. Für die geplante Regionalplanänderung ist v.a. eine Raumverträglichkeitsstudie⁶ beizubringen. Durch eine ausgewogene Abwägung möglicher Standortalternativen soll eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarkts in Büderich vorliegen.

Wesentliche in die Raumverträglichkeitsstudie (RVS) eingegangene Untersuchungen stellen die BBE Auswirkungsanalyse und ein Standortvergleich von sieben Standorten durch die Stadtverwaltung dar. Die Erläuterung zum Ziel 14 sieht ausdrücklich den Hinweis auf diese Untersuchungen vor. Der Beschluss des Ausschusses vom 26.11.2013 für den Standort Turflon beruht ebenfalls auf diesen Grundlagen.

Gegenstand der vorliegenden Stellungnahme ist somit die Überprüfung der dem Antrag zu Grunde liegenden Unterlagen auf Plausibilität und Neutralität hinsichtlich der Abwägung von Standortalternativen. Daneben galt es zu bewerten, ob der Standort Turflon der bereits im Einzelhandelskonzept aus 2005 zugesprochenen Funktion als Nahversorgungsschwerpunkt für die westlichen Ortsteile (Büderich, Budberg, Holtum) mit über 4.000 Einwohnern gerecht werden kann.

⁶ Raumverträglichkeitsstudie (RVS) zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts in Werl-Büderich, BKR Essen – Büro für Kommunal- und Regionalplanung, Januar 2015.



Gegenstand der vorliegenden Stellungnahme ist die Überprüfung der dem Antrag zu Grunde liegenden Unterlagen auf Plausibilität und Neutralität hinsichtlich der gleichwertigen Abwägung von Standortalternativen.

3.2 Ausgangslage an den Standorten Möbel Turflon und B 1/Kuhweg

Der Untersuchungsbereich der beiden alternativen Standorte innerhalb des Ortsteils Buderich umfasst die drei dörflich strukturierten Ortsteile Buderich, Holtum und Budberg. „Während in Budberg und Holtum die Siedlungsräume entlang von Dorfstraßen liegen, hat sich in Buderich ein komplexer Siedlungsraum um die alte Bundesstraße 1 entwickelt“. Das Budericher Ortszentrum umfasst Versorgungsstrukturen mit Schwerpunkt von sozialer Infrastruktur, Dienstleistungen und Gastronomie. Der Nahversorger ist bereits im Jahr 2012 weggebrochen.

Neben diesen Siedlungsflächen des Ortsteils Buderich wird das Orts- und Landschaftsbild vor allem durch landwirtschaftliche Flächen sowie - räumlich davon abgesetzt - dem Gewerbe- und Industriegebiet Buderich geprägt. Mittig zwischen den drei Ortsteilen, und zugleich nördlich abgesetzt vom Siedlungsbereich, befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet Buderich und der Möbelmarkt Turflon. Die Umgebung der drei Ortsteile ist landwirtschaftlich geprägt.

Der Standort 1 (ca. 9.200 qm) zeichnet sich im direkten Umfeld durch die großflächig bebauten Bereiche des Gewerbe- und Industriegebiets Buderich und die teilversiegelten, weitläufigen Parkplatzflächen des Möbelhauses aus. Der Standort 1 wird daneben weitgehend von landwirtschaftlicher Fläche umgeben. Sowohl der Regionalplan und Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan stehen dem Ansiedlungsvorhaben entgegen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 107 „Sondergebiet Budberger Straße“ ist erforderlich.

Der Standort 4 (ca. <6.000 qm) ist direkt an die B 1 angebunden. Die Lage am südlichen Siedlungsrand steht der städtebaulichen Integration nicht entgegen. Neben den wesentlichen Wohnanteilen im nördlichen Standortumfeld zeichnet sich v.a. das südliche Standortumfeld zwischen B 1 und A 44 durch naturräumliche Potenziale aus. Direkt an den Standort angrenzend ist auf verstärkte landwirtschaftliche Nutzung hinzuweisen (v.a. landwirtschaftlicher Hof mit Massentierhaltung mit bis zu 2.000 Mastschweineplätzen). Nach Auffassung der RVS stehen der Vorhabenrealisierung auf dem Teilbereich einer Streuobstwiese die Entwicklungsziele, Festsetzungen und Schutzgebiete des Landschaftsplans ent-



gegen. Allerdings ist u.E. die faktische Prägung des Standorts und des Standortumfelds durch Massentierhaltung (Emission), die verkehrliche Prägung (Lage direkt an der B 1: Lärm) und den faktischen Siedlungsanschluss (Erreichbarkeit) zu beachten. Zudem liegt eine Einschätzung zum faunistischen Bestand und dem Zustand der Streuobstwiese mit 23 Bäumen vor.⁷ Sofern ein Nachweis eines atypischen Nahversorgers nicht gelingt, wären der Landschaftsplan sowie der Flächennutzungsplan anzupassen und ein Bebauungsplan aufzustellen.

Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung des Ortsteils und der beiden Standortalternativen ist v.a. auf die flankierende Büdericher Bundesstraße (B 1) hinzuweisen. Im Nordosten wurde erst 2013 die Kreisstraße 18n (K 18n) als Ortsumgehung von Büderich errichtet. Die Prognoseberechnung des Planfeststellungsverfahrens für die K 18n geht im Jahr 2020 von einem täglichen Verkehr (dtv) unterhalb von 3.300 Kfz auf. Auf der Budberger Straße nördlich des Turflon-Kreisverkehrs stagniert das Verkehrsaufkommen bei ca. 4.500 Kfz. Eine Zunahme des Verkehrs ist durch die Errichtung der Umgehungsstraße nicht zu erkennen. Die dtv fällt im Umfeld von Möbel Turflon weiterhin überschaubar aus, da es sich im Wesentlichen um eine Erschließungsstraße handelt. Durch die Vorhabenrealisierung kann ein deutlicher prozentualer Anstieg der Verkehrsbelastung erwartet werden.

Vor dem K 18n-Bau (2010) lag auf der B 1 das Verkehrsaufkommen bei ca. 13.600 Kfz. Das Standortumfeld des Prüfstandorts 4 ist damit einerseits gut angebunden und andererseits vorbelastet, sodass eine mögliche Erhöhung durch die Vorhabenrealisierung prozentual nur gering ist. Der direkt auf die B 1 stoßende Naturraum dürfte ebenfalls tangiert sein.

Hinsichtlich der Bewertung zur Standorteignung hebt die RVS hervor, dass „für einen Nahversorger in einem ländlich geprägten Gebiet – wie dem Westen der Stadt Werl“ – es von großer Bedeutung ist, „dass der Lebensmittelmarkt fußläufig und insbesondere auch mit dem Fahrrad gut erreichbar ist. Auch die ÖPNV-Anbindung spielt eine Rolle.“ (vgl. RVS S.39).

Der Standort 1 verfügt nach Auffassung der RVS i.V.m. der BBE-Auswirkungsanalyse durch die Ortsteil verbindenden Buslinien 623 und 546 und der Haltestelle Mühlenstraße über eine Anbindung an den ÖPNV. Faktisch ist die ÖPNV-Andienung im unmittelbaren Standort von Turflon allerdings als schlecht zu be-

⁷ Vgl. Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Leser Albert Bielefeld GbR (2015): Einschätzung des aktuellen faunistischen Bestandes im Bereich einer Obstwiese in Werl-Büderich.



werten. Die Haltestelle Mühlenstraße wird sehr selten bis gar nicht angedient (nur Halt an Schultagen zu Stoßzeiten). Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Ortszentrum, rd. 1.000 m südlich des Standorts. Gerade vor dem Hintergrund der Zunahme an weniger mobilen Haushalten und dem Voranschreiten des demografischen Wandels ist die Entfernung zum Standort 1 nicht vertretbar. Die neuangelegte Stellplatzanlage von Turflon wird als Synergieeffekt zu bestehenden Infrastrukturen eingeschätzt. Faktisch sieht die Vorhabenplanung 110 weitere Stellplätze vor.

Der Standort 4 weist im modal split eine durchwegs bessere verkehrliche Anbindung inkl. ÖPNV auf. Eine Querungshilfe könnte die vorhandene städtebauliche Integration des Prüfstandorts weiter unterstützen. Zum Ortszentrum, das weitere ergänzende Angebote vorhält, sind es ca. 500 m.

3.3 Standortabwägung unter Berücksichtigung der Standortanforderungen im LEH

Die auf die BBE Analyse (vergleichende Standortanalyse von sieben Standorten) aufbauende Raumverträglichkeitsstudie kam zum Ergebnis, dass der Standortbereich Sondergebiet Möbelhaus Turflon aufgrund der Lage des Standorts „zwischen dem Gewerbe- und Industriegebiet und dem Möbelmarkt einen siedlungsstrukturell besser integrierten Standort bildet“ (vgl. RVS S. 21).

Die Standortwahl zugunsten Turflon wird v.a. auf die Tragfähigkeit eines modernen und marktüblichen Lebensmittelmarkts zurückgeführt, wobei zusätzliche Streuumsätze mit Kunden aus dem erweiterten Marktgebiet erforderlich sind. V.a. die verkehrliche Lagegunst und die Grundstücksgröße wären bei diesem Standort ebenfalls gegeben.

