

**Abwägungen der Wallfahrtsstadt Werl  
über die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB,  
der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
sowie der Nachbarkommunen gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

*Änderungen und Ergänzungen des Dokuments nach der Offenlage sind kursiv dargestellt.*

**Übersicht**

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| <i>I. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB</i>  | <i>Seiten 2-43</i>    |
| <i>II. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gem. § 4 Abs. 1 BauGB</i> | <i>Seiten 44-122</i>  |
| <i>III. Landesplanerische Stellungnahme gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW</i>   | <i>Seiten 123-158</i> |

**85. Änderung des Flächennutzungsplans**

**I. Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

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

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

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

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

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
		<p>mit den avisierten mittel- bis hochwertigen Sortimenten eines FOC überschneiden und auch nur jeweils ein eingeschränkter Bereich der Angebotspalette betroffen sein wird, so dass Umsatzverluste in Bezug auf den Gesamtbetrieb relativiert werden können. Darüber hinaus besteht für den innerstädtischen Einzelhandel der Stadt Werl die Chance, in besonderem Maße von den Besuchern des FOC zu profitieren.</p> <p>Stadt und Investor werden gemeinsam Konzepte entwickeln, um Synergieeffekte aus der Ansiedlung des FOC für den innerstädtischen Einzelhandel zu realisieren.</p>
7	<p><b>Schreiben Einwander G vom 05.10.2014</b></p> <p><b>Die Lärmaktionsplanung sieht für die B63 schon heute Handlungsbedarf.</b></p> <p>Begründung: Die Verkehrssituation erscheint unbefriedigend. Insbesondere der Ortsteil Werl-Hilbeck ist schon heute stark durch Lärm belastet. Die Stadt Werl, der Gutachter Ecostra und der Investor Neinver spielen die Auswirkungen des geplanten Factory Outlet Centers (FOC) in Werl herunter. Insbesondere die Verkehrssituation in Hilbeck wird sich verschlechtern. Das Gutachten nimmt hierzu keinerlei Stellung. Eine weitere Belastung des Ortsteils Werl Hilbeck mit Lärm und Abgasen ist dem Ortsteil nicht zuzumuten.</p>	<p>Der Verkehrsgutachter (IGS, April 2014) geht für die A 445 nördlich der Anschlussstelle Werl-Zentrum als Folge der FOC-Ansiedlung von einem Anstieg von 16.200 auf 18.200 Kfz/Tag (+ 2.000 Kfz/Tag) aus. Diese Zunahme um 12 % wird selbst für den Fall, dass der gesamte zusätzliche Verkehr A 445 nördlich der Anschlussstelle Werl-Zentrum durch Hilbeck fließt, zu einer Pegelerhöhung um max. 0,4 dB(A) führen, wobei es sich um eine aus lärmtechnischer Sicht für das menschliche Ohr nicht bzw. kaum wahrnehmbare Erhöhung handelt (OVG Münster, Urteil vom 6.2.2014, 2 D 104/12.NE).</p> <p>Aus den Umgebungslärmkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen („Lärmkartierung 2013“, abrufbar unter <a href="http://www.umgebungslaermkartierung.nrw.de">www.umgebungslaermkartierung.nrw.de</a>) ergeben sich allerdings für die Ortsdurchfahrt von Hilbeck bereits hohe Lärmwerte (Lärmindex <math>L_{DEN}</math>, an straßennahen Fassaden teilweise sogar über 75 dB(A).</p> <p>Der Ortsteil Werl-Hilbeck entlang der Ortsdurchfahrt der B 63 stellt im Hinblick auf den (Straßenverkehrs-)Lärm einen Bereich mit prioritärem Handlungsbedarf dar. Zur Reduzierung der Lärmbelastung hat die Stadt Werl im Jahr 2010 den Lärmaktionsplan „Teilaktionsplan Werl – 2008 – 1“ aufgestellt. Die Verkehrslärmsituation zeichnet sich dadurch aus, dass die B 63 als Straßenverbindung für den großräumigen Verkehr (Verbindung der A 44 bzw. der A 445 und der A 2) vorrangig den Durchgangsverkehr</p>

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
		<p>abwickelt und gemäß Lärmaktionsplan eine tägliche Verkehrsbelastung von ca. 22.000 Kfz mit einem überdurchschnittlich hohen Schwerlastanteil (ca. 3.200 Fahrzeuge/Tag) aufweist. In dem Teilaktionsplan Werl – 2008 – 1 sind Maßnahmen zur Reduzierung des Lärms benannt. Auf einer Länge von ca. 800 m in einem Teilbereich der Ortsdurchfahrt Hilbeck ist ein Umbau vorgesehen (und zwischenzeitlich durchgeführt), durch den eine Verringerung des Straßenverkehrslärms durch Reduzierung der Durchgangsgeschwindigkeit erzielt werden sollte. Die Geschwindigkeitsreduzierung sollte insbesondere durch die Verringerung des Straßenquerschnitts von 8,50 m auf 6,50 m und den Bau von Fahrbahnteilern erreicht werden. Darüber hinaus sollte eine Lärminderung durch die Verstetigung des Verkehrsflusses durch die Einrichtung gesonderter Abbiegespuren erreicht werden. In dem Bericht über die Lärmaktionsplanung Stufe 2 der Stadt Werl vom 13.11.2014 ist allerdings geäußert worden, dass trotz Abschlusses baulicher und verkehrsberuhigender Maßnahmen keine spürbare Lärminderung im Bereich der Ortsdurchfahrt Hilbeck der Bundesstraße 63 eingetreten ist.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Teilaktionsplans Werl – 2008 – 1 wurde die Anordnung eines Lkw-(Nacht-)Fahrverbots als lärmmindernde Maßnahme für die Anlieger an der Ortsdurchfahrt Hilbeck der B 63 untersucht. Ein derartiges Fahrverbot würde allerdings der Zweckbestimmung der B 63, den weiträumigen Verkehr und somit auch den Ausweichverkehr der Autobahn aufzunehmen, widersprechen. Die B 63 dient bei Baustellen auf der A 1, der A 2 und der A 44 als Umleitungsstrecke für Großraum- und Schwertransporte. Zudem weist die Ortsdurchfahrt Hilbeck der B 63 hohe Anteile von Ziel- und Quellverkehr zu den Gewerbegebieten in Hamm und Werl auf. Dieser Verkehr würde die Strecke weiterhin nutzen, so dass eine spürbare Entlastung durch das Lkw-Fahrverbot voraussichtlich nicht eingetreten wäre.</p> <p>Im Rahmen der Lärm-Aktionsplanung wurde auch der Einbau von offenporigem Asphalt (Flüsterasphalt) als Lärminderungsmaßnahme geprüft. Da die lärmmindernde Wirkung von offenporigem Asphalt erst ab Geschwindigkeiten oberhalb von 60 km/h eintritt und die höchstzulässige Geschwindigkeit in der Ortsdurchfahrt Hilbeck 50 km/h beträgt, ist eine Lärminderung durch den Einbau einer offenporigen Asphaltdecke der herkömmlichen Art nicht zu erwarten. Der Einbau innovativer Fahrbahnbeläge kommt</p>

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
		<p>für die Ortsdurchfahrt Hilbeck der B 63 nicht infrage, da diese innovativen Fahrbahnbeläge nicht für hohe Verkehrsbelastungen mit Schwerlastanteil konzipiert sind, sondern für den Pkw-dominierten innerstädtischen Verkehr.</p> <p>Auch baulicher Schallschutz wie die Errichtung von Schallschutzwällen und -wänden scheidet als lärmindernde Maßnahme in der Ortsdurchfahrt Hilbeck aus Gründen der Wahrung des dörflichen Ortsbildes und vor dem Hintergrund einer mittelfristig sehr wirksamen Alternative, nämlich des Weiterbaus der A 445 – dazu sogleich – aus.</p> <p>Ergänzend ist zur Lärmsituation in der Ortsdurchfahrt Hilbeck der B 63 festzuhalten, dass die Stadt Werl kaum Möglichkeiten zur Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen hat, da sie nicht Straßenbaulastträger der Bundesstraße 63 ist.</p> <p>Allerdings steht eine effektive Maßnahme zur nachhaltigen Reduzierung des Lärms im Bereich der Ortsdurchfahrt Hilbeck in Aussicht. Es ist geplant, die Autobahn A 445 zwischen der Anschlussstelle Werl-Nord und der Anschlussstelle Hamm-Rhynern der A 2 weiterzubauen. Durch die Verlagerung des Verkehrs auf einen neu errichteten Autobahnabschnitt wird eine effektive Verminderung der Lärmbelastung der Anlieger der Ortsdurchfahrt Hilbeck erreicht. Der Ausbau der A 445 ist im Bundesverkehrswegeplan als vordringlicher Bedarf vorgesehen. Das Planfeststellungsverfahren zum Weiterbau der A 445 zwischen Werl und der A 2 wurde bereits im Februar 2011 eingeleitet. Die Planunterlagen haben im Februar/März 2011 offengelegt. Im November 2012 hat im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens ein Erörterungstermin stattgefunden. In dem Erörterungstermin hat der Landesbetrieb Straßen.NRW ergänzende Untersuchungen/Prüfungen zugesagt.</p> <p>Zu den bei der Ausweisung von größeren Baugebieten zu bewältigenden planerischen Konflikten gehört auch die außerhalb des Plangebiets zu erwartende Zunahme des Verkehrs, soweit sie in einem ursächlichen Zusammenhang mit der Planung steht und mehr als geringfügig ist. Aufgrund der bei der Stadt Werl vorhandenen Erkenntnisse aus der Umgebungslärm-Kartierung sowie des Teilaktionsplanes Werl – 2008 – 1 ist davon auszugehen, dass im Bereich der Ortsdurchfahrt Hilbeck aufgrund der hohen Vorbelastung bereits leichte Zunahmen des Verkehrslärms nicht</p>

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
		<p>mehr als geringfügig bewertet werden können.</p> <p>Aus diesem Grunde hat der Vorhabenträger die Verkehrslärm-Vorbelastung im Bereich der Ortsdurchfahrt Werl-Hilbeck sowie die aufgrund der FOC-Ansiedlung zu erwartende Lärmzunahme gutachterlich untersuchen lassen (ACCON Köln GmbH, „Ermittlung der Häuser im Ortsteil Hilbeck der Stadt Werl, an denen die Auslösewerte für die Lärmsanierung überschritten werden“ vom 23.06.2015). In einem ersten Schritt wurde durch überschlägige Berechnungen zur sicheren Seite ermittelt, an welchen Häusern potentiell Anspruchsvoraussetzungen auf Lärmschutz im Rahmen der Regelung zur Lärmsanierung an bestehenden Straßen erfüllt sein könnten. Da die planungsbedingten Mehrverkehre nur zur Tageszeit zu erwarten sind, hat sich die Untersuchung auf den Beurteilungszeitraum „tags“ beschränkt (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Ortsdurchfahrt Werl-Hilbeck schon im Bestand an insgesamt 27 Häusern die Sanierungsauslösewerte tags (67 dB(A) an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen, Altenheimen sowie in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Siedlungsgebieten sowie 69 dB(A) in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten) überschritten werden. An zwanzig Häusern liegen die Immissionspegel tags über 70 dB(A) und damit im gesundheitsgefährdenden Bereich. An der Fassade des Hauses Werler Straße 44 wird mit einem Maximalpegel tags von 73 dB(A) der höchste Wert erreicht, ansonsten liegen die Höchstwerte an fünf Fassaden bei 72 dB(A).</p> <p>Bei einer konservativen Abschätzung durch die Überlagerung der zu erwartenden Verkehrszunahme auf der A 445 Richtung Norden ist für die Tageszeit im Bereich der Ortsdurchfahrt Werl-Hilbeck von einer FOC-bedingten Pegelzunahme von zwischen 0,2 und 0,4 dB(A) auszugehen. Wie die genannte Untersuchung zeigt, ergeben sich durch das erwartete planungsbedingte Mehrverkehrsaufkommen keine zusätzlichen Häuser mit Überschreitungen der Lärmsanierungswerte tags.</p> <p>Eine Erhöhung des Lärmpegels um maximal 0,4 dB(A) ist aus lärmtechnischer Sicht für das menschliche Ohr nicht bzw. kaum wahrnehmbar. Jedoch ist angesichts der erheblichen Lärmvorbelastung, die bei siebenundzwanzig Häusern die jeweils relevanten Sanierungswerte übersteigt und bei zwanzig Häusern bereits die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung</p>

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
		<p>erreicht bzw. überschritten hat, davon auszugehen, dass auch eine quantitativ nur geringe, nicht bzw. kaum wahrnehmbare Pegelerhöhung im Rahmen der Bewertung und Abwägung nicht mehr als unwesentlich oder geringfügig angesehen werden kann.</p> <p>Die Stadt Werl geht daher davon aus, dass die prognostizierte FOC-bedingte Pegelzunahme wesentlich und mit einem hohen Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Angesichts der bereits bestehenden Vorbelastungen sind <del>in jedem Fall</del> voraussichtlich kompensatorische Maßnahmen notwendig. Wie im Zusammenhang mit der Lärmaktionsplanung bereits dargelegt wurde, kommen aktive Schallschutzmaßnahmen oder kurzfristig umsetzbare verkehrsreduzierende Maßnahmen nicht in Betracht. Allerdings werden durch den Weiterbau der A 445 zwischen Werl-Nord und Hamm-Rhynern die Verkehrsbelastung und damit die Lärmpegel im Bereich der Ortsdurchfahrt Werl-Hilbeck deutlich reduziert, so dass schon durch den Wegfall der Belastung mit Schwerverkehr davon auszugehen ist, dass keine kritischen Lärmbelastungen mehr vorliegen werden.</p> <p>Aufgrund der Berücksichtigung im Bundesverkehrswegeplan als vordringlicher Bedarf sowie des bereits laufenden Planfeststellungsverfahrens geht die Stadt davon aus, dass der Weiterbau der A 445 zwischen Werl-Nord und Hamm-Rhynern grundsätzlich gesichert ist. Allerdings ist derzeit noch nicht absehbar, wann diese Baumaßnahme durchgeführt wird und ob die Verkehrslärmreduzierung daher innerhalb eines den Betroffenen in Werl-Hilbeck zumutbaren Zeitraums eintreten wird.</p> <p>Die Stadt Werl hat angesichts dieser Situation abgewogen, ob die Planung für das FOC vertretbar ist oder von der Planung abgesehen werden muss. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Ansiedlung des FOC für die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Werl von herausragender Bedeutung ist. Das FOC ist ein Projekt, das die Wirtschaftskraft der Stadt Werl stärken, die Beschäftigungsquote steigern und die Stadt Werl über die Stadtgrenzen hinaus überregional bekannt machen und auf diese Weise neue Kunden/Besucher nach Werl führen soll.</p> <p>Angesichts dieser Bedeutung der FOC-Planung für die Stadt Werl sowie der absehbaren Reduzierung der Verkehrslärmbelastung in der Ortsdurchfahrt Werl-Hilbeck durch den Weiterbau der A 445 hält die Stadt Werl den</p>

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
	<p><b>4 Ampelkreuzungen in Höhe der B1/Autobahn sorgen für Verkehrsrückstau</b>                      Begründung: Schon jetzt sind 3 Ampelanlagen kurz hinter einander geschaltet. Eine 4 Ampel soll hinzu kommen. Laut Gutachter Ecostra soll der Verkehr ohne Probleme fließen.                      Schon heute staut sich der Verkehr mit 3 Ampelanlagen, vor allem wenn Radfahrer und Fußgänger des Verkehrsfluss auf der B 1 „unterbrechen“.                      Bedenke Schulweg!                      Das Aufstellen einer vierten Ampel kann die Situation nicht verbessern, sondern nur verschlechtern.                      Das Gutachten der Firma Ecostra gibt zum Thema keine befriedigende Auskunft.                      Frage: wie sollen die Verkehrsströme harmonisiert geleitet werden, das Gutachten widerspricht der tägl. Praxis des beobachtbaren Rückstaus!?</p>	<p>Verzicht auf die Planung nicht für das einzig denkbare Ergebnis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.</p> <p>In dieser Situation ist es als Ergebnis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vertretbar, auf die Planung nicht zu verzichten (oder die Planung zeitlich zu verschieben), sondern für den Übergangszeitraum bis zur Fertigstellung der A 445 zwischen Werl Nord und Hamm-Rhynern der planbedingten Zunahme des Verkehrslärms im Bereich der Ortsdurchfahrt Hilbeck durch die Gewährung eines Zuschusses zu passiven Schallschutzmaßnahmen zu begegnen. Die konkreten Regelungen sollen sich nach heutiger Einschätzung an den Vorgaben des § 42 Abs. 1 BImSchG sowie der 24. BImSchV orientieren. Eine konkrete Aussage oder Regelung zu der Förderung passiver Schallschutzmaßnahmen erscheint parallel zu der Flächennutzungsplan-Änderung noch nicht erforderlich zu sein, eine solche Regelung müsste, sofern erforderlich, im zeitlichen Zusammenhang mit der Schaffung von Planungsrecht im Bebauungsplan getroffen werden.</p> <p>Die verkehrliche Untersuchung (IGS, April 2014) hat festgestellt, dass das durch das FOC zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht ohne weitere Maßnahmen über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden kann. Um auch in der Spitzenzeit eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität am Knotenpunkt B1/ Unnaer Straße / Zufahrt FOC zu erreichen, sind eine Signalisierung des Knotenpunktes und ein Umbau mit der Anordnung weiterer Fahrstreifen notwendig. Darüber hinaus wird in der westlichen Anschlussstelle Werl-Zentrum der BAB 445 ein zweiter Rechtsabbiegefahrstreifen angeordnet, welcher am Knotenpunkt B 1 / Zufahrt FOC in einen freilaufend neben einer Dreiecksinsel geführten Rechtsabbiegefahrstreifen übergeht. Die entsprechende Planung zum Knotenumbau und zur Signalisierung ist bereits erstellt und mit den zuständigen Straßenverkehrsbehörden abgestimmt. Das Verkehrsgutachten von IGS <del>Stolz</del> erwartet bei Umsetzung dieser Maßnahmen in den Spitzenstunden an den Knoten eine sehr gute bis zufriedenstellende Verkehrsqualität. Lediglich die Ein- und Ausbieger in/aus der Unnaer Straße (nur an Wochentagen) sowie an Samstagen die Ausfahrer von FOC-Gelände in Richtung BAB 445 oder Unnaer Straße erwartet eine ausreichende Verkehrsqualität. Die restlichen untersuchten Knotenpunkte im Umfeld des Factory-Outlet-Center können</p>

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

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
	<p><b>Die Lärmschutzwall B1n</b></p> <p>Begründung: Die Verkehrssituation in Bezug auf Lärm an der B1n ist unbefriedigend. Der Siedlungsbereich Werler Süden, insbesondere das neue Baugebiet zwischen Waltringer Weg und dem Auf dem Hönningen ist vor Lärm durch einen Erdwall geschützt.</p> <p>Ein Lärmschutzwall ist mit dem prognostizierten Verkehr abgelehnt worden. Mit Planung des FOC erscheint dies aber aktuell zwingend notwendig. Die planungsrechtlichen Grundlagen für das Baugebiet haben sich durch das geplante FOC als unzureichend erwiesen.</p> <p>Muss daher nicht ein Lärmschutzwall zum Schutz des Siedlungsgebietes gebaut werden?</p> <p>Verlieren die Grundstücke nicht an Wert durch Lärm?</p>	<p>planänderung erforderlich, so dass insofern die volle Entscheidungshoheit der Stadt Werl gegeben ist. Die Umweltprüfungen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens beziehen sich demnach nur auf ein FOC mit der jetzt vorgesehenen Größenordnung von 13.800 m<sup>2</sup>.</p> <p>Das Schallgutachten von ACCON Köln GmbH hat nachgewiesen, dass die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete an den nächstgelegenen Häusern um mindestens 6 dB (A) tagsüber unterschritten werden; nachts sind keine Konflikte zu erwarten. Die Auswirkungen der zu erwartenden Mehrverkehre auf den öffentlichen Straßen sind so gering, dass keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind (siehe oben).</p> <p>Südlich der B 1 ist die Anlage eines modellierten und bepflanzten 40 m breiten Schutzstreifens geplant, der auch dem nördlichen Siedlungsgebiet zu Gute kommt.</p> <p>Die geringen Lärmauswirkungen des FOC-Verkehrs lassen keine Wertverluste erwarten.</p>
8	<p><b>Schreiben Gewerbeverein Beckum vom 06.10.2014</b></p> <p>Als Gewerbeverein Beckum schließen wir uns der berechtigten Kritik unserer Nachbarstädte und des Einzelhandels in Sachen Erstellung eines Factory-Outlet-Centers in Werl an.</p> <p>Der Bau würde gemäß Gutachten zu massiven wirtschaftlichen Schäden und insgesamt zu nicht prognostizierbaren Risiken für unseren Einzelhandel führen.</p> <p>Es ist nicht vertretbar, dass ein Factory-Outlet-Center auf der grünen Wiese die Nachfrage nach wichtigen Sortimenten, wie Bekleidung und Schuhen, aus unserer Innenstadt abzieht. Durch Umsatzeinbußen verursachte Geschäftsaufgaben und Arbeitsplatzrückgänge wären die Folge. Die Investitionen und Initiativen der letzten Jahre zur Aufwertung der Innenstädte verlieren ihre Wirkung.</p> <p>Wir bitten Sie um die Berücksichtigung unserer Interessen.</p>	<p>In Beckum wird das FOC gemäß ECOSTRA-Gutachten einen Umsatzabzug von insgesamt ca. 0,5 – 0,6 Mio. € auslösen, was einer durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote von ca. 1,4 % entspricht. In der Stadt Beckum sind damit einzig im Sortimentsbereich Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) noch leicht spürbare Wettbewerbswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten, wobei sich die Umsatzumverteilungsquote von ca. 1,7 % auf einem niedrigen Niveau bewegt und im Rahmen konjunktureller Schwankungen liegt.</p> <p>Bezogen auf die Einkaufslagen in der Innenstadt von Beckum sowie des Stadtteilzentrums Neu-Beckum sind die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des FOC nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse als verträglich zu bewerten.</p>

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
9	<p><b>Schreiben Einwender H vom 08.10.2014</b></p> <p>Ich bitte höflich um Beantwortung folgender Anfragen:</p> <p>Wurden die rasante Zunahme des Internethandels, der Demographieentwicklung beachtet!?</p> <p>Der Trend „Kaufen als Event“ (der sich natürlich auch wieder ändern kann!) als auch die wachsende Konkurrenz geplanter FOCs untereinander – wurde dieser Aspekt gewürdigt? Zu letzterem beschreibt die ecostra GmbH, dass EU-weit von 306 FOCs 157 geöffnet, 52 in der Planungsphase gestoppt, 24 geöffnet und bereits wieder geschlossen und weitere 74 FOCs in Planung sind (in Deutschland 11 von 40 Projekten). Hier ist eine Konkurrenz zu erwarten, wenn der Markt gesättigt ist. Gibt es eine „Havariequote“?</p> <p>Nicht nur - ich als Mitglied der Grünen Partei - befürchte eine riesige Bauruine zu Lasten aller SteuerzahlerInnen, die uns auf Jahre hinaus wieder einmal Altlasten in Werl beschere wird (Beispiel: Unionsgelände, ATU) ‘Für das FOC gibt es keine Erfolgsgarantie!</p>	<p>Auswirkungen des Internethandels sind in der Auswirkungsanalyse nicht berücksichtigt. Allerdings wird durch Factory Outlet Center der Trend zum Internethandel tendenziell entgegengewirkt, da gerade die besonderen Sortimente des FOC stark im Internet angeboten werden. Die Funktion eines FOC geht aber über den reinen Einkauf hinaus und soll auch ein Einkaufsziel besonderer Art und ein soziales Erlebnis vermitteln. Dies kann der reine Internethandel nicht. FOC bieten daher die Chance, Umsätze, die ins Internet abgewandert sind, für den stationären Einzelhandel zurückzugewinnen. Derartige Rückgewinnungseffekte sind bei der Ermittlungen der Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen des Einzugsgebiets nicht berücksichtigt worden, es ist also keine Abmilderung der Auswirkungen vorgenommen worden.</p> <p>In der ECOSTRA-Auswirkungsanalyse wurde detailliert auf die Marktsituation und die demografische Entwicklung in den Städten und in der Region eingegangen. Bezüglich der Marktsättigung sind in den EU-Staaten unterschiedliche Situationen erreicht; in Deutschland ist die Branche noch in der Ausbauphase. Europaweit ist zwar eine „Havariequote“ ermittelbar, jedoch sind diese Fälle auf regionale, unerfahrene Projektentwickler und Betreiber in suboptimalen Lagen beschränkt. Die großen internationalen FOC-Entwickler (McArthurGlen; Value Retail; Neinver, die das FOC in Werl entwickeln und betreiben werden) haben noch kein Center geschlossen.</p> <p>Das Vorhaben wird nur realisiert werden, wenn der Betreiber genügend längerfristige Verträge mit Warenanbietern abgeschlossen hat, so dass ein Scheitern des Projekts und der Verbleib einer Bauruine sehr unwahrscheinlich ist.</p>
10	<p><b>Schreiben Einwender I vom 15.10.2014</b></p> <p>Ich begrüße die Planungen zur Errichtung eines FOC in Werl, da ich der Meinung bin, dass es für die Stadt Werl von großem Nutzen und gewinnbringend ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>



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

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
		<p>gionen (Sauerland, Münsterland) bilden. Das FOC bildet den westlichen Abschluss des südlichen Stadterweiterungsringes der Stadt Werl, dessen Stadtgebiet mit dem großflächigen Vogelschutzgebiet Hellwegbörde, dem bisherigen flächenintensiven Großvorhaben des LEP und dem neuen Standort für Sicherungsverwahrte bereits bedeutende Flächen seines Stadtgebiets für Landes Zwecke reserviert hat.</p> <p>Auch wenn derzeit keine konkreten Aussagen über mögliche Steuereinnahmen getroffen werden können ist davon auszugehen, dass durch die Ansiedlung eines FOC mehrere positive Effekte auftreten werden. Neben der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze, die grundsätzlich positive Auswirkungen beim sogenannten Gemeindeanteil der Einkommensteuer haben können, sind weitere Steuereinnahmen z.B. bei der Gewerbesteuer aber auch der Grundsteuer (Grundsteuer B statt Grundsteuer A) zu erwarten. Die tatsächlichen Mehreinnahmen sind jedoch in dieser frühzeitigen Phase nicht zu beziffern. Weitere positive Effekte können durch zusätzliche Umsätze in anderen Bereichen wie z.B. Tourismus und Handwerk eintreten.</p>
12	<p><b>Schreiben Einwander K vom 15.10.2014</b></p> <p>Wie aus den offengelegten Planungsunterlagen des FOCs zu entnehmen ist, wurde der Umweltfaktor CO<sub>2</sub> bei der Planung überhaupt nicht berücksichtigt. Immer wieder wird zwar ein möglicher Shuttle-Service zum Bahnhof und zur Innenstadt als wichtig hervorgehoben. Ist beabsichtigt, dass der Betreiber dazu verpflichtet wird, das Angebot langfristig vorzuhalten und auch zu finanzieren? Ist eine entsprechende Bahnverbindung geplant, wie z.B. eine Bahnverbindung zwischen Paderborn und Duisburg alle 15 Minuten und ohne Mehrfahrpreise aufgrund unterschiedlicher Tarifgebiete? Den Kunden des FOCs müssen diese Möglichkeiten angeboten werden, damit sie nicht nur mit dem PKW zum Zentrum fahren müssen oder aufgrund der beschwerlichen Anreisemöglichkeiten mit öffentlichen Verkehrsmitteln eine Eigenanreise erheblich bevorzugen, was eine enorme zusätzliche Belastung für die Umwelt nach sich zieht. Wird es diese Möglichkeiten geben?</p> <p>Durch die Industrialisierung ist die Klimaerwärmung in Gang gesetzt worden. Wir sollen endlich einen verantwortungsbewussten Beitrag dazu leisten, damit diese Klimaveränderung abgewendet werden kann. Ich bin nun einmal in Bangladesch geboren und meine Verwandten leben dort immer noch. Das Land Bangladesch ist</p>	<p>Es ist Ziel der Stadt Werl, sowohl den Bahnhof Werl als auch das Ortszentrum von Werl mit einem Shuttle-Bus an das FOC anzubinden. Verbindliche Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart.</p> <p>Für eine zusätzliche Bahnverbindung gibt es derzeit keine Planungen. Auf eine festgestellte erhöhte Nachfrage kann aber gegebenenfalls mit einer verstärkten Taktung reagiert werden.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Das geplante Vorhaben hat keine signifikanten Auswirkungen auf den globalen Klimawandel. Unabhängig davon würde ein Verzicht auf den FOC-Standort keine nennenswerten Auswirkungen auf das Klima haben, denn heute fahren viele Kunden aus dem Ruhrgebiet mit den Pkw den weiteren Weg nach Roermond</p>

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
	<p>das erste Land, das von der Klimaerwärmung betroffen sein wird. Das Land wird ins Meer versinken. 160 bis 180 Millionen Menschen müssen dann fortgehen. Aber wohin? Die Welt hat heute schon über 50 Millionen flüchtende Menschen. Die ersten Klimaflüchtlinge haben schon in Australien Asylanträge gestellt. Wenn wir nicht global denken und lokal handeln, wird es in naher Zukunft viele Millionen Klimaflüchtlinge geben.</p> <p>Meiner Meinung nach sind wir in Deutschland technisch dazu in der Lage, der Klimaveränderung entgegen zu wirken. Wenn wir dies nicht tun, handeln wir unverantwortlich.</p>	<p>und kaufen dort im DOC ein, insgesamt 55 % der Kunden des DOC Roermond fahren über eine Stunde dorthin.</p>
13	<p><b>Schreiben Einwander L vom 15.10.2014</b></p> <p>1. Beabsichtigen Werler Einzelhändler, Geschäftsinhaber von Geschäften der Fußgängerzone, eine Geschäftseröffnung im FOC?</p> <p>Meine Befürchtung bezüglich des geplanten FOC's gelten dem „Aussterben“ der Geschäfte innerhalb der Werler Fußgängerzone. Meines Erachtens nach zieht das FOC die Kaufkraft aus der Innenstadt heraus und eine Welle von Geschäftsaufösungen schließt sich an. Ortsfremde Geschäftsinhaber würden sich im FOC ansiedeln. Planen auch Werler Einzelhändler Geschäftseröffnung im FOC? Eine mögliche Folge wäre eine Beschleunigung des „Geschäftsterbens“ in der Werler Fußgängerzone.</p> <p>Gibt es Planungen, Anfragen an oder von Einzelhändlern der Fußgängerzone ein Geschäft oder eine Filiale im FOC zu eröffnen?</p>	<p>Für die Innenstadt von Werl hat die Auswirkungsanalyse festgestellt, dass insbesondere in den Warenssegmenten Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) sowie Schuh- und Lederwaren deutlich spürbare Wettbewerbswirkungen zu erwarten sind und in Anbetracht der zum Teil wenig stabilen Situation in verschiedenen Geschäftslagen in der Innenstadt von Werl in beiden Sortimentsbereichen von Betriebsaufgaben – vor allem von ökonomischen Grenzbetrieben – auszugehen sei. Ein flächendeckendes Wegbrechen der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe in den genannten Sortimenten mit entsprechenden Auswirkungen auf den innerstädtischen Branchenmix sind jedoch nicht zu erwarten. Stadt und Investor werden gemeinsam Konzepte entwickeln, um Synergieeffekte aus der Ansiedlung des FOC für den innerstädtischen Einzelhandel zu realisieren.</p> <p>Der Stadt liegen bereits erste Anfragen von Einzelhändlern aus der Innenstadt vor, die Interesse an der Eröffnung eines Geschäfts im FOC haben. Da sich das FOC-Angebot aber von dem innerstädtischen Einzelhandelsangebot unterscheidet, kommt hier eigentlich nur ein weiteres, zweites Geschäft im FOC in Betracht, so dass eine Verlagerung von Einzelhandelsgeschäften aus der Innenstadt in das FOC und ein dadurch bedingtes Geschäftssterben nicht zu befürchten ist. Die Eröffnung eines zweiten Geschäfts im FOC ermöglicht den örtlichen oder regionalen Einzelhändlern vielmehr eine Diversifizierung des Angebots und die Realisierung von Sy-</p>

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
	<p>2. Wer bezahlt und unterhält anschließend die zusätzlich für das FOC geschaffene Infrastruktur?</p> <p>Um das geplante FOC an das vorhandene Straßennetz anzuschließen wird eine Erweiterung der Infrastruktur benötigt. Laut dem vorliegenden Gutachten wird von einer Verbreiterung der B 1 um 2 Fahrspuren (je Richtung eine Fahrspur) westlich der Hauptzufahrt und östlich von einer Verbreiterung der B 1 um einen Fahrstreifen für die Linksabbieger aus Richtung Osten ausgegangen.</p> <p>Wer bezahlt diese neuen Fahrspuren? Und wer kommt für den Unterhalt der neuen Straßenflächen auf?</p>	<p>nergien zwischen den Geschäften im FOC und in der Innenstadt.</p> <p>Die Kosten der Erstellung der Infrastruktur und des Unterhalts werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.</p>
14	<p><b>Schreiben Einwander M vom 28.10.2014</b></p> <p>Wir sind gegen die Errichtung eines FOC in Werl. Folgende Gründe führen wir an:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zusätzliche Lärmbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen; schon heute ist zeitweise ein zufriedenstellender Verkehrsfluss nicht gegeben</li> </ul>	<p>Die Berechnungen des schalltechnischen Fachgutachtens (ACCON Köln GmbH, April 2014) kommen zu dem Ergebnis, dass auch an den ungünstigsten benachbarten Wohnhäusern die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete nach der TA Lärm um mindestens sechs dB(A) zur Tageszeit unterschritten werden. Insofern sind noch erhebliche Reserven vorhanden. Ein Nachtbetrieb ist nicht vorgesehen, Konflikte sind daher nicht zu erwarten. Die Auswirkungen der zu erwartenden Mehrverkehre auf die Geräuschsituation auf öffentlichen Straßen sind – mit Ausnahme der Ort-durchfahrt Werl-Hilbeck – so gering, dass keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Geräuschemissionen ergriffen werden müssen. Die Situation wird weitgehend durch den bestehenden Verkehr geprägt und sich zukünftig nur marginal ändern. Die Beurteilungspegel liegen unter den als bedenklich einzustufen den Auslösewerten für die Lärmsanierung an Bundesfernstraßen. Die deutlichste Erhöhung ergibt sich durch die zusätzlich geplante Lichtsignalanlage, da in ihrem Umkreis bis zu 100 m Zuschläge für die erhöhte Störwirkung zu berücksichtigen sind. Im Hinblick auf die Situation im Werl-Hilbeck wird auf die Abwägungsvorschläge zu Ziffer 7 und 18 verwiesen.</p> <p>Durch verkehrliche Maßnahmen werden die Kreuzungspunkte ausgebaut, so</p>