Der Standort Turflon wird seitens des Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Werl mit Stand November 2013 am sinnvollsten erachtet. Dieser Beschluss beruht auf der BBE-Auswirkungsanalyse zu vier Standorten. Ergänzend wurde durch die Stadtverwaltung eine Standortbewertung für insgesamt sieben Standorte vorgelegt. Aus welchen Grund die Verwaltung in ihrem Standortvergleich zum Ergebnis kommt, der Standort 1 sei deutlich besser geeignet als der ebenfalls verfügbare Standort 4, wird nicht dargestellt. Vielmehr werden eine Reihe prüfungsrelevanter Aspekte, die allesamt für den Standort 4 sprechen, nicht angeführt (z.B. Anbindung ÖPNV, fußläufiges Einzugsgebiet, Planungsrecht). Die Kriterien zur Bewertung der Auswirkungen sind beliebig bzw. ergebnisorientiert ausgewählt. Die seit April 2014 neue Situation, dass der Edeka-Kaufmann Sauer



auch am Standort 4 (B 1/Kuhweg) einen Lebensmittelmarkt betreiben möchte (wesentliche Beeinträchtigung des NVS Werl-West nicht zu erwarten), hätte allerdings in der Raumverträglichkeitsstudie (vorgelegt im Januar 2015) berücksichtigt werden müssen.

Dr. Lademann & Partner haben unter Verweis auf die im Kapitel 2 bereits dargelegten Aspekte im Folgenden die nach Auffassung der Raumverträglichkeitsstudie hervorragende Eignung des Standorts Turflon der Eignung des Standorts B 1 gegenübergestellt.

1. Standort Turflon: Höchste Versorgungsfunktion durch Mittelpunktlage

Einschätzung DLP: Die Begründung ist fehlerhaft: Sowohl hinsichtlich der Einwohneranteile im fußläufigen Nahbereich (1.000 m-Radius) als auch der erwartbaren Kaufkraftabschöpfung übertrifft der Standort B 1 die Eignung des Standorts Turflon.

2. Standort Turflon: Gute verkehrliche Anbindung

Einschätzung DLP: Die Begründung ist fehlerhaft: Die K 18n wurde als Umgehungsstraße zur Andienung des Möbelhauses angelegt. Eine dtv von 3.000 bzw. 4.000 Kfz liegt rund drei Mal niedriger als an der B 1. Sowohl im ÖPNV als auch zu Fuß/mit dem Rad ist der Standort B 1 von einem Großteil der Einwohner aus den drei westlichen Ortsteilen deutlich besser erreichbar.

3. Standort Turflon: Wirtschaftliche Tragfähigkeit

Einschätzung DLP: Bereits die BBE ermittelt eine unterdurchschnittliche Flächenleistung. Angesichts der im Kapitel 2.5 dargelegten, nicht plausiblen Abschöpfungsannahmen der BBE wäre noch klarzustellen, dass der Standort Turflon gegenüber dem Standort B 1 bei einer prognostizierten Flächenleistung von 3.000 € pro qm Verkaufsfläche nicht tragfähig ist. Diese Einschätzung wird von den Expansionsabteilungen der LEH-Marktführer (Edeka und Rewe⁸) geteilt. Ein Vollsortimenter kann in Bezugnahme auf die von Dr. Lademann & Partner plausibilisierte Abschöpfungsleistung eines potenziellen Lebensmittelmarkts am Standort Turflon mit 1.500 qm VKF nicht, wohl aber an der B 1, tragfähig betrieben werden.

⁸ Vgl. Schreiben vom Edeka-Kaufmann Sauer vom 24.10.2014 an den Bürgermeister der Stadt Werl sowie Schreiben der Edeka Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH vom 4.3.2015 an die Lör Immobilien Management GmbH sowie Mail der Edeka Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH vom 14.04.2014 an die Wirtschaftsförderung Werl sowie Schreiben der Rewe Dortmund Vertriebsgesellschaft vom 04.04.2014 an die Wirtschaftsförderung Werl.



Die Einschätzung der RVS, dass „sich zum aktuellen Stand keine erheblichen Wissenslücken [ergeben], die das Prüfergebnis wesentlich verändern könnten“ ist zu widerlegen, da zum Zeitpunkt der Erarbeitung mehrfach auf die Grenzrentabilität und fehlende Nachhaltigkeit hingewiesen wurde.

4. Standort Turflon: keine wesentlichen Änderungen der Kaufkraftströme zu erwarten

Die BBE-Auswirkungsanalyse weist Mängel hinsichtlich der Vollständigkeit und Plausibilität auf. Kleinflächen und Drogeriemärkte wurden bspw. nicht erfasst. Insofern können städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren/Nahversorgungsschwerpunkte und die verbrauchernahe Versorgung nicht ausgeschlossen werden. Die BBE geht davon aus, dass der am Rande der Rentabilität prognostizierte Lebensmittelmarkt am Standort Turflon den größten Umsatzanteil vom NVS Süd (Vollsortimenter: Kaufland) abziehen wird. Dies ist nicht zu erwarten, da Kaufland aufgrund der Eigenattraktivität der Standortlage auch prospektiv für den Versorgungseinkauf ein wesentliches Einkaufsziel sein wird. Das Vorhaben tritt vielmehr in Wettbewerb zu den nächstliegenden Märkten, die im NVS Werl-West verortet sind. Der Verträglichkeitsnachweis für den Standort Turflon liegt damit nicht vor.