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versiegelung wertvollen Bodens</li>   <li>• Wertverlust der Immobilie</li>   <li>• Staub und Lärm während der Bauphase</li> </ul>	<p>dass die Verkehre auch in den Spitzenstunden in allen Richtungen mit mindestens ausreichender Verkehrsqualität abgewickelt werden können.</p> <p>Auf den landwirtschaftlichen Flächen liegen teilweise schutzwürdige Böden vor, die tlw. versiegelt werden. Allerdings sind nur 0,2 % der landwirtschaftlichen Flächen Werls betroffen, und der Mutterboden ist gesetzlich vor Vernichtung geschützt (§ 202 BauGB).</p> <p>Angesichts begrenzter Umweltauswirkungen sind Wertverluste nicht zu erwarten.</p> <p>Solche temporären Beeinträchtigungen sind zumutbar, solange gesetzliche Auflagen eingehalten werden.</p> <p>Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden Maßnahmen zur Minderung bau-, anlage- und nutzungsbedingter Beeinträchtigungen empfohlen, die sich aus dem Vorhaben für den Naturhaushalt und das Ortsbild ergeben können:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwendung schadstoffarmer Baumaschinen,</li> <li>- fachgerechte und regelmäßige Wartung der eingesetzten Baumaschinen zur Vermeidung von Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser,</li> <li>- Schutz und Sicherung von Gehölzen bei Durchführung der Baumaßnahmen gem. den einschlägigen Regelwerken (DIN 18920, RAS LP4, ZTV-Baumpflege),</li> <li>- Begrenzung von Erdmassenbewegungen auf das unbedingt notwendige Maß,</li> <li>- getrennte, sachgemäße Lagerung des Oberbodens zur weiteren Verwendung;</li> <li>- Beachtung der Bearbeitungsgrenzen nach DIN 18.915 beim Bodenabtrag,</li> <li>- bei einer Lagerung boden- und grundwassergefährdender Stoffe Abdeckung des Bodens mit wasserundurchlässiger und säurefester Plane zum Schutz vor Schadstoffeintrag,</li> <li>- unverzügliche Wiederherstellung temporär in Anspruch genommener Arbeits- und Lagerflächen (Lockerung verdichteter Bereiche u.</li> </ul>

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
		a.).
15	<p><b>Schreiben Gewerbeverein Neubeckum e.V. vom 20.10.2014</b></p> <p>Der Gewerbeverein Neubeckum e.V. lehnt grundsätzlich die Errichtung von Einkaufscentern mit innenstadtrelevanten Gütern zum Schutze von urbanen Innenstädten ab. Aufgrund der guten Verkehrsinfrastruktur in Nordrhein-Westfalen befürchten wir für unsere betroffenen Einzelhandelsunternehmen einen spürbaren Kaufkraftabfluss, der auf Sicht unweigerlich zu Arbeitsplatzabbau, Unternehmensaufgaben und letztendlich zur Verödung unserer Innenstadt führen würde.</p> <p>Den Vorteil, den Hersteller genießen, indem sie den Einzelhandel aus der Wertschöpfungskette ausschließen und direkt an die Endverbraucher herantreten, wird ohne Zweifel in ganz Deutschland den Arbeitsplatzabbau im Handel weiter forcieren. Ohne einen über verschiedene Branchen sich erstreckenden Einzelhandel in Städten mittlerer und kleinerer Größe würden nicht nur Anbieter des täglichen Bedarfs, sondern auch Sponsoren für heimatverbundene Vereine sowie Anlaufpunkte des zwischenmenschlichen Miteinanders fehlen.</p> <p>Wollen wir derartige Verhältnisse in naher Zukunft in NRW? Der Gewerbeverein Neubeckum e.V. sagt eindeutig NEIN.</p> <p>Wir lehnen Ihr Projekt eines Factory Outlet-Centers auf der „grünen Wiese“, das sich für Bürger umliegender Kommunen, Arbeitgeber und Arbeitnehmer im betroffenen Einzelhandel überaus negativ auswirken würde, strikt ab.</p>	<p>In Neubeckum wird das Planobjekt gemäß ECOSTRA-Gutachten einen Umsatzabzug von insgesamt weniger als 0,1 Mio. € auslösen, die durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquoten liegen sämtlich unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze. Das Projekt wird vom Gutachter als verträglich angesehen.</p> <p>Es gibt keine Erkenntnisse, dass aufgrund von Umsatzeinbußen in der Folge einer FOC-Ansiedlung regelmäßig Arbeitsplätze verlorengehen. Die Behauptung, dass FOC mehr Arbeitsplätze vernichten als sie schaffen, ist durch tatsächliche Beobachtungen zwischenzeitlich widerlegt und wird auch von den Einzelhandelsverbänden nicht mehr aufrechterhalten. Bislang sind nur Fälle bekannt, in denen die Arbeitsämter eine steigende Zahl von Arbeitsplätzen im Handel registriert haben.</p> <p>Bezogen auf die Einkaufslagen in der Innenstadt von Beckum sowie des Stadtteilzentrums Neu-Beckum sind die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des FOC nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse als verträglich zu bewerten.</p> <p>FOC sind eine besondere Form überörtlichen Handels mit großem Einzugsbereich und besonderen Standortanforderungen. Die Auswirkungen auf umliegende Kommunen sind unabhängig vom Standort in der Belegheitskommune. Unabhängig davon werden durch die Ansiedlung insgesamt positive Effekte für die Region erwartet.</p>
16	<p><b>Schreiben Einwander N vom 28.10.2014</b></p> <p><b>Einwand zum geplanten FOC</b></p> <p>Der Klimawandel wird auch in unserer Gegend durch zunehmende Unwetter, Regengüsse und damit verbundene Wasserüberflutungen deutlich. Das Gebiet für das FOC liegt am Fuße des Haarstrangs und ist bereits durch die spezielle Untergrundeigenheiten/der Boden nur bedingt zur Wasseraufnahme fähig. Das bedeutet, bereits jetzt ist die Versickerung bei starken Regenfällen nicht ausreichend möglich.</p>	<p>Das unbelastete Niederschlags- und Drainagewasser wird in einen nahegelegenen Vorfluter eingeleitet, das Niederschlagswasser der Verkehrs- und Stellplatzflächen wird der Kanalisation zugeführt.</p> <p>Wenn die Kanalisation nicht ausreichend dimensioniert ist, werden Rückhaltemaßnahmen erfolgen; dies wird in einem Entwässerungsgutachten</p>

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
	<p>Zusätzliche Regenrückhaltebecken wurden nötig. Wir befürchten aber, dass bei der großen versiegelten Fläche (15 ha in der ersten Phase!!) noch mehr Überflutungsgefahr droht. Wie kann sichergestellt werden, dass die Grundstücke in der Nähe (wie das Unnaer Straße 98) nicht betroffen sein wird!??</p> <p><b>Im Gutachten steht:</b> 6.2 Grenzwerte nach der 16. BImSchV Für die Bestandsbebauung im Bereich des existierenden Knotens gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 der Stadt Werl (Abb. 2.3.1). Dort ist mit Ausnahme des Hauses Unnaer Str. Nr. 98 WA festgesetzt. Für das Haus Nr. 98 ist der Schutzbedarf eines Mischgebiets anzusetzen (vergl. Abschnitt 2.3). Nach § 2 der 16. BImSchV sind im Falle eines Neubaus oder einer wesentlichen Änderung folgende Grenzwerte einzuhalten: Für Mischgebiete gelten folgende Grenzwerte: tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) und für Allgemeine Wohngebiete: tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) Zu beachten ist, dass sich diese Grenzwerte auf den neuen (bzw. geänderten Verkehrsweg) beziehen, die bestehenden Verkehrswege (hier z.B. die A 445) sind von der Beurteilung ausdrücklich ausgeschlossen.</p> <p>Wenn man von den Belastungen durch Lärm ausgeht, sind diese (angezeigten) Werte durchaus schon sehr belastend für den menschlichen Organismus. Pro 3 dBA mehr verdoppelt sich der Lärm!! Wir befürchten starke körperliche Einschränkungen für uns und damit Verlust von Lebensqualität.</p>	<p>untersucht. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzfläche im Norden des Plangebiets, parallel zur B1, soll die Anlage einer naturnahen Wasserfläche mit einer Größe von 4.000 m<sup>2</sup> zulässig sein, die zugleich der Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswasser dient (Textliche Festsetzung 1.5 des Bebauungsplan-Vorentwurfs). Die versiegelte Fläche des FOC umfasst etwa 9 ha. Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke werden in einem Entwässerungsgutachten untersucht; dabei ist sicherzustellen, dass erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke vermieden werden.</p> <p>Zunächst ist klarzustellen, dass sich die 16. BImSchV mit den dort genannten Grenzwerten allein auf den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen bezieht (im Unterschied zu den sog. Anlagengeräuschen, die nach der TA Lärm zu beurteilen sind). Im schalltechnischen Fachgutachten (ACCON Köln GmbH, April 2014) wurde geprüft, ob die Voraussetzungen einer „wesentlichen Änderung“ gemäß §1 Abs. 2 Satz 2 16. BImSchV vorliegen. Dies ist nicht der Fall. Aus diesem Grund entsteht kein Anspruch auf Lärmschutz „dem Grunde nach“, die Mehrbelastung durch den Straßenverkehr hält der Gesetzgeber vielmehr für hinnehmbar. Die Berechnungen des schalltechnischen Fachgutachtens (ACCON Köln GmbH, April 2014) kommen zu dem Ergebnis, dass auch an den ungünstigsten benachbarten Wohnhäusern die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete nach der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) zur Tageszeit unterschritten werden. Insofern sind noch erhebliche Reserven vorhanden. Ein Nachtbetrieb ist nicht vorgesehen, Konflikte sind daher nicht zu erwarten. Die Auswirkungen der zu erwartenden Mehrverkehre auf die Geräuschsituation auf öffentlichen Straßen sind so gering, dass keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Geräuschemissionen ergriffen werden müssen. Die Situation wird weitgehend durch den bestehenden Verkehr geprägt und sich zukünftig nur marginal ändern. Die Beurteilungspegel liegen unter den als bedenklich einzustufen den Auslösewerten für die Lärmsanierung an Bundesfernstraßen. Die deutlichste Erhöhung ergibt sich durch die zusätzlich geplante Lichtsignalanlage, da in ihrem Umkreis bis zu 100 m Zuschläge für die erhöhte Störwirkung zu berücksichtigen sind.</p>

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
	<p>Außerdem wird durch diese — jetzt schon — starke Umweltbelastung, die auch durch Feinstaub hervorgerufen wird, der Wert des Grundstücks Unnaer Str. 98 noch mehr in seinem Wert gemindert. Bereits heute ist durch das Autobahnkreuz, die B 1 und die zunehmenden Rückstaus durch die neuen Ampeln, der Grundstückswert gesunken.</p> <p>Wir befürchten: Bei prognostizierten bis zu 3000 Autos mehr am Tag, an Samstagen ist noch eine Steigerung (und an manchen an Sonntagen) zu erwarten, wird die Lebensqualität und damit der Grundstückswert weiter sinken.</p> <p>Im Gutachten steht: Das nähere Umfeld des Planstandortes lässt sich wie folgt beschreiben: Nördlich des Planareals, unmittelbar gegenüber des Einmündungsbereichs der Autobahnabfahrt auf die Bundesstrasse B 1, befindet sich die Zufahrt zu einem kleineren Park &amp; Ride Parkplatz. Nach Osten schließt sich zunächst ein einzeln stehendes Einfamilienhaus an, ehe der im Zusammenhang bebaute Siedlungskörper der Stadt Werl beginnt. Dieser ist jedoch durch einen dichten Grünstreifen aus Büschen und Bäumen gegenüber der Bundesstrasse B 1 abgeschirmt. Über die Unnaer Strasse besteht hier eine Zufahrtmöglichkeit in die Innenstadt von Werl. Außerdem verläuft hier ein kombinierter Fuß- und Radweg zwischen der B1 und dem Park &amp; Ride Parkplatz, der im weiteren Verlauf die Autobahn unterquert und weiter Richtung Buderich führt.</p> <p>Dieser „so genannte dichte Grünstreifen“ besteht aus einer kleinen Anzahl aus Gewächsen zwischen B 1 und dem Rad- und Fußweg und schirmt mitnichten den — jetzt schon bestehenden - Lärm und Feinstaub ab. (Da wäre jetzt ein Foto gut!) Bei der prognostizierten Zunahme durch PKW- und Zulieferverkehr befürchten wir eine starke Beeinträchtigung wegen der Emissionen. Und zwar wird ja nicht nur die Käuferschaft mehr Verkehr erzeugen, sondern auch die Stunden vor und nach Schließung des geplanten FOCs mehr Lärm durch die Anlieferer und die Angestellten der Läden.</p>	<p>Die Situation von Luftschadstoffen ist nach Auskunft des Landes nicht auffällig, so dass auf Messstationen an B1 und A 445 verzichtet wurde; <del>die verkehrsbedingten Luftschadstoffe werden in den nächsten Jahren durch verschärfte Abgasnormen sukzessive abnehmen.</del></p> <p>Lebensqualität und Grundstückswert werden mittelbar unter anderem über die gesetzlichen Vorschriften zur Begrenzung des Anlagen- und Verkehrslärms geschützt. Die einschlägigen Vorgaben werden, wie dargelegt, eingehalten, so dass von einer relevanten Beeinträchtigung der Lebensqualität oder der Grundstückswerts nicht auszugehen ist. Die Erwartung, dass sich die wertbeeinflussenden Faktoren der Umgebung eines Grundstücks nicht ändern, ist als solche allerdings nicht geschützt.</p> <p>Der dicht bewachsene Gehölzstreifen steht östlich der Einmündung Unnaer Straße und ist bspw. im ECOSTRA-Gutachten auf S. 27 fotografisch festgehalten; nördlich der B1 steht nur am Park &amp; Ride Parkplatz eine kleine Anzahl von Gewächsen. Es ist richtig, dass Lärm und Luftschadstoffe durch die Gehölze nicht vollständig abgeschirmt werden; der Schallgutachter hat keine Abschirmwirkung in seine Rechnung einbezogen.</p>
17	<b>Schreiben Einwender M vom 29.10.2014</b>	

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

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die jetzige Fußgängerzone ist mit Steinerstraße und Walburgisstraße schon viel zu lang. Eine Konzentration würde der Innenstadt gut tun und Leerstand verhindern; beziehungsweise die Nutzung von Ladenlokalen in bester Lage durch die Türkische Europapartei vermeiden.</li> <li>• Nicht zu Letzt gehen wir mit der FOC Ansiedlung von erheblichen Umsatzeinbußen aus. Diese sind prozentual im übrigen viel höher anzusiedeln, als die im Gutachten angegebenen 11%. Wir glauben den Werler Schuhmarkt so gut zu kennen, dass niemals 5 Millionen Euro mit Schuhe in Werl umgesetzt werden! Das hat natürlich zur Folge, dass das gesamte Gutachten in Zweifel zu ziehen ist. Die jetzigen Umsatzzahlen sind auch in anderen Bereichen zu hoch angesetzt, um die prozentuale Umverteilung zu schönen.</li> <li>• Der Schuheinzelhandel operiert mit Gewinnmargen von ca. 3% vor Steuern! Umsatzeinbußen von 7-15% sind für uns nicht zu verkraften. Folge: mehr Leerstadt in der Innenstadt und eine Verödung derselben. Siehe Ochtrup!</li> <li>• Die Kontrollen, das im Center nur „Altware“ verkauft wird halten wir für sehr schwierig. Auch sollten gleich hohe Strafen festgelegt werden sollte gegen die Auflagen verstoßen werden.</li> </ul> <p><b>Ist ein Center nicht zu vermeiden, sollte in einem städtebaulicher Vertrag folgendes festgelegt werden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine durchläufer Artikel, also ganzjährig verfügbare Standardware</li> </ul>	<p>len Versorgungsbereichen nicht berücksichtigt worden, es ist also keine Abmilderung der Auswirkungen vorgenommen worden. Eine Verstärkung der in der Auswirkungsanalyse prognostizierten Auswirkungen aufgrund einer eventuellen parallelen Realisierung des FOC in Remscheid-Lennep ist nicht zu erwarten. Vielmehr würden eher die beiden FOC in Remscheid und Werl im Wettbewerb stehen. Weitere Umsatzabflüsse zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche sind jedoch nicht zu erwarten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Nach den Erhebungen der Auswirkungsanalyse bestehen im Bereich Schuh- und Lederwaren in Werl vier Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.235 m<sup>2</sup> und einem geschätzten Umsatz von 3,7 Mio. €. Daraus errechnet sich eine Flächenproduktivität (Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) von 2.995,00 €. Dies ist für den Schuh-Einzelhandel ein unterdurchschnittlicher Wert. Ein Umsatz von 5 Mio. € ergibt sich aus der Auswirkungsanalyse nicht, es ist daher auch nicht davon auszugehen, dass die Umsatzzahlen im Bereich Schuh- und Lederwaren im Gutachten zu hoch angesetzt sind.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass der Schuh-Einzelhandel auf breiter Basis mehr als die genannte Gewinnmarge erzielt. Für den Schuheinzelhandel in Werl dürften diese Zahlen jedenfalls nicht zutreffen.</p> <p>Zur Einrichtung einer Clearingstelle bzw. zur unabhängigen Überwachung der Festsetzungen gibt es derzeit noch keine abschließenden Entscheidungen. Die noch zu treffenden Regelungen werden sich an bewährten Vorbildern von in Betrieb befindlichen Factory Outlet Centern in Deutschland orientieren.</p> <p>Die Umsetzung der Festsetzungen zu den Sortimenten und Waren wird mit dem städtebaulichen Vertrag unterstützt. Die folgenden Hinweise werden für die Erstellung des städtebaulichen Vertrags zur Kenntnis genommen. Ergänzend ist auf folgendes hinzuweisen:</p> <p>Die vorgesehenen Festsetzungen zu den Merkmalen der Ware, die im</p>

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Angebot von Überproduktion der aktuellen Saison</li> <li>• Ware muß nachweislich mindestens 6 Monate alt sein!!, nicht 3 Monate!! Warum min. 6 Monate. Der Schuh, die Textilie wird beim Hersteller im November /Dezember für Frühjahr/Sommer produziert. Kommt beim normalen Händler vielleicht im Januar an und soll bis Juni verkauft sein. Nimmt der Hersteller das Produktionsdatum, so kann er bei einer 3 monatigen Frist noch ganz gelassen „Saisonware“ im Outlet verkaufen, wenn für den normalen Händler diese Saison gerade beginnt. Eine Frist von 3 Monate ist somit Augenwischerei des FOC Betreibers. Es sollten 6, besser noch 9 Monate sein!</li> <li>• Installation einer Clearingstelle, welche bei Meinungsverschiedenheiten schlichtend eingreift.</li> <li>• Eine unabhängige Überwachung der Saisonproblematik</li> <li>• Sie sollten infrastrukturelle Investitionen des Centers schon in den Vertrag integrieren, konkrete Baumaßnahmen zur Anbindung an die Innenstadt. Straßen, Fußwege, Begrünung, Kosten für den Pendelverkehr, Hinweisschilder, extra Parkplätze, Abgabe des FOC's das auch in der Innenstadt kostenloses Parken möglich ist, Beteiligung an gemeinsamen Veranstaltungen. Kosten dieser Maßnahmen sind vom Investor zu tragen.</li> <li>• Der städtebauliche Vertrag von Soltau war, seitens des Gutachters, als sehr streng angeführt worden. Vielleicht kann man dort noch extra Punkte lernen.</li> <li>• Es sollten mindestens 25% lokale Anbieter im Center vertreten sein! Für diese lokalen Anbieter (Geschäftssitz Werl plus 20 km/aktueller Betrieb in der Werler Innenstadt) sollten auch Mehrmarkenstores möglich sein.</li> </ul> <p>Ferner sind wir der Meinung, dass es noch nicht zu spät ist das Projekt abzusagen. Hier wird immer wieder das Argument angeführt, macht Ihr es nicht, dann kommt das FOC in die Nachbargemeinde. Die Nachbargemeinden haben sich nun eindeutig (wie Werl in der Vergangenheit ja auch) gegen eine Ansiedlung eines solchen Centers ausgesprochen. Warum lassen Sie es sich nicht schriftlich geben, dass keine der Gemeinden der Hammer Erklärung, unter Androhung einer Millionen hohen Konventionalstrafe, in den nächsten 20 Jahren ein solches Center zulässt?</p>	<p>FOC verkauft werden dürfen, orientieren sich anderen, vergleichbaren Centern. Die Frage, wann eine Ware nicht mehr der aktuellen Kollektion eines Herstellers entspricht, lässt sich nicht für alle Hersteller einheitlich beantworten, so dass auf die Festsetzung eines festen Zeitraums verzichtet werden soll.</p> <p>Zur Installation einer Clearingstelle zur unabhängigen Überwachung der Saisonproblematik gibt es derzeit noch keine abschließenden Entscheidungen. Die im städtebaulichen Vertrag noch zu treffenden Regelungen werden sich an bewährten Vorbildern von in Betrieb befindlichen Factory Outlet Centern in Deutschland orientieren.</p> <p>Der Stadt liegen bereits erste Anfragen von Einzelhändlern aus der Innenstadt vor, die Interesse an der Eröffnung eines Geschäfts im FOC haben. Die Eröffnung eines zweiten Geschäfts im FOC ermöglicht den örtlichen oder regionalen Einzelhändlern eine Diversifizierung des Angebots und die Realisierung von Synergien zwischen den Geschäften im FOC und in der Innenstadt. Es ist seitens der Stadt Werl nicht vorgesehen, dem Betreiber insoweit bindende Vorgaben zu machen.</p> <p>Es geht der Stadt Werl nicht um die Abwehr von Konkurrenz, sondern um die städtebaulichen Ziele, das sortimentsbezogene Warenangebot in Werl qualitativ aufzuwerten und die mittelzentrale Funktion von Werl zu stärken. Die geplante Ansiedlung soll ferner die Entwicklung des südlichen Erweiterungsring voranbringen.</p>

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
	<p>Lassen Sie uns stattdessen die Potentiale der Werler Innenstadt heben und die Fußgängerzone straffen, um einen durchgängig guten Besatz zu sichern, mit ausreichend kostenlosen Parkplätzen einen Wettbewerbsvorteil gegenüber Soest, Unna und Neheim einfahren und gleichzeitig Verwaltungsaufwand abbauen. Vielleicht ist es, unter den gegebenen Umständen, ja sogar möglich sich auf einheitliche Öffnungszeiten und eine gemeinschaftliche Werbung für die Einkaufsstadt Werl zu einigen.</p>	<p>Für den örtlichen Einzelhandel werden sich mit dem FOC auch Chancen für mehr Kunden und Synergieeffekte ergeben. Die Stadt wird mit den örtlichen Akteuren – auch unabhängig von den Plänen zur Realisierung des FOC – Maßnahmen zur Verbesserung der Attraktivierung der Innenstadt in Angriff nehmen und gemeinsam mit dem Betreiber Konzepte entwickeln, um Synergieeffekte aus der Ansiedlung des FOC für den innerstädtischen Einzelhandel zu realisieren.</p>
18	<p><b>Schreiben Einwander O vom 30.10.2014</b></p> <p>Mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung informieren Sie die Werler Bevölkerung über Ihre Planungen zum Bau eines Factory Outlet Centers (FOC) in Werl. Sie wollen die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen. Zu den beiden Planvorhaben gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>1. Standort            Nach den Unterlagen liegt die Planfläche im Bereich eines „südwestlichen Erweiterungsringes“. Für diesen „Erweiterungsring“ gibt es keine Rechtsgrundlage. Für diese Erweiterungsfläche sowie für weitere Erweiterungsflächen besteht in Werl auch kein Bedarf. Dies ergibt sich zum einen daraus, dass die westlich des BPL Nr. 48 im FNP vom 24.4.1978 (!) dargestellte Wohnbaufläche bisher nicht in Anspruch genommen worden ist und zum anderen aus der erwarteten negativen Bevölkerungsentwicklung.</p> <p>Auch für eine gewerbliche Baufläche (hier: Sonstiges Sondergebiet) besteht kein Bedarf. Gewerbliche Baufläche ist in Werl auf absehbare Zeit in ausreichendem Maße vorhanden. An dieser Stelle im Werler Westen Gewerbe (hier als Sondergebiet „Herstellerdirektverkaufszentrum“) anzusiedeln dient erst recht keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Werler Westen, der Südwesten und der Süden dienen dem Wohnen! Hier liegt ein Bruch vor mit der Gefahr, dass weiteres Gewerbe zum Nachteil der Wohnbevölkerung folgt.</p> <p>2. Flächenverbrauch            Die Stadt Werl hat sich in den letzten Jahren immer mehr in die Landschaft ausge-</p>	<p>In den Begründungen wird auf die verschiedenen rechtskräftigen Bauleitpläne hingewiesen, die die Rechtsgrundlage des Erweiterungsringes darstellen. Die Daten und Geltungsbereiche sind in einer Abbildung dargestellt. Ferner hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 18.02.2014 die Stellungnahme zum neuen LEP beschlossen, in dem beiliegenden Rahmenplan Siedlungsflächenentwicklung ist der südliche Erweiterungsring dargestellt. Es handelt sich bei der Planung zum südlichen Erweiterungsring daher um eine nach wie vor aktuelle städtebauliche Planung der Stadt Werl.</p> <p>Bedarfsberechnungen zu Gewerblichen Bauflächen sind auf das geplante Sondergebiet wegen seiner besonderen Zweckbestimmung („Großflächiger Einzelhandel - Herstellerdirektverkaufszentrum“) nicht anwendbar. Es geht der Stadt Werl um die städtebaulichen Ziele, das sortimentsbezogene Warenangebot in Werl qualitativ aufzuwerten und die mittelzentrale Funktion von Werl zu stärken. Die Verträglichkeit der FOC-Ansiedlung mit der vorhandenen Wohnnutzung ist in den für die Bauleitplanverfahren erarbeiteten Gutachten nachgewiesen worden.</p> <p>Die Siedlungs- und Verkehrsfläche hat in Werl einen Anteil von 23,8 % und</p>

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
	<p>breitet. Nun soll eine weitere Fläche von ca. 12 ha in Anspruch genommen werden. So stellt sich die Frage, wie viel Landschaft, wie viel Freiraum die Stadt Werl für Mensch und Natur zukünftig noch erhalten will. Dabei ist doch klar: Boden ist nicht vermehrbar! Gesamtkonzepte sind nicht erkennbar. Der Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird nicht Rechnung getragen.</p> <p>3. Eingriff in Natur und Landschaft Das Vorhaben greift in die Landschaft ein und verändert sie nachhaltig. Der Eingriff widerspricht dem Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW), nach dem vermeidbare Beeinträchtigungen, wie im vorliegenden Fall, zu unterlassen sind. Das Vorhaben greift ein in die in diesem Bereich charakteristische und geschützte Kulturlandschaft „Hellwegbörde“. Der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wird nicht beachtet. Der Erholungswert dieses Bereichs für die Naherholung von Spaziergängern — einschließlich Walkerinnen und Walkern —, Fahrradfahrern, Langläufern und zahllosen Personen, die hier ihre Hunde ausführen, wird erheblich beeinträchtigt. Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan hierzu sind unzutreffend!</p> <p>Der Landschaftsplan VI „Werl“ wird nicht beachtet: - Der Schutz von Hecken (siehe C.14 LB „Hecken südlich von Werl“) wird nicht verfolgt. Diese haben in der strukturalmen und ackerbaulich genutzten Hellwegbörde eine besondere Bedeutung für den Artenschutz. - Die Entwicklungsziele (siehe Festsetzungsraum D.2.08) zur Erweiterung, Pflege und Neuanlage von Gehölzstrukturen mit Saumbereich, zur Anlage von Ackerrandstreifen, Säumen, Feldrainen, Ackerbrachen und unbefestigten („grünen“) Wegen und zur Durchführung von Maßnahmen zum Erosionsschutz werden unterlaufen.</p> <p>Damit wird der Bedeutung für die Belebung des Landschaftsbildes, für die Steigerung der Biotopvielfalt, für den Schutz des Grund- und Oberflächenwassers, für den besonderen Schutz des hier vorhandenen Bodens und zur Steigerung des Erholungswertes der Landschaft nicht Rechnung getragen. Dies ist unverständlich, hat doch die Stadt Werl dem Landschaftsplan zugestimmt.</p> <p>Durch die Inanspruchnahme des Freiraumes wird Lebensraum für Fauna und Flora vernichtet. Die vorhandenen Arten werden weit über die Grenzen des Plangebietes hinaus verdrängt, soweit sie sich hier überhaupt (zusätzlich) ansiedeln können. Hier-</p>	<p>hat seit 2008 im Vergleich mit Land und Kreis nur unterdurchschnittlich zugenommen. Insofern wird der Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden bereits Rechnung getragen. Es werden nur 0,2 % der landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.</p> <p>Alle genannten Aspekte sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und im Umweltbericht untersucht und bewertet worden. Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile sind hier allerdings nicht vorhanden, ebenso wenig besondere Freiraumfunktionen. Vermeidbare Beeinträchtigungen werden auch im vorliegenden Fall unterlassen, allerdings wird von Gesetzes wegen als Vermeidungsmaßnahme nicht der Verzicht auf das Projekt als solches gefordert.</p> <p>Auf den Landschaftsplan nimmt der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ausführlich Bezug. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag benennt eingehend Konflikte und Eingriffe und formuliert die Ausgleichsmaßnahmen. Um Auswirkungen auf die großräumliche Kulturlandschaft zu vermeiden, werden an den Rändern und in der Umgebung des Plangebiets insbesondere Maßnahmen zur Entwicklung einer strukturreichen Feldflur durch Schaffung von Ackerwildkrautstreifen und artenreichen Säumen sowie zur Optimierung der Kulturlandschaft durch Schaffung abwechslungsreicher eingegrünter Ortsränder mit Hecken und Alleen als Übergänge zum Offenland angestrebt.</p> <p>Auch nach der Beurteilung des Fachdezernats der Bezirksregierung Arnsberg steht der Landschaftsplan VI mit seinen Entwicklungszielen und Festsetzungen dem Vorhaben nicht entgegen. Schutzgebiete sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.</p> <p>Im Fachbeitrag Artenschutz wurde festgestellt, dass beide Feldlerchen-Paare ihren Brutplatz im Maisfeld lediglich für eine Brut nutzen konnten und ihn dann wegen der inzwischen zu dichten und hohen Vegetation auf-</p>

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
	<p>zu treffen die Unterlagen keine Aussagen.</p> <p>Der geplante, beleuchtete Werbepylon von ca. 40 m Höhe wird einen weiteren negativen Einfluss auf die Tierwelt, insbesondere die Vögel, haben.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Wert, den Natur und Landschaft für Mensch, Tier und Fauna darstellt, außer acht bleibt. Die Planvorhaben zeugen von keinem sorgsamem Umgang mit diesen Schätzen.</p> <p>4. Flächenversiegelung Werl hat bereits heute eine recht starke Versiegelung ihrer besiedelten Flächen. So mussten umfangreiche Maßnahmen zum Hochwasserschutz getroffen werden. Die Pläne lassen auf weiteren 12 ha gewaltige Flächenversiegelungen zu. Die Auswirkungen werden nicht ausreichend betrachtet.</p> <p>Die Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers in Vorfluter erhöht die Gefahr von unmittelbaren Hochwässern. Eine gefahrlose Ableitung ist nicht nachgewiesen. Über die zusätzliche Belastung des westlichen Hauptsammlers gibt es keine Angaben. Es ist nicht dargelegt, wie sich weitere Anschlüsse, insbesondere einer so großen Fläche, auf die Hochwassersituation, auch als Rückstau für den angeschlossenen besiedelten Bereich, auswirken. Eine Betrachtung der Entwässerungssituation erst im Baugenehmigungsverfahren kommt zu spät! Sie lässt eine im Bebauungsplanverfahren zu treffende Abwägung und sachgerechte Entscheidung nicht zu.</p>	<p>geben mussten. Der Verlust eines Brutplatzes bedeutet aus Gutachtersicht zwar einen Eingriff in die lokale Population, der Eingriff ist aber als geringfügig einzustufen, sofern er außerhalb der Brutzeit erfolgt. Die durch die geplante Maßnahme bedingte Flächenumwidmung wurde deshalb nicht als ausgleichspflichtig eingestuft. Die artenschutzrechtliche Bewertung wird vom Gutachter im späteren Bebauungsplanverfahren mit der ULB abgestimmt.</p> <p>Der Pylon wird nach den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans keine Höhe von 40 m über Gelände erreichen, sondern von max. 33 m. <i>Die umweltbezogenen Auswirkungen des Projekts, namentlich auch auf die Tierwelt, sind im Umweltbericht und den Fachbeiträgen untersucht worden.</i></p> <p>Diese Beurteilung teilt die Stadt Werl aus den vorgenannten Gründen nicht.</p> <p>Im Umweltbericht wird auf eine Versiegelung von etwa 9,0 ha für die Bauvorhaben im Sondergebiet und zusätzlich von ca. 0,1 ha im Bereich der Straßenverkehrsflächen hingewiesen. <i>Die umweltbezogenen Auswirkungen des Projekts sind im Umweltbericht und den Fachbeiträgen untersucht worden.</i></p> <p>Ein Entwässerungsgutachten, das eine gefahrlose Ableitung nachweist, wird im weiteren Bebauungsplanverfahren erstellt. Das unbelastete Niederschlags- und Drainagewasser wird in einen nahegelegenen Vorfluter eingeleitet, das Niederschlagswasser der Verkehrs- und Stellplatzflächen wird der Kanalisation zugeführt. Wenn die Kanalisation nicht ausreichend dimensioniert ist, werden Rückhaltemaßnahmen erfolgen; dies wird in einem Entwässerungsgutachten untersucht. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzfläche im Norden des Plangebiets, parallel zur B1, soll die Anlage einer naturnahen Wasserfläche mit einer Größe von 4.000 m<sup>2</sup> zulässig sein, die zugleich der Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswasser dient (Textliche Festsetzung 1.5 des Bebauungsplan-Vorentwurfs).</p>

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
	<p>Ich erwarte, dass bei Errichtung des FOC an anderer Stelle im Stadtgebiet Fläche in vergleichbarer Größe entsiegelt wird.</p> <p>5. Verkehr Mit dem FOC wird zusätzlicher Kraftfahrzeugverkehr in unser Stadtgebiet geführt. Dies hat erhebliche negative Auswirkungen auf den Straßenverkehr für Autofahrer und Fahrradfahrer, für Fußgänger und — vor allem — auf Anwohner durch die Fahrzeuge selbst und den durch sie verursachten Lärm sowie Schadstoffemissionen wie Feinstaub und CO<sub>2</sub>. Die Gutachten betrachten die Situation nur unzureichend bis gar nicht.</p> <p>Außer Acht gelassen wird der Sonntagsverkauf. Hier treffen an der B1 Fahrzeugverkehre aus der Innenstadt, dem Gewerbegebiet Büderich und dem FOC aufeinander sowie der Rückreiseverkehr aus dem Sauerland ins Ruhrgebiet.</p> <p>Komplett außer Acht gelassen wird der Umleitungsverkehr auf der Bundesstraße 1 bei Unfällen und Sperrungen auf den beiden Autobahnen, der sich bereits jetzt sehr häufig zeigt und schon heute eine besonders starke Belastung darstellt.</p>	<p>Der Kompensationsumfang ist im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt, die konkreten Kompensationsmaßnahmen werden mit der Unteren Landschaftsbehörde im Bebauungsplanverfahren abgestimmt.</p> <p>Die wesentlichen Auswirkungen wurden im Verkehrs- und im Lärmgutachten eingehend geprüft. Die verkehrliche Untersuchung (IGS, April 2014) zeigt Maßnahmen auf, um auch in der Spitzenzeit eine mindestens ausreichend Verkehrsqualität am Knotenpunkt B1/ Unnaer Straße / Zufahrt FOC zu erreichen. Nach den Berechnungen des schalltechnischen Fachgutachtens (ACCON Köln GmbH, April 2014) sind die Auswirkungen der zu erwartenden Mehrverkehre auf die Geräuschsituation auf öffentlichen Straßen – mit Ausnahme der Ortdurchfahrt Werl-Hilbeck – so gering, dass keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Geräuschemissionen ergriffen werden müssen. Die Situation wird weitgehend durch den bestehenden Verkehr geprägt und sich zukünftig nur marginal ändern. Die Beurteilungspegel liegen unter den als bedenklich einzustufenden Auslösewerten für die Lärmsanierung an Bundesfernstraßen. Im Hinblick auf die Situation im Werl-Hilbeck wird auf den nachstehenden Abwägungsvorschlag verwiesen.</p> <p>Für Fußgänger und Radfahrer werden im weiteren Verfahren noch Verbesserungsmaßnahmen geprüft.</p> <p>Die Situation von Luftschadstoffen ist nach Auskunft des Landes nicht auffällig, so dass auf Messstationen an B1 und A 445 verzichtet wurde; <del>die verkehrsbedingten Luftschadstoffe werden in den nächsten Jahren durch verschärfte Abgasnormen sukzessive abnehmen.</del></p> <p>.</p> <p>Ein Sonntagsverkauf wird nur im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben im Ladenöffnungsgesetz NRW zulässig sein (4 Sonntage). Dies wurde in der Verkehrsanalyse entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Es können nicht alle denkbaren Stör- und Unfälle in Szenarien einbezogen und berechnet werden. Weder die Autobahnen noch die Bundesstraße</p>