Am Standort B 1 fallen die Wirkungen in Bezug auf das NVS Werl-West nicht höher aus als am Standort Turflon. Da es sich um den gleichen Edeka Kaufmann handelt, würde er sich gegenseitig die Kunden zuspieren.

5. Standort Turflon: Verfügbarkeit des Standorts gegeben

Für den Standort B 1 wurde am 1. August 2014 von der Löer Immobilien Management GmbH ein Antrag zur Errichtung eines Lebensmittelmarkts eingereicht, der die Verfügbarkeit und den bestehenden Entwicklungswillen attestiert.

Die Begründung für den Antrag zur Erweiterung der Zweckbestimmung entspricht weder dem Tatsachenbestand, noch ist eine Änderung des Ziels 14 aufgrund einer geeigneten Standortalternative erforderlich. Eine gleichgewichtete Standortalternativenprüfung liegt nicht vor. Die Raumverträglichkeitsstudie baut auf den Defiziten der BBE-Auswirkungsanalyse auf. Die Bewertung der wirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens und die Einschätzung der Tragfähigkeit treffen auf den Standort Turflon nicht zu. Die dem Änderungsantrag zu Grunde liegenden Unterlagen sind nicht in der Lage, als (neutrale) Abwägungsgrundlage für die geplante Änderung zu fungieren.



3.4 Abwägung der Auswirkung bei Realisierung für zwei alternative Standorte

Die RVS fasst ihre Wertung der zu erwartenden Auswirkungen und die Begründung der Standortwahl hinsichtlich zehn Wertungskriterien zusammen. Im direkten Vergleich der Standorte 1 und 4 soll der Fokus v.a. auf die farblich hervorgehobenen Aspekte gelegt werden:

Zusammenfassende Wertung der Auswirkungen lt. RVS		
Auswirkung der Standorte auf ...	Löer an der B 1 (Standort 4)	Turflon (Standort 1)
Natur und Landschaft	hoch	gering
Boden	hoch	gering
Wasser	gering	mittel
Klima/Luft/Immisionen	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering	gering
Siedlungsstruktur	mittel	hoch
Einzelhandelseffekte	hoch	mittel
Verkehr	mittel	mittel
Fußläufige Entfernung	hoch	mittel
Wirtschaftliche Tragfähigkeit	ja	ja

Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben der RVS Werl-Büderich.

Tabelle: Zusammenfassende Wertung nach Angaben des RVS (grün: zu negativ bewertet/rot: zu positiv bewertet)

1. Wirtschaftliche Tragfähigkeit

Wie in Kapitel 2 nachgewiesen, ist die BBE-Analyse nicht geeignet, als fundierte Grundlage zu dienen. Sowohl die Einzelhandelseffekte als auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit können für den Standort Turflon nicht belegt werden. Die Wirkungen in Bezug auf den NVS Werl-West wurden durch die überhöhte Betroffenheit des umsatzstarken Standorts in Werl-Süd nivelliert. Die Beeinträchtigung des NVS Werl-West (Edeka/Lidl) könnte allerdings bei der Variante 4 reduziert werden, da der gleiche Edeka-Kaufmann den Standort betreiben möchte und zugleich Investitionen am bestehenden Nahversorgungsstandort zugesichert hat.

Die Abschöpfungsleistung des Standorts 1 ist trotz Mittelpunktlage aus Büderich höher als aus den anderen Orten und liegt damit exakt auf dem Niveau des Standorts 4. Das ist angesichts der Integration des Standorts 4 in den Siedlungsschwerpunkt von Büderich nicht realistisch. Die Wirtschaftlichkeit ist bei einer Flächenleistung (in €/qm VKF) zwischen 3.000 (DLP) und 3.300 (BBE) nicht gegeben. Die enthaltenen Streuumsätze werden sich bestenfalls auf 10 % vom Gesamtumsatz belaufen (was u.E. bereits zu hoch gegriffen ist).



2. Auswirkungen auf den Einzelhandel

Hierbei ist auf die Plausibilitätsprüfung der BBE-Auswirkungsanalyse, Kapitel 2 zu verweisen.

3. Siedlungsstruktur

Das Kriterium Siedlungsstruktur wird tendenziell für den Standort B 1 zu negativ dargestellt, da für den Standort B 1 die regionalplanerische Genehmigungsfähigkeit auch nach Einschätzung des Regierungsbezirks⁹ vorliegt.