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
	<p>Es fehlen Betrachtung und Bewertung der Verkehrssituationen mit den entsprechenden Lärm- und Schadstoffemissionen in Hilbeck und Büderich, hier auch der Rückstau.</p>	<p>sind auf solche seltenen Fälle ausgelegt; es ist nicht erkennbar, warum diese Ausnahmefälle bei diesem Projekt bemessungsrelevant sein sollten.</p> <p>Der Verkehrsgutachter (IGS, April 2014) geht für die A 445 nördlich der Anschlussstelle Werl-Zentrum als Folge der FOC-Ansiedlung von einen Anstieg von 16.200 auf 18.200 Kfz/Tag (+ 2.000 Kfz/Tag) aus. Diese Zunahme um 12 % wird selbst für den Fall, dass der gesamte zusätzliche Verkehr A 445 nördlich der Anschlussstelle Werl-Zentrum durch Hilbeck fließt, zu einer Pegelerhöhung um max. 0,4 dB(A) führen, wobei es sich um eine aus lärmtechnischer Sicht für das menschliche Ohr nicht bzw. kaum wahrnehmbare Erhöhung handelt (OVG Münster, Urteil vom 6.2.2014, 2 D 104/12.NE).</p> <p>Aus den Umgebungslärmkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen („Lärmkartierung 2013“, abrufbar unter <a href="http://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de">www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de</a>) ergeben sich allerdings für die Ortsdurchfahrt von Hilbeck bereits hohe Lärmwerte (Lärm-index <math>L_{DEN}</math>, an straßennahen Fassaden teilweise sogar über 75 dB(A).</p> <p>Der Ortsteil Werl-Hilbeck entlang der Ortsdurchfahrt der B 63 stellt im Hinblick auf den (Straßenverkehrs-)Lärm einen Bereich mit prioritärem Handlungsbedarf dar. Zur Reduzierung der Lärmbelastung hat die Stadt Werl im Jahr 2010 den Lärmaktionsplan „Teilaktionsplan Werl – 2008 – 1“ aufgestellt. Die Verkehrslärmsituation zeichnet sich dadurch aus, dass die B 63 als Straßenverbindung für den großräumigen Verkehr (Verbindung der A 44 bzw. der A 445 und der A 2) vorrangig den Durchgangsverkehr abwickelt und laut Lärmaktionsplan eine tägliche Verkehrsbelastung von ca. 22.000 Kfz mit einem überdurchschnittlich hohen Schwerlastanteil (ca. 3.200 Fahrzeuge/Tag) aufweist. In dem Teilaktionsplan Werl – 2008 – 1 sind Maßnahmen zur Reduzierung des Lärms benannt. Auf einer Länge von ca. 800 m in einem Teilbereich der Ortsdurchfahrt Hilbeck ist ein Umbau vorgesehen (und zwischenzeitlich durchgeführt), durch den eine Verringerung des Straßenverkehrslärms durch Reduzierung der Durchgangsgeschwindigkeit erzielt werden sollte. Die Geschwindigkeitsreduzierung sollte insbesondere durch die Verringerung des Straßenquerschnitts von 8,50 m auf 6,50 m und den Bau von Fahrbahnteilern erreicht werden. Dar-</p>

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
		<p>über hinaus sollte eine Lärminderung durch die Verstetigung des Verkehrsflusses durch die Einrichtung gesonderter Abbiegespuren erreicht werden. In dem Bericht über die Lärmaktionsplanung Stufe 2 der Stadt Werl vom 13.11.2014 ist allerdings geäußert worden, dass trotz Abschlusses baulicher und verkehrsberuhigender Maßnahmen keine spürbare Lärminderung im Bereich der Ortsdurchfahrt Hilbeck der Bundesstraße 63 eingetreten ist.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Teilaktionsplans Werl 2008 – 1 wurde die Anordnung eines Lkw-(Nacht-)Fahrverbots als lärmindernde Maßnahme für die Anlieger an der Ortsdurchfahrt Hilbeck der B 63 untersucht. Ein derartiges Fahrverbot würde allerdings der Zweckbestimmung der B 63, den weiträumigen Verkehr und somit auch den Ausweichverkehr der Autobahn aufzunehmen, widersprechen. Die B 63 dient bei Baustellen auf der A 1, der A 2 und der A 44 als Umleitungsstrecke für Großraum- und Schwertransporte. Zudem weist die Ortsdurchfahrt Hilbeck der B 63 hohe Anteile von Ziel- und Quellverkehr zu den Gewerbegebieten in Hamm und Werl auf. Dieser Verkehr würde die Strecke weiterhin nutzen, so dass eine spürbare Entlastung durch das Lkw-Fahrverbot voraussichtlich nicht eingetreten wäre.</p> <p>Im Rahmen der Lärm-Aktionsplanung wurde auch der Einbau von offenporigem Asphalt (Flüsterasphalt) als Lärminderungsmaßnahme geprüft. Da die lärmindernde Wirkung von offenporigem Asphalt erst ab Geschwindigkeiten oberhalb von 60 km/h eintritt und die höchstzulässige Geschwindigkeit in der Ortsdurchfahrt Hilbeck 50 km/h beträgt, ist eine Lärminderung durch den Einbau einer offenporigen Asphaltdecke der herkömmlichen Art nicht zu erwarten. Der Einbau innovativer Fahrbahnbeläge kommt für die Ortsdurchfahrt Hilbeck der B 63 nicht infrage, da diese innovativen Fahrbahnbeläge nicht für hohe Verkehrsbelastungen mit Schwerlastanteil konzipiert sind, sondern für den Pkw-dominierten innerstädtischen Verkehr.</p> <p>Auch baulicher Schallschutz wie die Errichtung von Schallschutzwällen und -wänden scheidet als lärmindernde Maßnahme in der Ortsdurchfahrt Hilbeck aus Gründen der Wahrung des dörflichen Ortsbildes und vor dem Hintergrund einer mittelfristig sehr wirksamen Alternative, nämlich des Weiterbaus der A 445 – dazu sogleich – aus.</p>

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
		<p>Ergänzend ist zur Lärmsituation in der Ortsdurchfahrt Hilbeck der B 63 festzuhalten, dass die Stadt Werl kaum Möglichkeiten zur Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen hat, da sie nicht Straßenbaulastträger der Bundesstraße 63 ist.</p> <p>Allerdings steht eine effektive Maßnahme zur nachhaltigen Reduzierung des Lärms im Bereich der Ortsdurchfahrt Hilbeck in Aussicht. Es ist geplant, die Autobahn A 445 zwischen der Anschlussstelle Werl-Nord und der Anschlussstelle Hamm-Rhynern der A 2 weiterzubauen. Durch die Verlagerung des Verkehrs auf einen neu errichteten Autobahnabschnitt wird eine effektive Verminderung der Lärmbelastung der Anlieger der Ortsdurchfahrt Hilbeck erreicht. Der Ausbau der A 445 ist im Bundesverkehrswegeplan als vordringlicher Bedarf vorgesehen. Das Planfeststellungsverfahren zum Weiterbau der A 445 zwischen Werl und der A 2 wurde bereits im Februar 2011 eingeleitet. Die Planunterlagen haben im Februar/März 2011 offenlegen. Im November 2012 hat im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens ein Erörterungstermin stattgefunden. In dem Erörterungstermin hat der Landesbetrieb Straßen.NRW ergänzende Untersuchungen/Prüfungen zugesagt.</p> <p>Zu den bei der Ausweisung von größeren Baugebieten zu bewältigenden planerischen Konflikten gehört auch die außerhalb des Plangebiets zu erwartende Zunahme des Verkehrs, soweit sie in einem ursächlichen Zusammenhang mit der Planung steht und mehr als geringfügig ist. Aufgrund der bei der Stadt Werl vorhandenen Erkenntnisse aufgrund der Umgebungslärm-Kartierung sowie des Teilaktionsplans Werl – 2008 – 1 war davon auszugehen, dass im Bereich der Ortsdurchfahrt Hilbeck aufgrund der hohen Vorbelastung bereits geringfügige Zunahmen des Verkehrslärms nicht mehr als geringfügig bewertet werden können.</p> <p>Aus diesem Grunde hat der Vorhabenträger die Verkehrslärm-Vorbelastung im Bereich der Ortsdurchfahrt Werl-Hilbeck sowie die aufgrund der FOC-Ansiedlung zu erwartende Lärmzunahme gutachterlich untersuchen lassen (ACCON Köln GmbH, „Ermittlung der Häuser im Ortsteil Hilbeck der Stadt Werl, an denen die Auslösewerte für die Lärmsanierung überschritten werden“ vom 23.06.2015). In einem ersten Schritt wurde durch überschlägige Berechnungen zur sicheren Seite ermittelt, an welchen Häusern potentiell Anspruchsvoraussetzungen auf Lärmschutz erfüllt</p>

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
		<p>sein könnten. Da die planungsbedingten Mehrverkehre nur zur Tageszeit zu erwarten sind, hat sich die Untersuchung auf den Beurteilungszeitraum „tags“ beschränkt (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Ortsdurchfahrt Werl-Hilbeck schon im Bestand an insgesamt 27 Häusern die Sanierungsauslöswerte tags (67 dB(A) an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen, Altenheimen sowie in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Siedlungsgebieten sowie 69 dB(A) in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten) überschritten werden. An zwanzig Häusern liegen die Immissionspegel tags über 70 dB(A) und damit im gesundheitsgefährdenden Bereich. An der Fassade des Hauses Werler Straße 44 wird mit einem Maximalpegel tags von 73 dB(A) der höchste Wert erreicht, ansonsten liegen die Höchstwerte an fünf Fassaden bei 72 dB(A).</p> <p>Bei einer konservativen Abschätzung durch die Überlagerung der zu erwartenden Verkehrszunahme auf der A 445 Richtung Norden ist für die Tageszeit im Bereich der Ortsdurchfahrt Werl-Hilbeck von einer FOC- bedingten Pegelzunahme von zwischen 0,2 und 0,4 dB(A) auszugehen. Wie die genannte Untersuchung zeigt, ergeben sich durch das erwartete planungsbedingte Mehrverkehrsaufkommen keine zusätzlichen Häuser mit Überschreitungen der Lärmsanierungswerte tags.</p> <p>Eine Erhöhung des Lärmpegels um maximal 0,4 dB(A) ist aus lärmtechnischer Sicht für das menschliche Ohr nicht bzw. kaum wahrnehmbar. Jedoch ist angesichts der erheblichen Lärmvorbelastung, die bei siebenundzwanzig Häusern die jeweils relevanten Sanierungswerte übersteigt und bei zwanzig Häusern bereits die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreicht bzw. überschritten hat, davon auszugehen, dass auch eine quantitativ nur geringe, nicht bzw. kaum wahrnehmbare Pegelerhöhung im Rahmen der Bewertung und Abwägung nicht mehr als unwesentlich oder geringfügig angesehen werden kann.</p> <p>Die Stadt Werl geht daher davon aus, dass die prognostizierte FOC- bedingte Pegelzunahme wesentlich und mit einem sehr hohen Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Angesichts der bereits bestehenden Vorbelastungen sind <i>voraussichtlich in jedem Fall</i> kompensatorische Maßnahmen notwendig. Wie im Zusammenhang mit der Lärmaktionsplanung bereits dargelegt wurde, kommen aktive Schallschutzmaßnahmen oder</p>

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
		<p>kurzfristig umsetzbare verkehrsreduzierende Maßnahmen nicht in Betracht. Allerdings wird durch den Weiterbau der A 445 zwischen Werl-Nord und Hamm-Rhynern die Verkehrsbelastung und damit die Lärmpegel im Bereich der Ortsdurchfahrt Werl-Hilbeck deutlich reduziert, so dass schon durch den Wegfall der Belastung mit Schwerverkehr davon auszugehen ist, dass keine kritischen Lärmbelastungen mehr vorliegen werden.</p> <p>Aufgrund der Berücksichtigung im Bundesverkehrswegeplan als vordringlicher Bedarf sowie des bereits laufenden Planfeststellungsverfahrens geht die Stadt davon aus, dass der Weiterbau der A 445 zwischen Werl-Nord und Hamm-Rhynern grundsätzlich gesichert ist. Allerdings ist derzeit noch nicht absehbar, wann diese Baumaßnahme durchgeführt wird und ob die Verkehrslärmreduzierung daher innerhalb eines den Betroffenen in Werl-Hilbeck zumutbaren Zeitraums eintreten wird.</p> <p>Die Stadt Werl hat angesichts dieser Situation abgewogen, ob die Planung für das FOC vertretbar ist oder von der Planung abgesehen werden muss. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Ansiedlung des FOC für die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Werl von herausragender Bedeutung ist. Das FOC ist ein Projekt, das die Wirtschaftskraft der Stadt Werl stärken, die Beschäftigungsquote steigern und die Stadt Werl über die Stadtgrenzen hinaus überregional bekannt machen und auf diese Weise neue Kunden/Besucher nach Werl führen soll.</p> <p>Angesichts dieser Bedeutung der FOC-Planung für die Stadt Werl sowie der absehbaren Reduzierung der Verkehrslärmbelastung in der Ortsdurchfahrt Werl-Hilbeck durch den Weiterbau der A 445 hält die Stadt Werl den Verzicht auf die Planung nicht für das einzig denkbare Ergebnis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.</p> <p>In dieser Situation ist es als Ergebnis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vertretbar, auf die Planung nicht zu verzichten (oder die Planung zeitlich zu verschieben), sondern für den Übergangszeitraum bis zur Fertigstellung der A 445 zwischen Werl Nord und Hamm-Rhynern der planbedingten Zunahme des Verkehrslärms im Bereich der Ortsdurchfahrt Hilbeck durch die Gewährung eines Zuschusses passiven Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.</p>

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
	<p>Im Bereich der Autobahnabfahrt A 445 „Werl Zentrum“ soll die B 1 an der neuen Kreuzung (Unnaer Straße) eine vierte Ampel erhalten. Bereits jetzt verursachen die drei in geringem Abstand vorhandenen Ampeln entgegen den Äußerungen des Landesbetriebs Straßen NRW im Erörterungstermin zur K 18n („es werden intelligente Ampeln aufgestellt“) regelmäßig Staus und lange Wartezeiten. Dies tritt neben den o. a. Verkehrssituationen auf den Autobahnen vor allem dann ein, wenn Fahrradfahrer oder Fußgänger ihre Ampeln nutzen. Durch eine weitere Ampel kann die Situation nicht besser werden, mag die Ampelsteuerung noch so „intelligent“ sein. Von dieser unzumutbaren Situation ist insbesondere Büderich betroffen. Dem Gutachten kann nach den Erfahrungen aus den letzten beiden Jahren nicht gefolgt werden. Die Rückstaus führen ebenfalls zu erheblichen Lärm- und Schadstoffbelastungen (welche, wie bereits angeführt, nicht betrachtet werden).</p>	<p>nen. Die konkreten Regelungen sollen sich nach heutiger Einschätzung an den Vorgaben des § 42 Abs. 1 BImSchG sowie der 24. BImSchV orientieren. Eine konkrete Aussage oder Regelung zu der Förderung passiver Schallschutzmaßnahmen erscheint parallel zu der Flächennutzungsplan-Änderung noch nicht erforderlich zu sein, eine solche Regelung müsste, sofern erforderlich, im zeitlichen Zusammenhang mit der Schaffung von Planungsrecht im Bebauungsplan getroffen werden.</p> <p>Aus Richtung Büderich fließen nach der verkehrlichen Untersuchung (IGS; April 2014) nur rund 5% des Verkehrs zum FOC, es wird eine Verkehrszunahme von 200 Fahrzeugen in 24 Stunden prognostiziert. Angesichts dieser geringen Verkehrszunahme sind Überlastungen an den Knotenpunkten in Büderich ausgeschlossen.</p> <p>Die verkehrliche Untersuchung (IGS, April 2014) hat festgestellt, dass das durch das FOC zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht ohne weitere Maßnahmen über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden kann. Um auch in der Spitzenzeit eine mindestens ausreichend Verkehrsqualität am Knotenpunkt B1/ Unnaer Straße / Zufahrt FOC zu erreichen, sind eine Signalisierung des Knotenpunktes und ein Umbau mit der Anordnung weiterer Fahrstreifen notwendig. Darüber hinaus wird in der westlichen Anschlussstelle Werl-Zentrum der BAB 445 ein zweiter Rechtsabbiegerfahrstreifen angeordnet, welcher am Knotenpunkt B1 / Zufahrt FOC in einen freilaufend neben einer Dreiecksinsel geführten Rechtsabbiegerfahrstreifen übergeht. Die entsprechende Planung zum Knotenumbau und zur Signalisierung ist bereits erstellt und mit den zuständigen Straßenverkehrsbehörden abgestimmt. Das Verkehrsgutachten von IGS erwartet bei Umsetzung dieser Maßnahmen in den Spitzenstunden an den Knoten eine sehr gute bis zufriedenstellende Verkehrsqualität. Lediglich die Ein- und Ausbieger in/aus der Unnaer Straße (nur an Wochentagen) sowie an Samstagen die Ausfahrer von FOC-Gelände in Richtung BAB 445 oder Unnaer Straße erwartet eine in der Spitzenstunde ausreichende Verkehrsqualität. Die restlichen untersuchten Knotenpunkte im Umfeld des Factory-Outlet-Center können die zukünftigen Verkehre ohne weitere bauliche Maßnahmen aufnehmen. Teilweise sind geringfügige Anpassungen der Signalsteuerung notwendig, um die Wartezeiten zu verkürzen und so einen mindestens ausreichend Verkehrsablauf zu gewährleisten. Damit ist eine sichere und leichte Abwicklung der Verkehre im Umfeld des FOC gutachterlich nachgewiesen. <i>In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Stra-</i></p>

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
	<p>Im Bereich der B 1 sind Straßen, Wege und Ampeln allein auf den Kraftfahrzeugverkehr ausgerichtet, und dies noch nicht einmal gut gelöst. Fußgänger und Fahrradfahrer ziehen sprichwörtlich den Kürzeren. Eine B 1-Überquerung ist gar nicht vorgesehen, siehe Anschlüsse K 18n und Unnaer Straße an die B 1. Der zunehmende Verkehr wird die Situation noch verschlechtern.</p> <p>Auch für die mit dem Fahrrad zur Schule fahrenden Kinder wird der zunehmende Verkehr die Situation noch gefährlicher machen.</p> <p>Die Verkehrsbetrachtungen beziehen sich ausschließlich auf den Kfz-Verkehr. Öffentliche Verkehrsmittel werden nicht betrachtet. Eine Verbindung Bahnhof / Busbahnhof zum FOC - und damit auch zur Innenstadt — kommt nicht vor. Emissions-einsparungen werden nicht ermittelt.</p> <p>6. Bodendenkmäler Laut Begründung zum Bebauungsplan sind Auswirkungen auf Denkmäler nicht zu erwarten. Dies trifft nicht zu! Nach Angaben von Herrn Dr. Michael Baales, Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, am 23.10.2014 auf einer Veranstaltung des Neuen Heimat- und Geschichtsvereins Werl e.V. sind im Plangebiet sehr wohl Bodendenkmäler vorhanden. Dies hat er der Stadt Werl vor ca. 20 Jahren gemeldet mit der Bitte, sie in die Denkmalliste einzutragen. Dies ist bis heute nicht geschehen, was völlig unverständlich ist. So er-</p>	<p><i>Ben.NRW – Autobahnniederlassung Hamm – werden im Rahmen der weiteren Bauleitplanung aufgrund der zwischenzeitlichen Herstellung des Knotens B 1 / K 18 n noch einmal drei Knotenpunkte untersucht, um eine Aussage zum aktuellen Verkehrsgeschehen zu erhalten.</i></p> <p>Eine Querung der B1 für Fußgänger und Radfahrer ist an der Kreuzung mit der Unnaer Straße eingeplant und wird im weiteren Bebauungsplanverfahren präzisiert.</p> <p>Die Schulwegesicherheit ist von dem Vorhaben im bisherigen Außenbereich nicht wesentlich berührt. <del>Vor dem Hintergrund der FOC-Öffnungszeiten und den allgemeinen Unterrichtszeiten ist eine zusätzliche Gefährdung der Schulwege nicht zu erkennen.</del></p> <p>Es ist Ziel der Stadt Werl, sowohl den Bahnhof Werl als auch das Ortszentrum von Werl mit einem Shuttle-Bus an das FOC anzubinden. Verbindliche Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Der beabsichtigte Shuttle-Bus soll eine gute Verbindung zu Innenstadt und Bahnhof herstellen und ist vorrangig für Bahnnutzer interessant. Der Anteil an Kunden, die das FOC nicht mit dem Kfz aufsuchen, beträgt gemäß Verkehrsgutachten etwa 10%, durchschnittlich also etwa 620 Besucher pro Tag. <i>Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass viele der potentiellen Kunden bislang in das FOC nach Roermond fahren. Die einfache Formel ÖV = weniger Emissionen greift zudem zu kurz. Die ÖV-Quote kann bei FOC wegen des großen Einzugsbereichs nicht beliebig erhöht werden; außerdem müssten bei Vergleichen auch Einsparungen von Kunden bilanziert werden, die bisher nach Roermond und künftig nach Werl zum FOC fahren.</i></p> <p>Mögliche Bodenfunde mit Denkmaleigenschaften werden der Errichtung des geplanten FOC nicht grundsätzlich entgegenstehen. Das geplante Sondergebiet umfasst zwar einen nicht unerheblichen Bereich der „Kaiserzeitlichen Wüstung östlich der Abfahrt BAB 445 (Wüstung Slanmode)“, die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen liegen aber nach einem vom LWL Archäologie übermittelten Lageplan im Wesentlichen außerhalb des für die genannte Wüstung gekennzeichneten Bereichs. Voraussichtlich</p>

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

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

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
	<p>Mitglieder verfügt, hat sich die Förderung und die Entwicklung der Stadt Werl sowie die Stärkung ihrer Wirtschaftskraft zum Ziele gesetzt. Unter dem Dach des Wirtschaftsringes sind in Werl viele Einzelhändler, aber auch Freiberufliche sowie Gewerbetreibende organisiert.</p> <p>Im Rahmen der städtischen Planung bzgl. der möglichen Ansiedlung eines Factory Outlet Centers in Werl wurde der Vorstand des Wirtschaftsringes erstmalig 2012 durch die Stadt über das Bauvorhaben informiert.</p> <p>Wir möchten Ihnen heute mitteilen, dass die Mehrheit der Mitglieder des Wirtschaftsringes Werl e.V. grundsätzlich das von der Stadt Werl geplante Bauvorhaben befürwortet.</p> <p>Die Zustimmung zu dem Bauvorhaben wurde aber von einer ganzen Reihe an Mitgliedern an besondere Voraussetzungen und Bedingungen geknüpft. Eine oftmals an uns herangetragene Bedingung ist die Sicherstellung und Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt. Nur mit einer funktionierenden Einzelhandelsstruktur ist es möglich eine attraktive Innenstadt zu gestalten.</p> <p>Darüber hinaus gibt es jedoch erhebliche Bedenken namhafter Geschäftsleute bzw. Einzelhändler, insbesondere auch aus der Innenstadt, die sich durch eine Realisierung eines Factory Outlet Centers in Werl in ihrer Existenz bedroht fühlen.</p> <p>Das Anliegen des Vorstandes des Wirtschaftsringes Werl e.V. ist es einerseits, die Chancen aufzuzeigen, die sich durch eine mögliche Realisierung des Bauvorhabens für die Stadt Werl ergeben. Andererseits möchten wir aber die nicht unerheblichen Bedenken gegen dieses Bauvorhaben aufzeigen.</p> <p>Seit vielen Jahren ist es zu einem kontinuierlichen Kaufkraftabzug aus Werl gekommen. Durch ein FOC können einerseits Chancen auf dem Arbeitsmarkt entstehen und zusätzliche Steuereinnahmen für die Stadt generiert werden. Andererseits ergibt sich eine Möglichkeit, dem Kaufkraftabzug durch benachbarte Gemeinden und Städte entgegen zu wirken. Bei allen diesen Überlegungen darf die Innenstadt von Werl jedoch nicht weiter in Mitleidenschaft gezogen werden.</p> <p>Der Auswirkungsanalyse zufolge ist mit Umsatzrückgängen insbesondere in der Bekleidungsbranche, sowie bei Schuh- und Lederwaren zu rechnen. Auch wir gehen davon aus, dass ein solcher Umsatzrückgang eintreten wird und einzelne Geschäfte in der Existenz bedroht sind, wenn nicht rechtzeitig mit geeigneten Maßnahmen entgegengesteuert wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Für die Innenstadt von Werl hat die Auswirkungsanalyse festgestellt, dass insbesondere in den Warenssegmenten Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) sowie Schuh- und Lederwaren deutlich spürbare Wettbewerbswirkungen zu erwarten sind und in Anbetracht der zum Teil wenig stabilen Situation verschiedene Geschäftslagen in der Innenstadt von Werl in beiden Sorti-</p>

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
	<p>Daher fordern wir im Rahmen der weiteren Planung eine enge Einbeziehung des Wirtschaftsringes. Besonders bei der Planung eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor möchten wir die Interessen der Innenstadt und der Kaufleute berücksichtigen und an der Erarbeitung der Forderungen gegenüber dem Investor mitarbeiten.</p>	<p>mentsbereichen von Betriebsaufgaben – vor allem von ökonomischen Grenzbetrieben – auszugehen sei. Ein flächendeckendes Wegbrechen der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe in den genannten Sortimenten mit entsprechenden Auswirkungen auf den innerstädtischen Branchenmix ist jedoch nicht zu erwarten. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass sich die Sortimente insbesondere in qualitativer Hinsicht nur in geringem Maße mit den avisierten mittel- bis hochwertigen Sortimenten eines FOC überschneiden und auch nur jeweils ein eingeschränkter Bereich der Angebotspalette betroffen sein wird, so dass Umsatzverluste in Bezug auf den Gesamtbetrieb relativiert werden können. Darüber hinaus besteht für den innerstädtischen Einzelhandel der Stadt Werl die Chance, in besonderem Maße von den Besuchern des Outlets zu profitieren.</p> <p>Die Stadt wird mit den örtlichen Akteuren – insbesondere auch mit dem Wirtschaftsring – Maßnahmen zur Verbesserung und Attraktivierung der Innenstadt in Angriff nehmen und gemeinsam mit dem Betreiber Konzepte entwickeln, um Synergieeffekte aus der Ansiedlung des FOC für den innerstädtischen Einzelhandel zu realisieren.</p>
21	<p><b>Schreiben Haus &amp; Grund Neheim-Hüsten e.V. vom 11.12.2014, auch für die Haus &amp; Grund Vereine im Hamm, Lippstadt und Menden</b></p> <p>Der Handel, das Wohnen und Arbeiten prägen seit jeher neben Kultur, Bildung und Gastronomie unsere Innenstädte. Dabei sind es im hiesigen südwestfälischen Raum vor allem die privaten Immobilieneigentümer und / oder Geschäftsinhaber, in deren Besitz sich große Teile des innerstädtischen Immobilienbestandes befinden, die die Entwicklungen der Innenstädte maßgeblich tragen und vorantreiben. Mit großem finanziellem Einsatz konnte die Attraktivität und Vitalität der Innenstädte in den letzten Jahren deutlich gesteigert werden. Dabei stehen die Städte der Region durchaus miteinander in einem Wettbewerb um Konzepte und Kunden.</p> <p>Zum Schutz dieser Strukturen werden durch landesplanerische Vorgaben allgemeine, für alle Kommunen geltende 'Spielregeln' formuliert, mit denen wettbewerbsverzerrende großflächige Einzelhandelsentwicklung auf der 'Grünen Wiese' unterbunden werden.</p> <p>Mit dem geplanten FOC Werl werden nun einseitig diese 'Spielregeln' aufgekündigt, in dem es sich in einer unverhältnismäßigen Größe und an einem falschen, peripheren Standort einen großen Wettbewerbsvorteil zu Lasten der umgebenden Innen-</p>	<p>In dem ECOSTRA-Gutachten werden die Auswirkungen für die Nachbarstädte quantifiziert und als verträglich bewertet, städtebauliche Funktionsstörungen sind in keiner Stadt der Region zu erwarten. Eine vollständige Verdrängung von Leitsortimenten oder eine selektive Verdrängung der hochwertigen Anbieter ist nicht zu erwarten, denn in einem FOC wird regelmäßig nicht die ganze oder auch nur die überwiegende Sortimentspalette der Hersteller angeboten, sondern nur Waren mit bestimmten Merk-</p>

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
	<p>städte verschafft.</p> <p>Das Factory-Outlet-Center, kurz FOC mit einer max. Verkaufsfläche von 13.800 m<sup>2</sup> und rd. 50 60 Ladeneinheiten soll südlich der Bundesstraße 1, nahe der A 445, Anschlussstelle Werl-Zentrum, Büderich errichtet werden. Ein Bezug zur Werler Innenstadt oder einem anderen Zentrum besteht nicht. Die Betreiber gehen von einem Umsatz von 70 -80 Mio. Euro aus. Diese Umsätze werden in einem nicht unerheblichen Umfang zu Lasten insbesondere der benachbarten Innenstädte gehen, denn rd. die Hälfte dieses Gesamtumsatzes von 30 - 35 Mio Euro werden in einer 30-Minuten-Zone erzielt. Auch wenn die prognostizierten Umsatzverluste in den benachbarten Zentren insgesamt unterhalb eines höchsttrichterlich festgelegten Schwellenwertes von 10 % liegen, sind doch Auswirkungen zu befürchten, die gleichwohl zu ganz erheblichen Funktionsstörungen der Zentren führen werden. Die Umsatzverteilungen werden überwiegend in den hochwertigen Markensortimenten bei Bekleidung und Schuhen erzielt, wodurch es entweder zu einer vollständigen Verdrängung dieser innerstädtischen Leitsortimente kommen wird oder zu einer selektiven Verdrängung hochwertiger Anbieter, was wiederum zu einem deutlichen Niveauabfall in innerstädtischen Lagen führen wird.</p> <p>Auch birgt die gängige betriebsbezogene Einzelfallbetrachtung von Auswirkungen die Gefahr in sich, dass die Summenwirkung vieler verschiedener dezentraler Ansiedlungen als viele 'kleine Nadelstiche' Innenstädte aufgrund ausbleibender Umsätze massiv schädigen können.</p> <p>Für private Eigentümer innerstädtischer Einzelhandelsimmobilien besteht die Gefahr, dass sich das Mietpreisniveau aufgrund einer veränderten Mieterstruktur nach unten bewegen wird bzw. ganz ausbleiben wird, weil Ladenlokale in einzelnen Lagen möglicherweise gar nicht mehr vermietbar sind. Die finanziellen Spielräume für Investitionen in den Innenstädten werden deutlich eingeschränkt.</p> <p>Vor diesem Hintergrund, dass durch das geplante FOC eines externen Investors in Werl, die Investitionsmöglichkeiten der privaten Eigentümer eingeschränkt werden und damit die zentralen Handelsfunktionen der Innenstädte in Frage gestellt werden, appellieren wir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• an die Verantwortlichen der Stadt Werl, die Grenzen ihrer Planungshoheit anzuerkennen, die dort liegen, wo sie eindeutig zu Lasten der Nachbarn gehen und die raumordnerischen und bauleitplanerischen 'Spielregeln' zum Schutz der Innenstädte anzuerkennen</li> </ul>	<p>malen (vgl. dazu Textliche Festsetzung 1.1 des Bebauungsplan-Vorentwurfs).</p> <p>Die Summenwirkung vieler verschiedener dezentraler Ansiedlungen lässt sich in eine Auswirkungsanalyse nicht seriös einstellen. Nur sicher absehbare Projekte können im Rahmen einer Auswirkungsanalyse im Hinblick auf ihre kumulierten Auswirkungen berücksichtigt werden.</p> <p>Aufgrund der prognostizierten geringen Umsatzumverteilungen in den Nachbarstädten sind diese Befürchtungen aufgrund der FOC-Ansiedlung nicht begründet. Für den innerstädtischen Einzelhandel der Stadt Werl besteht die Chance, in besonderem Maße von den Besuchern des FOC zu profitieren. Die Stadt wird mit den örtlichen Akteuren Maßnahmen zur Verbesserung der Attraktivierung der Innenstadt in Angriff nehmen und gemeinsam Konzepte entwickeln, um Synergieeffekte aus der Ansiedlung des FOC für den innerstädtischen Einzelhandel zu realisieren.</p> <p>Die Planungen zur Ansiedlung des FOC Werl überschreiten die Grenzen der Planungshoheit der Stadt Werl nicht.</p>

85. Änderung des Flächennutzungsplans der Wallfahrtsstadt Werl – I. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Nr.	Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• an die Verantwortlichen des Landes Nordrhein-Westfalen und der Bezirksregierung Arnsberg, die Zielsetzungen des LEP - sachlichen Teilplan Einzelhandel und des Regionalplans Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis zum Schutz der Funktionen der Innenstädte vor großflächigen Einzelvorhaben auf der 'Grünen Wiese' konsequent umzusetzen und langfristig abzusichern.</li> </ul> <p>Die untenstehenden Haus &amp; Grund Vereine (über 5.000 Mitglieder) fordern Sie auf, keine Genehmigung zum Bau des FOC in Werl zu erteilen.</p>	Kenntnisnahme

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

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

85. Änderung des Flächennutzungsplans der Wallfahrtsstadt Werl – II. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	
5	<p><b>Schreiben Thyssengas vom 18.09.2014</b></p> <p>Durch die o.g. Maßnahmen werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen. Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns Z.Z. nicht vorgesehen.</p> <p>Gegen die o.g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme
6	<p><b>Schreiben Stadtwerke Werl GmbH vom 23.09.2014</b></p> <p>in Beantwortung Ihres Schreibens vom 18.09.2014 teilen wir Ihnen mit, dass wir zur Planung der Energie- und Trinkwasserversorgung des FOC Werl zeitnah technische Angaben zu den vorgesehenen Anschlusskapazitäten benötigen. Hinsichtlich der weiteren Terminplanung muss geprüft werden, ob die Versorgung des geplanten FOC Werl mit Elektrizität, Erdgas und Trinkwasser über das bestehende Leitungsnetz erfolgen kann oder umfangreiche Bauarbeiten im vorgelagerten Netz der Stadtwerke Werl GmbH erforderlich sind, Die Löschwasserversorgung für den vorbeugenden Brandschutz kann voraussichtlich nicht oder nicht in vollem Umfang über das Trinkwassernetz der Stadtwerke Werl GmbH zur Verfügung gestellt werden. Hierbei sind die aktuellen Regelungen der Trinkwasserverordnung zu beachten. Nach Klärung des technischen Konzeptes (z. B. Übergabepunkt, Abrechnung mit den einzelnen Nutzern etc.) mit dem Investor/Fachplaner kann durch die Stadtwerke Werl GmbH ein innovatives Versorgungskonzept unter dem Gebot der CO<sub>2</sub>-Einsparung (z. B. Photovoltaik, Nahwärme bzw. Kältenetz einschließlich BHKW) für den Bereich des FOC Werl geplant und angeboten werden. Entsprechende Flächen für die Stromversorgungseinrichtungen (Ortsnetzstation /Übergabestation (10/0,4 kV) sowie ein möglicher Standort für eine zentrale Wärme/Kälteversorgung sind nach Bedarf und technischer Dimensionierung zu berücksichtigen. Zur Förderung der Elektromobilität können nach Klärung der technisch/wirtschaftlichen Details an geeigneten Stellen (Parkplatz, Eingangsbereich etc.) Steckdosen bzw. Ladesäulen für Elektrofahräder und Elektroautos vorgesehen wer-</p>	<p>Die Angaben zur Energie- und Trinkwasserversorgung können erst geliefert werden, wenn die Planung der technischen Gebäudeanlagen vorliegt. Dieser und die weiteren Hinweise betreffen nicht die in den Bauleitplanverfahren zu berücksichtigenden Aspekte.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Technische Einrichtungen sind im Sondergebiet zulässig.</p>