Die RVS bestätigt, dass der Standort 4 im ASB liegt, „sodass 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.“ Die Auswirkungen auf die Siedlungsstrukturen liegen eher im Bereich geringer Auswirkungen.

Der Standort 1 (Möbelmarkt Turflon) liegt demgegenüber angrenzend an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Büderich. Der Standort liegt tlw. im GIB des Gewerbe- und Industriegebiets Büderich, in dem gemäß Regionalplan SO-Gebiete für Einzelhandel generell nicht möglich sind. Zugleich ist der Standort als Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen (ASB-Z) dargestellt und damit ausschließlich der Nutzung Möbelhaus vorbehalten.

Die Einstufung eines hohen Auswirkungsgrads des Standorts 1 auf die Siedlungsstruktur unterstreicht, dass am Standort Turflon ein nahversorgungsrelevantes Vorhaben nicht verträglich darstellbar ist. Der Einschätzung der RVS, dass es sich bei dem geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt am Standort 1 um eine vergleichbare Nutzung zur Bestandnutzung des Einrichtungshauses handelt, muss klar widersprochen werden: Die geplante Erweiterung der Zweckbindung verändert die Rahmensetzung in Bezug auf den Umfang an zulässigen Sortimenten vollständig. Bisher ist ausschließlich der Betriebstyp mit dem Kernsortiment Möbel zulässig. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind derzeit nicht zulässig. Mit 3.050 qm planungsrechtlich zulässigen zentrenrelevanten Randsortimenten weist der Standort bereits ein umfassendes Sortiment an innenstadttypischen Angeboten auf. Die geplante Änderung erweitert den Solitärstandort in Richtung

⁹ Vgl. Bezirksregierung Arnsberg - Beschlussvorschlag zur 4. Änderung des Regionalplans Arnsberg, 2015.



einer Einzelhandelsagglomeration. Aufgrund vorhandener Flächenreserven besteht die Gefahr, dass zur Gewährleistung der Rentabilität des Lebensmittelmarkts weitere nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebote angesiedelt werden „müssen“.

4. Verkehr

Das Kriterium Verkehr ist in der Auslegung der RVS durch die „Belastung von Wohnstraßen“ zu kurz gegriffen. Auswirkungen der zu erwartenden Mehrverkehre v.a. auf die B 1 sind gering, da diese bereits heute von dem bestehenden Verkehr geprägt wird. Die K18n bzw. der nördliche Bereich der Budberger Straße sind geringer frequentiert.

Die Anbindung an den ÖPNV wurde in der RVS nicht hinreichend berücksichtigt. Die Entfernung von 850 m (faktisch sind es ca. 1.000 m) bis zum Ortskern und eine nicht angediente Bushaltestelle werden in der RVS vielmehr ausgelegt, dass das Kriterium einer wohnortnahen Versorgung in ländlich geprägten Einzugsbereich im Wesentlichen erfüllt ist.

5. Fußläufige Entfernung

Die Ergebnisorientierung der RVS (vgl. RVS S. 49) wird insbesondere in der Bewertung der Erreichbarkeit der Standortalternativen zu Fuß, mit dem Rad und mit dem ÖPNV deutlich: „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.“ „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.“

Diese Einschätzung entbehrt jedweder Realität. Auch wenn der Standort Turflon in der geographischen Mitte von drei Ortsteilen liegt, können hierbei weder die bestehende Versorgungsfunktion des Ortskerns noch die Einwohneranteile der jeweiligen Ortsteile unberücksichtigt bleiben.

Im Falle der Vorhabenrealisierung am Standort Turflon werden die Einwohner der drei Ortsteile auch zukünftig auf ein Auto angewiesen sein, um diesen Lebensmittelmarkt zu erreichen. Das hervorgebrachte Argument, dass ältere Menschen



im Falle der ausbleibenden Realisierung eines Standorts nicht wohnortnah einkaufen können, ist nachzuvollziehen. Allerdings kann hieraus nicht die Erforderlichkeit und Eignung des Standorts Turflon abgeleitet werden, da es sich um einen rein autokundenorientierten Standort auf der Grünen bzw. Grauen Wiese handelt. Die Zunahme von mehr und älteren Menschen (demografischer Wandel) bedarf einer stärkeren Berücksichtigung und Gewichtung der Kriterien zur städtebaulichen Integration und zur angemessenen Anbindung im modal split.

Der in der RVS favorisierte Standort wird nicht dazu beitragen, die bereits vorliegende Einwohnerentwicklung und Urbanisierungstendenzen in voranschreitendem Alter aufzuhalten. Das Argument der RVS müsste vielmehr zur Folge haben, die Entwicklung noch stärker auf den gewichtigsten Ortsteil und dort eine zentrumsnahe Lage zu legen.