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

85. Änderung des Flächennutzungsplans der Wallfahrtsstadt Werl – II. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.</p>  <p>ohne Maßstab      — Projektbereich      Stand: 23.09.2014  — Ferngas/Produktleitung  — LWL-Kabel  — Nachrichtenkabel</p>	
8	<p><b>Schreiben Bezirksregierung Münster vom 23.09.2014</b>  <b>Luftrecht</b></p> <p>Unter Bezugnahme auf Ihr o.a. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass aus luftrechtlicher Sicht gegen die geplante Maßnahme keine Bedenken erhoben werden.</p>	Kenntnisnahme
9	<p><b>Schreiben GASCADE Gastransport GmbH vom 24.09.2014</b></p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH &amp; Co. KG.</p>	

85. Änderung des Flächennutzungsplans der Wallfahrtsstadt Werl – II. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen. Die GASCADE kann <u>nur</u> für ihre eigenen Anlagen Auskunft geben und für die Anlagen der Anlagenbetreiber, welche GASCADE mit der Beauskunftung beauftragt haben (s. o.).</p>	Kenntnisnahme
10	<p><b>Schreiben Unitymedia vom 24.09.2014</b></p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	Kenntnisnahme
11	<p><b>Schreiben Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Soest vom 24.09.2014</b></p> <p>Zu Ihren Amtshilfeersuchen in den o. a. Angelegenheiten nehme ich aufgrund der mir übergebenen Unterlagen als Träger des öffentlichen Belangs Landwirtschaft gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung.</p> <p>Die vorliegenden Planungen sehen den Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen vor. Nach den hier vorhandenen Informationen sind sämtliche zur Versiegelung vorgesehenen Flächen zwischenzeitlich schon vom Investor aufgekauft worden. Es wird diesseits davon ausgegangen, dass der zukünftige Flächenverlust einvernehmlich mit den Bewirtschaftern geregelt wird.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber den o. a. Vorhaben.</p>	Kenntnisnahme
12	<p><b>Schreiben Gelsenwasser AG vom 24.09.2014</b></p> <p>Für die Benachrichtigung über die o.a. Vorhaben danken wir. Anregungen dazu haben wir nicht.</p>	Kenntnisnahme
13	<p><b>Schreiben Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Soest-Sauerland vom 25.09.2014</b></p> <p>Zu der geplanten 85. Änderung des Flächennutzungsplanes und der geplanten Auf-</p>	

85. Änderung des Flächennutzungsplans der Wallfahrtsstadt Werl – II. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>stellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Am Hellweg“ der Stadt Werl nimmt der Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, handelnd durch das Regionalforstamt Soest-Sauerland, nachfolgend Stellung. Die im LFB zum B-Plan Nr. 117 dargestellten waldfunktionalen Kompensationsmöglichkeiten werden aus forsthoheitlicher Sicht sehr begrüßt. Darüber hinaus werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>
<b>14</b>	<p><b>Schreiben Stadt Münster vom 29.09.2014</b></p> <p>Die Stadt Münster nimmt die Planungen zur Ansiedlung eines FOC's in Werl zur Kenntnis. Es wird darauf hingewiesen, dass die Planungen zur 85. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum Bebauungsplan Nr. 117 „Am Hellweg“ der Stadt Werl gegen die rechtswirksamen Fassungen des Landesentwicklungsplans NRW — Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel — und des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis verstoßen. Darüber hinaus wird angemerkt, dass sich 20 Städte aus der Region mit der „Hammer Erklärung“ vom 28. November 2011 begründet gegen die Ansiedlung eines FOC's in Werl wenden.</p>	<p>Kennntnisnahme Die Planungen zur Ansiedlung des FOC Werl überschreiten die Grenzen der Planungshoheit der Stadt Werl nicht.</p>
<b>15</b>	<p><b>Schreiben Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 25 (Verkehr) vom 30.09.2014</b></p> <p>Zur Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.  Im Hinblick auf die nahegelegene Anschlussstelle Werl-Zentrum der BAB A 445 bestehen zur Aufstellung des Bebauungsplans erhebliche Bedenken.  Auf der Grundlage einer Leistungsfähigkeitsberechnung ist der Umbau des Knotenpunkts B1/Zufahrt FOC mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abzustimmen, um einen Rückstau auf die Autobahn auch bei starker Frequentierung des Outlet-Centers grundsätzlich zu verhindern.</p>	<p>Kennntnisnahme  Die Planung der A 445-Anschlussstelle Werl-Zentrum, der B 1 und des Knotenpunkts B1 / Zufahrt FOC / Unnaer Straße wurde im Detail mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgestimmt. Der Landesbetrieb stellt mit Schreiben vom 30.10.2014 fest, dass das in der Verkehrsuntersuchung dargestellte Entwurfskonzept leistungsfähig ist, um das Gesamtverkehrsaufkommen zu bewältigen.</p>
<b>16</b>	<p><b>Schreiben Bundesnetzagentur vom 23.09.2014</b> ...ersetzt durch</p> <p><b>Schreiben Bundesnetzagentur vom 01.10.2014</b></p> <p>Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der Bauleit- oder Flächennut-</p>	

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>zungsplanung bzw. auf das Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG. Die von Ihnen hiermit veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht auch im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu, wie auch zu dem vorgesehenen Baubereich, teile ich Ihnen Folgendes mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Selbst betreibt sie keine Richtfunkstrecken. Die BNetzA kann aber in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.</li> <li>• Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher allgemein verzichtet werden. Im vorliegenden Fall wird diese Höhe jedoch erreicht bzw. überschritten (Errichtung eines Werbe-Pylons).</li> <li>• Angaben zum geografischen Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu den ggf. eintretenden Störsituationen kann die BNetzA nicht liefern. Im Rahmen des Frequenzuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüft die BNetzA lediglich das Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten, nicht aber die konkreten Trassenverhältnisse (keine Überprüfung der Bebauung und anderer Hindernisse, die den Richtfunkbetrieb beeinträchtigen können). Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen können deshalb nur die Richtfunkbetreiber liefern. Außerdem ist die BNetzA von den Richtfunkbetreibern nicht ermächtigt, Auskünfte zum Trassenverlauf sowie zu technischen Parametern der Richtfunkstrecken zu erteilen. Aus Gründen des Datenschutzes können diese Angaben nur direkt bei den Richtfunkbetreibern eingeholt werden.</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme</p>



	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.</li> </ul> <p>Weiterhin möchte ich noch auf folgenden Sachverhalt aufmerksam machen: Das Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 22.06.2004 sieht für die Verlegung öffentlichen Zwecken dienender Telekommunikationslinien (unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen) ein unentgeltliches Wegerecht (§ 68 ff. TKG) vor. Kenntnisse von Bebauungsplänen könnten daher für die Betreiber dieser Telekommunikationslinien von Interesse sein, um eigene Planungen durchzuführen. Aus der Sicht der Kommunen könnte diese frühzeitige Beteiligung hinsichtlich der Erstellung der Infrastruktur von Vorteil sein. Die Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien erfüllen im Sinne des Art. 87f GG einen Versorgungsauftrag des Bundes und nehmen somit „öffentliche Belange“ wahr. Meines Erachtens müssen jedoch nicht alle Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien beteiligt werden. Ich empfehle jedoch, die in dem entsprechenden Landkreis tätigen Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien sowie die Betreiber, die die Absicht zur Errichtung solcher Linien bekundet haben, zu beteiligen.</p> <p>Ich hoffe, dass ich Ihrem Anliegen entsprochen habe und meine Mitteilung für Sie von Nutzen ist. Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen zu deren Klärung die BNetzA, Referat 226 (Richtfunk), unter der o.a. Telefonnummer gern zur Verfügung.</p> <p>Dieses Schreiben ersetzt meine Stellungnahme 226-10, 5593-5, Nr. 8676 vom 23.09.2014.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
17	<p><b>Schreiben Geologischer Dienst NRW vom 06.10.2014</b></p> <p>ich ergänze das <b>Kapitel Textliche Festsetzungen</b> um den <b>Hinweis</b> zum Thema</p> <p><b>Geologie und Baugrund:</b></p> <p>Den Oberen Grundwasserleiter bilden Kalk- und Mergelkalksteine der Kreide (schloenbachi-Schichten und Turon), welche von lössbürtigen Substraten und Tschernosem-Parabraunerde-Relikten überdeckt sind. Diese Bodensubstrate sind auf längere Sicht ohne technische Maßnahmen zur Regenwasserversickerung nicht</p>	<p>Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>



	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
19	<p><b>Schreiben Wasser- und Bodenverband Büderich-Holtum vom 16.10.2014</b></p> <p>Die im Plangebiet kreuzenden Gewässer werden vom Wasser- und Bodenverband Büderich-Holtum unterhalten. Die Gewässer dienen der Ableitung der Oberflächenwasser sowie auch der Ableitung von Dränagewasser. Diese Einrichtungen sind weiterhin erforderlich um angrenzende Flächen landwirtschaftlich zu nutzen. Es wird gebeten, beim Baufortschritt unter Hinzuziehung vorhandener Dränagepläne auf eine sorgfältige Erfassung und Freilegung der Dränagestränge sowie eine ordnungsgemäße neue Vorflutbindung zu achten. Die an den Vorflutern des Wasser- und Bodenverbandes ausgewiesenen Ausgleichsflächen sind so zu gestalten, dass ein 5 m breiter Unterhaltungsstreifen entlang einer Uferseite durchgehend mit Fahrzeugen und Arbeitsgeräten befahren werden kann, um die notwendigen Gewässerunterhaltungsarbeiten durchführen zu können.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Information wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Der Hinweis wird bei der Gestaltung der Ausgleichsflächen berücksichtigt.</p>
20	<p><b>Schreiben LWL Archäologie für Westfalen vom 16.10.2014</b></p> <p>Zum 18.9.2014 haben Sie mir obige Planung zur Kenntnis gebracht, wonach unweit des Autobahnabfahrt BAB 446 Werl ein Outletcenter errichtet werden soll. Über diese Fläche habe ich bereits vor Jahren mit Vertretern der Stadtplanung gesprochen, als hier eine Voranfrage bezüglich einer möglichen Bebauung gestellt wurde. Damals habe ich bereits die erheblichen Bedenken der Archäologischen Denkmalpflege zum Ausdruck gebracht, ist dieses Areal doch bereits seit Jahren als wichtige archäologische Fundfläche bekannt, weshalb für den westlichen Teil der aktuellen Planungsfläche bereits 1997 ein Antrag auf Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Werl gestellt wurde, liegt hier doch die mittelalterliche Wüstung „Slanmode“, die aber auch über die Planungsfläche hinausreicht. Da eine Überbauung unweigerlich die Teilerstörung dieser Wüstung und damit des Bodendenkmals bedeuten würde, halte ich die Realisierung des Bauvorhabens für höchst bedenklich bzw. es ist von erheblichen Zusatzkosten für eine notwendige archäologische Ausgrabung für den Projektträger auszugehen. Zudem ist es nicht ausgeschlossen — bzw. höchst wahrscheinlich —, dass auch außerhalb der beantragten Denkmalfäche mit weiteren bedeutenden archäologischen Befunden im Boden zu rechnen ist, hier also weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind, da sich die Ausdehnung der Denkmalfäche bisher nur auf aussagekräftige Oberflächenfunde stützt, die Reste der Siedlungsfläche im Boden aber tatsächlich darüber hinaus erhalten sein können, und zudem in direkter Nachbarschaft weitere Oberflächenfundstellen anderer Zeitstellung vorhanden sind.</p>	<p>Die Stadt Werl hat die angesprochene Wüstung nicht in die Denkmalliste eingetragen. Gleichwohl hält die Stadt Werl es für erforderlich, Erkundungen (z.B. Sondagen) auf Kosten des Projektträgers in Zusammenarbeit mit dem LWL Archäologie für Westfalen einzuholen.</p> <p>Mögliche Bodenfunde mit Denkmaleigenschaft werden der Errichtung des geplanten FOC nicht grundsätzlich entgegenstehen. Das geplante Sondergebiet umfasst zwar nach einem vom LWL Archäologie übermittelten Lageplan einen nicht unerheblichen Bereich der „Kaiserzeitlichen Wüstung östlich der Abfahrt BAB 445 (Wüstung Slanmode)“, die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen liegen aber im Wesentlichen außerhalb des für die genannte Wüstung gekennzeichneten Bereichs.</p> <p>Es ist beabsichtigt, die o.g. Erkundungen im Bebauungsplanverfahren durchzuführen, um die Schutzwürdigkeit der Wüstung zu untersuchen und den Umgang mit den Befunden festzulegen..</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>Aus den genannten Gründen halte ich aus Sicht des Denkmalschutzes eine Realisierung dieses Projektes für äußerst problematisch, da dies zu einer erheblichen Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Bodendenkmalsubstanz führen würde.</p>	
21	<p><b>Schreiben Landesbetrieb Straßen NRW Autobahnniederlassung Hamm vom 23.10.2014</b></p> <p>Seitens der Autobahnniederlassung Hamm bestehen gegen den o. g. Flächennutzungs- und Bebauungsplan keine Bedenken, wenn folgendes berücksichtigt wird:                      -Das Verkehrsgutachten wird zur Zeit von der ANL Hamm geprüft.                      -Der Umbau der Anschlussstelle zur A 445 ist mit der Autobahnniederlassung Hamm abzusprechen.                      -Hierüber sind noch abschließende Abstimmungsgespräche zu führen.                      -Ansprechpartner hierfür ist Herr Kallerhoff (Tel.: 02381/912-496).                      Grundsätzlich gilt jedoch, dass der zusätzlich erzeugte Verkehr nicht zu einem Rückstau auf der Autobahn führen darf.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die angesprochenen Punkte werden berücksichtigt.</p>
22	<p><b>Schreiben IHK Arnsberg vom 24.10.2014</b></p> <p>Gegenstand der obigen Bauleitplanung der Stadt Werl ist die Planung eines Fabrikverkaufszentrums (Factory Outlet Center) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 13.800 m<sup>2</sup>. Der Standort befindet sich südwestlich angrenzend an den Siedlungsbereich der Stadt Werl, südlich der Bundesstraße 1 und östlich der A 445 gelegen. Die Planung umfasst die Darstellung einer Sonderbaufläche „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel — Herstellerdirektverkaufszentrum“ im FNP sowie eine inhaltgleiche Darstellung im Bebauungsplanentwurf Nr. 117.                      Zu beiden Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><b>Grundsätzliches</b></p> <p>Unabhängig von ihrer speziellen Ausprägung als Zentren für den Hersteller-Direktvertrieb von vorwiegend 2. Wahl, Restanten und Vorsaisonware sind FOC als Einkaufszentren zu klassifizieren. Sie bedürfen daher zur Zulässigkeit der Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO, für das die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze gelten. Der Sortimentsliste des SO-Gebietes ist zu entnehmen, dass abgesehen von einem untergeordneten Anteil an Möbeln ausschließlich zentrenrelevante Sortimente angeboten werden sollen. Der Schwerpunkt liegt dabei — wie generell in FOC bzw. DOC (Designer Outlet Centern) konzipiert — bei Bekleidung (inklusive Sportbekleidung), Schuhen und Lederwaren, die zusammen rund 82 % der Verkaufsfläche belegen sollen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird das im FOC zulässige Sortiment auf typische FOC-Waren begrenzt. Dadurch werden die Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen reduziert.</p>