Hierbei ist auf den Standort an der B 1 hinzuweisen, der rund 500 m südlich des tradierten Ortszentrums liegt. Diese Standortalternative wurde allerdings bewusst durch die Kriterienauswahl und Kriterienauslegung herabgestuft, damit der Standort Turflon als Favorit argumentiert werden kann. Die abschließende Bewertungsmatrix ist zielgerichtet auf den Standort Turflon zugeschnitten. Dass das Kriterium Fußläufigkeit wissentlich für einen Standort ohne jeglichen Siedlungsanschluss als am besten erreichbar dargestellt wird (selbst im Vergleich mit einem Standort im Büdericher Ortskern!), zeigt, dass die Untersuchung das Ziel verfolgt, den Standort Turflon zu legitimieren. Eine im Sinne des Allgemeinwohls neutrale Herangehensweise ist nicht zu erkennen.

Dem Standort 4 (B 1) werden lediglich die höchsten Auswirkungen auf die Umwelt zugeordnet. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Integration und der Versorgungsbedeutung für den Ortsteil Büderich wäre im Sinne des Allgemeinwohls und der Sicherung der Daseinsvorsorge für die westlichen Ortsteile nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner der Standort 4 als Nahversorgungsstandort städtebaulich vertretbar. Möglichkeiten zur Minderung ggf. nachteiliger Auswirkungen sind nicht Bestandteil der vorliegenden Stellungnahme. Zudem sei auf die faunistische gutachterliche Einschätzung hingewiesen.

Dem Abwägungsergebnis der Raumverträglichkeitsstudie wird angesichts unvollständiger und falscher Darstellung von Tatsachen widersprochen. Der geplanten Regionalplanänderung kann nicht zugestimmt werden, da die Abwägung fehlerhaft ist.



3.5 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumplanung

Im Untersuchungsraum soll nach Auffassung der Stadt Werl die Ansiedlung nur eines Lebensmittelmarkts mit max. 1.500 qm VKF erfolgen. Dieser soll in tragfähiger Größe für die drei westlichen Ortsteile die Nahversorgung nachhaltig gewährleisten. Der Standort soll zu den drei Ortsteilen noch wohnortnah liegen und vordergründig der Nahversorgung dienen.

Diesen Anforderungen wird der Standort Turflon nicht gerecht: Eine Tragfähigkeit liegt bei einer prognostizierten Flächenleistung von 3.000 € je qm VKF nicht vor. Der Mittelpunkt ist nicht geographisch zu verstehen, sondern ist im Sinne der Nahversorgung als Einwohnerschwerpunkt auszulegen. Unter Grundlage der städtischen Anforderungen an den Standort weist der Standort 4 deutliche Standortvorteile auf.

Angesichts des fehlenden Nachweises der Auswirkungen auf die Zentren und die verbrauchernahe Versorgung sowie des Vorhandenseins einer geeigneten Standortalternative kann weder festgestellt werden, dass unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht festzustellen sind, noch dass der Tatbestand für eine atypische Fallgestaltung vorliegt.

Insofern ist ein potenzieller Lebensmittelmarkt am Standort Turflon in die regional- und landesplanerischen Vorgaben einzuordnen:

LEP-Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Gemäß Begründung zum LEP-TP dient das Ziel der "Stadt der kurzen Wege" zur Verringerung der räumlichen Distanzen zwischen Wohnen, Arbeiten und (Nah-) Versorgung.

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. Für den Standort 1 liegt ein Zielverstoß vor, da dieser nicht in einem Allgemeinen Siedlungsbereich ohne Zweckbestimmung liegt. Bei dem Standort 1 handelt es sich um den Standort eines Möbelhauses, der als vorrangig produzierender Betrieb gegründet wurde. Insofern ist die Standortwahl im Industrie- und Gewerbegebiet aus historischen Gründen nachvollziehbar. Damit der Standort in seinem flächenextensiven Kernsortiment nachhaltig gesichert und im betriebserforderlichen Umfang gestärkt werden kann, wurde die Zweckbestimmung Möbel zugewiesen und räumlich dar-



gestellt. Die Einschätzung der RVS, dass das Vorhaben im ASB-Z zulässig ist und das Ziel 1 erfüllt wird, ist weder nachvollziehbar noch korrekt.

Aufgrund fehlenden Siedlungsanschlusses wird das Leitbild "Stadt der kurzen Wege" nicht erfüllt. Die Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV ist aufgrund der Entfernungen, die oberhalb der Fußläufigkeit liegen (700-1000 m) nicht gegeben. Eine Angemessenheit hinsichtlich der Erreichbarkeit des Standorts Turflon liegt nicht vor. Für den Standort 4 ist das Ziel 1 durchweg erfüllt (städtebaulich-integrierte Lage im ASB).

Ziel 2: Standorte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Zwar erfüllt keiner der Standorte die Lage in einem zentralen Versorgungsbereich. Allerdings kommt in städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise ein Vorhaben in Betracht, wenn ein Vorhaben der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und dieses zentren- und raumverträglich ist.

In der Begründung zum Ziel 2 wird u.a. auf den Einzelhandelserlass NRW 2008 verwiesen: Dabei ist zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung die Ansiedlung eines Nahversorgers (mit max. 10 % Randsortimenten) möglich, wenn „der Standort verbrauchernah, hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist“. Der Nachweis der städtebaulichen Integration kann über die Abschöpfungsregel erbracht werden. Eine Integration ergibt sich aus dem Umgang der Mantelbevölkerung im direkten Standortumfeld (Regelwert: 35 % Abschöpfung der Nachfrage im 700 bis 1.000 m-Radius). Die Umsatz-Nachfrage-Relation zeigt für den Standort Turflon, dass eine Tragfähigkeit resp. städtebauliche Integration nicht gegeben ist, was auf die überschaubaren Einwohneranteile zurückzuführen ist.

Ein Lebensmittelmarkt am Standort Turflon ist nicht mit dem Integrationsgebot (Ziel 2) in Einklang zu bringen, da keine städtebaulich integrierte Lage vorliegt: „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.“ Die Qualität der Erreichbarkeit (u.a. ÖPNV, beleuchtete Fuß- und Radfahrwege) ist zudem mangelhaft.

Eine atypische Fallgestaltung kann aufgrund der dezentralen Siedlungsstruktur der zu versorgenden Ortsteile nicht angeführt werden. Die Erfordernis der Reali-



sierung eines Lebensmittelmarkts am Standort Turflon zur Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung in den westlichen Ortsteilen besteht ebenfalls nicht, da eine geeignete Standortalternative vorliegt.

3 Ziel: Beeinträchtungsverbot

Ein fundierter Nachweis, dass Wirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen sind, liegt weder vor, noch kann in der überschlägigen Gegenrechnung dies bestätigt werden. Wesentliche Beeinträchtigungen auf die Versorgungsstrukturen der Werler Kernstadt und der Nachbarkommunen können damit nicht ausgeschlossen werden, da das Gutachten der BBE aufgrund der in der Plausibilitätsprüfung aufgezeigten Mängel nicht anwendungsrelevant ist.

Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

Das Ziel 2 besagt, dass „die Weiterentwicklung der im Freiraum gelegenen und zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteile < 2.000 EW [...] am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten“ ist. Dieser Bedarf kann für die Ortsteile Budweg und Holtum nicht abgeleitet werden. Diese dörflich geprägten Ortsteile können nicht den Anspruch haben, über ein umfassendes Nutzungsspektrum zu verfügen. Der Ortsteil Büderich erfüllt mit den rd. 3.000 Einwohnern allerdings seit vielen Jahren eine Zentrumsfunktion. Der Nahversorgungsschwerpunkt ist zudem im gültigen Einzelhandelskonzept der Stadt Werl fixiert. Die Stärkung des Siedlungsschwerpunkts Büderich nahe dem Ortszentrum durch einen städtebaulich integrierten Nahversorger ist folgerichtig.

Die RVS ist der Auffassung, dass alle Standortalternativen gegen das Ziel 12 verstoßen, da in dem Ziel ausschließlich auf zentrale Versorgungsbereiche abgestellt wird. Dies ist fachlich nicht korrekt bzw. abschließend dargestellt. Unter Verweis auf den EH-Erlass ist bei dem Standort 4 das Ziel 12 erfüllt. In der Erläuterung des Ziels 12 wird auf die Anwendung des Einzelhandelserlasses hingewiesen. Im Vergleich der Standorte 1 und 4 wird nur der Standort 4 den Kriterien des Einzelhandelserlasses gerecht, da der voraussichtliche Gesamtumsatz des geplanten Supermarkts unter Beachtung der Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen im Bereich von 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich rangiert. Herauszustellen sind dabei v.a. Standorte, die die wohnungsnahe Grundversorgung unterstützen.

Hinsichtlich des Verkehrs soll die Mobilität im modal split raum- und umweltverträglich gewährleistet werden. Die Erreichbarkeit soll gesichert und möglichst verbessert werden. Die Entwicklung am Standort Turflon steht dem entgegen, da



im Vergleich mit dem Standort B 1 deutlich mehr Einwohner der Ortsteile auf den PKW angewiesen sind.

Der beantragten Änderung des Ziels 15 hinsichtlich der Erweiterung der Zweckbestimmung kann aus gutachterlicher Sicht keine Zustimmung erteilt werden. Der Standort Turflon liegt in einem ASB für zweckgebundene Nutzungen, „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“ (vgl. Ziel 11 Regionalplan). Diese Kriterien erfüllt ein Lebensmittelmarkt, der gerade in den ASB zu integrieren ist, nicht. Damit liegt ein Zielverstoß des Ziels 11 vor, welcher allerdings nicht Bestandteil der geplanten Änderung des Ziels 14 ist. Eine Änderung des Ziels 14 ist nicht möglich, da diese nicht mit den übrigen Vorgaben kongruent ist und einen Präzedenzfall auslösen würde.



4 Fazit

Die Firma Möbel Turflon GmbH & Co. KG plant, das Turflon-Einrichtungshaus (ca. 69.000 qm VKF) um die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts zu erweitern. Die Standortwahl war Ergebnis einer Standortalternativenprüfung und einer Raumverträglichkeitsstudie.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur 4. Änderung des Regionalplans Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis wurde Dr. Lademann & Partner beauftragt, die zu Grunde liegenden Gutachten und Studien auf Plausibilität und Neutralität hinsichtlich der gleichwertigen Abwägung von Standortalternativen zu prüfen. Im Fokus lag v.a. der Vergleich der Eignung der Standorte Möbel Turflon (1) und B 1/Kuhweg (4).

Der Antrag auf Änderung des Regionalplans, das Ziel 14 um die textliche Ergänzung zu erweitern „*Ausnahmsweise ist zur Nahversorgung der westlichen Ortsteile der Stadt Werl ein großflächiger Lebensmittelmarkt zulässig*“, ist in mehrfacher Hinsicht nicht zu empfehlen.

Die Begründung zur Standortwahl ist nicht plausibel:

- Die höchste Versorgungsfunktion besteht am Standort Turflon wegen seiner Mittelpunktlage nicht. Der Standort B 1/Kuhweg ist von zwei Drittel der Einwohner aus den Ortsteilen Büderich, Budberg und Holtum fußläufig zu erreichen und liegt damit rd. 50 % höher als am Standort Turflon.
- Die verkehrliche Anbindung durch die K 18n wird v.a. im Vergleich zur B 1 überschätzt. Eine regelmäßige ÖPNV-Anbindung besteht - gegenüber dem Standort B 1- im Standortumfeld nicht.
- Eine wirtschaftliche Tragfähigkeit ist nicht gegeben, der Standort ist für einen zukunftsfähigen Vollsortimenter nicht geeignet. Die Abschöpfungsleistung wird insbesondere im Vergleich zum Standort 4 überschätzt. Eine Rentabilität ergibt sich bei einer Flächenproduktivität von 3.000 € je qm Verkaufsfläche nicht.
- Ein Nachweis, dass mehr als unwesentliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können, liegt nicht vor. Die BBE-Auswirkungsanalyse ist aufgrund fehlender Plausibilität und Vollständigkeit nicht in der Lage, als Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage zu dienen.



Die BBE-Auswirkungsanalyse ist v.a. hinsichtlich folgender Sachverhalte nicht valide:

1. Auf den Standort Turflon zugeschnittene Bewertungsmatrix (u.a. Ausblendung der Einwohneranteile und der ÖPNV-Taktung).
2. Fehlerhafte und unvollständige Annahmen zu den in die Untersuchung eingehenden Verkaufsflächen und Umsätzen des Bestands im Einzugsgebiet.
3. Es erfolgte keine städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse der Zentren/Nahversorgungsschwerpunkte und verbrauchernahen Versorgung.
4. Nicht realistische Annahmen zur Abschöpfungsleistung im Standortvergleich.
5. Weitgehende Berechnung der Vorhabenumsätze auf starke Standorte außerhalb des Einzugsgebiets.
6. Fehlende Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hinsichtlich der städtebaulichen Relevanz.
7. Unvollständige Bewertung des Vorhabens i.S.d. relevanten Prüfkriterien (v.a. § 11 Abs. 3 Bau NVO, § 1 Abs. 4 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Die Raumverträglichkeitsstudie weist ebenfalls erhebliche Mängel hinsichtlich der Abwägung von Standortalternativen auf.

- Eine Verfügbarkeit des Standorts auch für den städtebaulich-integrierten Standort B 1/Kuhweg ist gegeben (Antrag für Edeka-Markt liegt vor).

Die Begründung für den Antrag zur Erweiterung der Zweckbestimmung entspricht weder dem Tatsachenbestand, noch ist eine Änderung des Ziels 14 aufgrund der geeigneten Standortalternative B 1/Kuhweg erforderlich. Der beantragten Änderung des Regionalplans kann aus gutachterlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Hamburg/Düsseldorf, 18. Juni 2015

gez. Sandra Emmerling

gez. Uwe Seidel

Dr. Lademann & Partner GmbH