85. Änderung des Flächennutzungsplans der Wallfahrtsstadt Werl – II. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>Hierbei handelt es sich um aus unserer Sicht in besonderer Weise zentrenrelevante Angebote. Bekleidung und Schuhe sind meist die Magnetsortimente im mittel- und oberzentralen Angebot der Citys. Sie ziehen Kunden der Standortgemeinde und des Umlandes in die Zentren und bilden mehr als andere Sortimente die Grundlage für Koppelungskäufe zugunsten anderer Anbieter. Bei der Zulassung neuer Einkaufszentren mit Schwerpunkten in diesen Warengruppen muss daher besonderer Wert auf eine stadträumliche aber auch gesamtäumliche Integration gelegt werden.</p> <p>Der vorgesehene Standort ist aus der Sicht eines Betreibers optimal. Die direkte Anbindung über die A 445 Anschlussstelle Werl-Zentrum und die dadurch gegebene Erreichbarkeit über A 44, A 2 und A 1 aus allen Himmelsrichtungen eröffnet die Möglichkeit, ein großes Einzugsgebiet zu erschließen.</p> <p>Zur Bewertung des Vorhabens sind allerdings nicht die Interessen des Investors/Betreibers, sondern allein städtebauliche und raumordnerische Maßstäbe anzulegen. Hier ist seitens der IHK Arnsberg festzuhalten, dass sich der Standort am äußersten südwestlichen Rand des Siedlungsbereiches der Stadt Werl befindet. Die Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich beträgt etwa 1 km. Der Standort ist momentan als Außenbereich einzustufen. Es handelt sich daher um einen peripheren Standort ohne jegliche Integration oder Integrationsfähigkeit in die städtebaulichen Versorgungsstrukturen der Stadt Werl. <b>Die Industrie- und Handelskammer Arnsberg lehnt daher das Vorhaben in dieser städtebaulichen Lage unabhängig von seinen konkreten Auswirkungen ab.</b> Dies wird im Folgenden näher begründet.</p> <p>Das Vorhaben widerspricht in dieser räumlichen Lage aber auch mit seinen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest/HSK. Gemäß Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan bewertet die Stadt Werl dies völlig anders, indem sie zum Beispiel Ziele des sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel im Landesentwicklungsplan NRW als rechtsfehlerhaft und damit rechtswidrig und unwirksam ansieht. Davon kann jedoch in dem jetzt laufenden Planungsverfahren nicht zwangsläufig ausgegangen werden. Vielmehr müssen die Ziele als bindend beurteilt werden, solange sie weder gerichtlich beanstandet, noch höchstrichterlich für unwirksam oder für nur „berücksichtigungswert“ und damit der Abwägung zugänglich erklärt werden.</p> <p>Dies gilt auch im Hinblick auf die Darstellung des Standortes in der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans Arnsberg. In der seit dem 30.03.2012 rechtswirksamen Fassung wird der Standort als Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Die Stadt Werl hält</p>	<p>Die Aussage ist korrekt.</p> <p>Die Stellungnahme der Stadt Werl zum beabsichtigten Entfall der ASB-Darstellung im Bereich zwischen B 1 und BAB 445 vom 22.06.2011 war nicht verspätet und hätte daher bei der Beschlussfassung über den Regionalplan</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>dies für rechtswidrig zustande gekommen, weil sie eine Beibehaltung einer früheren Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) angeregt hatte. Die IHK Arnsberg, die selbst am Neuaufstellungsverfahren des Regionalplanes beteiligt war, weist allerdings darauf hin, dass diese Anregung erst kurz vor Abschluss des sich über mehrere Jahre erstreckenden Erarbeitungsverfahrens vorgebracht wurde. Alle zuvor durchgeführten Erörterungen, die eine Umstufung von ASB zu Freiraum- und Agrarbereich zum Gegenstand hatten, sind nach unserer Erinnerung im Einvernehmen mit der Stadt Werl erfolgt. Grundlage hierfür war die von allen Seiten festgestellte Erkenntnis, dass der Bedarf eines ASB in diesem Bereich, der sich insbesondere durch die Nachfrage nach Wohnbauflächen ergibt, aufgrund der absehbaren demografischen Perspektiven nicht mehr gegeben ist. Insofern gehen wir davon aus, dass die ASB-Darstellung wie auch der gesamte Regionalplan rechtmäßig zustande gekommen und für die Bauleitplanung der Stadt Werl in diesem Punkt verbindlich ist. Die erforderliche landesplanerische Anpassung nach § 34 (1) Landesplanungsgesetz NRW kann daher u.E. nicht erteilt werden.</p>	<p>2012 berücksichtigt werden müssen. Für Raumordnungspläne existiert keine den §§ 3 Abs. 2 Satz 2 und 4 a Abs. 6 BauGB entsprechende Präklusionsvorschrift, wonach Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- oder Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können. Die für den Beschluss des Regionalplans zuständige Stelle muss daher die Belange in die Abwägung einstellen, die im Planaufstellungsverfahren vorgebracht wurden, die ihr bekannt waren oder die sich ihr nach Lage der Dinge aufdrängen mussten. Dabei kommt es in diesem Zusammenhang nicht darauf an, wann im Planaufstellungsverfahren eine bestimmte Anregung vorgebracht wurde.</p> <p>Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass nach der Stellungnahme der Stadt Werl vom 22.06.2011 noch eine weitere (zweite) Öffentlichkeitsbeteiligung zu wesentlichen Änderungen des Regionalplan-Entwurfs durchgeführt worden ist. Bei dieser Gelegenheit wurden auch (zur umfassenden Information der Öffentlichkeit) alle anderen Änderungen gegenüber dem im August/ September 2011 ausgelegten Entwurf aufgeführt, einschließlich derer, zu denen im Rahmen der Erörterung kein Einvernehmen erzielt werden konnte und über die der Regionalrat noch eine abschließende Entscheidung treffen musste. Die Beschlussfassung (Aufstellungsbeschluss) für den Regionalplan 2012 erfolgte am 08.12.2011. Auch aufgrund des Ablaufs des Regionalplan-Änderungsverfahrens hätte die Stellungnahme der Stadt Werl vom 22.06.2011 daher im Verfahren berücksichtigt werden können und müssen.</p> <p>Es liegt zudem im Wesen eines lang andauernden Regionalplan-Aufstellungsverfahrens, dass möglicherweise bestimmte Belange von betroffenen Städten und Kommunen erst im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entstehen oder erkannt werden und daher erst nach Ablauf der Auslegungs- bzw. Stellungnahmefrist vorgebracht werden.</p> <p><i>Die unterbliebene Erhebung und Einstellung der Belange der Stadt Werl in den Entscheidungsprozess zur Änderung des Regionalplans war somit abwägungsfehlerhaft. Erwägungen zu den insbesondere mit Schreiben vom 22.06.2011 geltend gemachten Belangen oder Hinweise, dass der Plangeber sich mit diesen Aspekten inhaltlich im Rahmen der Abwägung auseinandergesetzt hätte, finden sich weder in den Planunterlagen noch in der Begründung zur Änderung des Regionalplans. Eine Befassung mit der konkreten Situation in Werl, insbesondere mit der fraglichen ASB-Fläche im Süden der</i></p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>Selbst wenn man die frühere aus Mitte der 1995er Jahre stammende Fassung des Regionalplanes zu Grunde legen würde, ließe sich hieraus keine Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen ableiten. Die dort aufgeführte ASB-Darstellung erstreckte sich nur auf Teilflächen am östlichen Rand des Plangebietes Nr. 117. Die räumliche Abgrenzung des ASB müsste demnach so interpretiert werden, dass sie zur Einbeziehung auch der restlichen Flächen führten. Diese Interpretation kann jedoch nicht die Stadt Werl selbst, sondern nur die Bezirksplanungsbehörde oder ein Verwaltungsgericht vornehmen. Dabei wäre sicher zu berücksichtigen, dass die ursprüngliche ASB-Darstellung mit einem damals noch angenommenen Bedarf an Wohnbauflächen für eine wachsende Wohnbevölkerung in Werl begründet war und nicht mit der Realisierung eines Einkaufszentrums/FOC.</p>	<p><i>Stadt, bleibt die Begründung vollends schuldig. Die Stadt Werl hat Mängel des Abwägungsvorgangs mit Schreiben vom 26.03.2013 gerügt.</i></p> <p><i>Mit der Feststellung, dass die planerische Rücknahme der ASB-Ausweisung im Süden der Stadt Werl mit einem Abwägungsfehler belastet ist, entfällt die rechtliche Wirksamkeit dieser Darstellung. Sie ist – wie alle rechtswidrigen Rechtsnormen – nichtig. Daraus folgt, dass die ursprüngliche Rechtslage weiterhin gilt. Die ASB-Darstellung südlich der B 1 zwischen Wickeder Straße und BAB 445 im GEP 1996 hat somit weiterhin Bestand.</i></p> <p>Nach den Darstellungen des GEP 1996 liegt das Plangebiet im Allgemeinen Siedlungsbereich, so dass die Voraussetzungen des Ziel 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel erfüllt sind. Im GEP 1996 heißt es, dass die im Gebietsentwicklungsplan dargestellten Bereiche lediglich deren allgemeinen Größenordnung und annähernde räumliche Lage bestimmen (Seite 186). Die Zeichenerklärung zum Regionalplan 2012 enthält den Hinweis, dass die zeichnerische Darstellung von regionalen Zielen nicht parzellenscharf sei, d. h. sie seien so generalisiert, dass die exakte Zuordnung an den Schnittstellen von Bereichsdarstellungen nachgeordneten Planungs-, Genehmigungs- und/oder Planfeststellungsverfahren vorbehalten bleibe. Um zu ermöglichen, dass die erhaltenswerten Bäume an der Ostgrenze des Plangebiets nicht gefällt werden müssen und um das Plangebiet den örtlichen Gegebenheiten anzupassen, hat die Stadt Werl das Plangebiet wie aus den Vorentwürfen ersichtlich festgesetzt.</p> <p>Ein Verstoß der Planung gegen Ziel 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ist daher nicht festzustellen.</p> <p>Der Umstand, dass die ursprüngliche ASB-Darstellung im GEP 1996 nach Einschätzung der IHK Arnsberg mit einem damals noch angenommenen Bedarf an Wohnbauflächen begründet war und nicht mit der Realisierung eines Einkaufszentrums/FOC, ist – unabhängig davon, ob sie inhaltlich zutrifft – unerheblich, denn Ziel 1 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel verweist großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren in die Allgemeinen Siedlungsbereiche, um sie aus Gewerblich-industriellen Bereichen (GIB) fernzuhalten. Aufgrund der Unterscheidung des LEP bei Siedlungsbereichen (lediglich) zwischen ASB und GIB kommt es auf die ursprüngliche Intention, die zur Ausweisung eines ASB geführt hat, nicht an.</p>

<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
<p><b><u>Plausibilität des Ecostra-Gutachtens und Schlussfolgerungen für das Bauleitplanverfahren</u></b></p> <p>Bestandteil der Bauleitplanung der Stadt Werl ist die Auswirkungsanalyse zur möglichen Realisierung eines FOC in der Stadt Werl vom Januar 2014, nachfolgend vereinfachend als Gutachten bezeichnet. Wir haben im Jahr 2013 zu Beginn der Analyse dem Gutachterbüro als ortskundiger Gesprächspartner zur Verfügung gestanden und Hinweise zum Untersuchungsrahmen gegeben, auf die offensichtlich eingegangen worden ist. Das Gutachten fußt auf einer umfassenden Bestandsanalyse der Gesamtstädte, Stadtteilzentren und der zentralen Versorgungsbereiche aller Mittel- und Oberzentren in der prognostizierten 30-Minuten-Zone. Die unterstellte Flächenproduktivität und damit die Gesamtumsatzleistung, die Abgrenzung des Naheinzugsbereiches sowie der zugewiesene Umsatzanteil, der auf die Nahzone entfällt (in diesem Fall 40 %) sind nach unserer Auffassung im Großen und Ganzen nachvollziehbar. Die daraus resultierenden Ergebnisse decken sich im Kern mit eigenen Berechnungen, die wir selbst auf der Grundlage von Evaluationsberichten anderer deutscher FOCs in ähnlicher siedlungsräumlicher Lage angestellt haben.</p> <p>Folgt man insofern den Grundannahmen des Gutachters, werden etwa 30-35 Mio. Euro in der 30-Minuten-Zone zu Lasten der dortigen Handelsstandorte umverteilt. Der Gutachter geht im Sinne einer Worst Case-Betrachtung zutreffender Weise davon aus, dass hierdurch das Ausgabeverhalten für Bekleidung/Schuhe nicht gesteigert werden kann, es insofern zu einer vollständigen Verdrängung im Raum kommt.</p> <p>Nicht mehr konkret überprüfbar ist dann im Weiteren die Ecostra-Gravitationsrechnung. Dies ist systembedingt und die übliche Praxis auch bei vergleichbaren Gutachten. Im Ergebnis liegen uns jedenfalls keine Erkenntnisse vor, die dafür sprechen, dass die Zuweisung von Umsatzeffekten auf die verschiedenen Mittel- und Oberzentren im Naheinzugsgebiet unplausibel ist. Selbst wenn man zu dem Ergebnis käme, dass hier etwa eine stärkere Verdrängung bei den näher zum Projektstandort gelegenen Innenstädten von Unna, Hamm, Soest und Arnsberg(-Neheim) anzunehmen wäre, so könnte dies im Ergebnis nicht in einem Umfang geschehen, der an die Nähe der höchstrichterlich entwickelten Erheblichkeitsschwelle von 10 % heranreicht. Das Gutachten erscheint uns daher als eine ausreichende Grundlage zur Bewertung des Vorhabens.</p> <p><b>Wir teilen daher dessen Grundbewertung, ziehen allerdings völlig andere Schlussfolgerungen daraus.</b> Die wird wie folgt begründet.</p>	<p>Die Ausführungen zur Plausibilität des ecostra-Gutachtens werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
<p><b>Städtebauliche Beurteilung</b></p> <p>Werl steht als kleinerer mittelzentraler Handelsstandort nachgewiesenermaßen unter starkem Wettbewerbsdruck größerer Mittel- und Oberzentren in der Nachbarschaft. Die geplante Ansiedlung des FOC wird unzweifelhaft hier zu einer auf die Gesamtstadt Werl bezogenen Trendumkehr beitragen. Im Detail betrachtet, geht dies jedoch vor allem zu Lasten der Werler Innenstadt selbst. Das bestätigt auch die Auswirkungsanalyse des Büros Ecostra. Dieses Gutachten prognostiziert für die Innenstadt von Werl Umsatzverluste bei Bekleidung und Schuhen/Lederwaren von 9 bzw. 11 %. Es wird daher folgerichtig vom Gutachten ermittelt, dass „in Anbetracht der zum Teil wenig stabilen Situation verschiedener Geschäftslagen in beiden Sortimentsbereichen von Betriebsaufgaben auszugehen“ ist. Dies wird zwangsläufig dazu führen, dass die schon 2005 ermittelte niedrige Bindungsquote bei den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen Bekleidung/Schuhe/Sportartikel von 46 % (Vgl. Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplanänderung, S. 6) die sich fast ausnahmslos auf heute in der Innenstadt gelegene Anbieter bezieht, in der Werler Innenstadt deutlich weiter sinken wird. Auch wenn es nachvollziehbar nicht zu flächendeckenden Leerständen kommt, so wird nach allen Erfahrungen, die mittlerweile an anderen FOC-Standorten in peripherer Lage gesammelt wurden, die Situation eintreten, dass solche Ladenlokale nicht mehr in gleicher Weise und ähnlich frequenzwirksam genutzt werden. Die Folge ist ein erheblicher Niveauabfall in den gesamten innerstädtischen Lagen der Stadt Werl. Es ist von ausbleibenden Koppelungskäufen als Folge einer deutlich geringeren Frequenz auszugehen. Erschwerend kommt hier die vergleichsweise lange Fußgängerzone aus Walburgisstraße und Steinerstraße zum Tragen, die schon heute in Teilen Strukturbrüche aufweist. Dieser Trend wird sich bei FOC- Ansiedlung deutlich verstärken. Damit werden in den zurückliegenden Jahren vorgenommene erhebliche Investitionen in den öffentlichen Raum konterkariert, die ganz überwiegend steuerfinanziert wurden. Wir erinnern daran, dass erst vor wenigen Wochen der Rückbau der früheren B 1- Ortsdurchfahrt zur Integration des Einkaufszentrums „Wulf-Hefe“ am Steinertor abgeschlossen wurde.</p>	<p>Die städtebauliche Beurteilung der IHK Arnsberg lässt sich aus der ecostra-Auswirkungsanalyse nicht ableiten und wird von der Stadt Werl nicht geteilt. Zunächst einmal trifft es nicht zu, dass schon im Jahre 2005 eine niedrige Bindungsquote bei der zentrenrelevanten Sortimentsgruppe Bekleidung/Schuhe/ Sportartikel von 46 % festgestellt wurde. Der Wert von 46 % bezieht sich lediglich auf die Eigenbindungsquote der Stadt Werl im Sortimentsbereich Bekleidung/Schuhe/Sport/Spiel, also ohne Berücksichtigung der Zuflüsse von außerhalb. Insgesamt weist die Stadt Werl ausweislich der Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl (BBE 2005) im Bereich Schuhe, Lederwaren eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 1,01 aus, was bedeutet, dass in diesem Sortimentsbereich in Werl (nahezu ausnahmslos in der Innenstadt) so viel Umsatz erzielt wird, wie die Werler Einwohner an Kaufkraft verfügen (Seite 27 der Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl 2005). Die Stadt Werl geht nicht davon aus, dass es zu dem von der IHK Arnsberg befürchteten erheblichen Niveauabfall in den gesamten innerstädtischen Lagen der Stadt Werl kommen wird. Insbesondere die Walburgisstraße als Hauptlage der Innenstadt verfügt über attraktive Anbieter (insbesondere C&amp;A und Woolworth), die ein attraktives, aber in inhaltlicher und qualitativer Hinsicht den FOC-Sortimenten nicht entsprechendes Angebot vorhalten. Zudem besteht die Möglichkeit, sich in der Angebotspalette auf den Wettbewerb des FOC einzustellen.</p> <p>Stadt und Investor werden gemeinsam Konzepte entwickeln, um Synergieeffekte aus der Ansiedlung des FOC für den innerstädtischen Einzelhandel zu realisieren. Es gibt Beispiele von FOC in peripheren Lagen, bei denen es gelungen ist, derartige Synergieeffekte für die innerstädtischen Einkaufsbereiche zu realisieren, z.B. das FOC in Neumünster und das FOC in Wertheim (Entfernung zur Innenstadt dort ca. 10 km).</p> <p>Insgesamt geht die Stadt Werl daher davon aus, dass sich Betriebsaufgaben – wie von ecostra prognostiziert – auf ökonomische Grenzbetriebe beschränken, die bereits heute an der Grenze der Wettbewerbsfähigkeit operieren und deren Ausscheiden aus dem Markt sowieso naheliegt. Auch die seitens der IHK Arnsberg geteilte Einschätzung, dass es nicht zur flächendeckenden Leerständen kommt, spricht dagegen, dass es durch die FOC-Ansiedlung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung, zu einer Verödung des Stadtzentrums von Werl und damit zu einem Verlust zentralörtlicher Funktionen kommt. Möglicherweise eintretende einzelne Betriebs-schließungen oder die Beeinträchtigung der Konkurrenzfähigkeit einzelner</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>Diese negativen städtebaulichen Effekte können auch nicht mit möglichen positiven Frequenzwirkungen durch FOC-Kunden „verrechnet“ werden. Hier widersprechen wir dem auf Werl bezogenen Fazit des Gutachtens (Vgl. S. 233), wonach „für den innerstädtischen Einzelhandel in Werl auch im besonderen Maße die Chance besteht, von möglichen Kundenzuführeffekten durch das Projekt zu profitieren“. Generell sind zwar solche Koppelungseffekte zwischen FOC und City bzw. touristischen Nutzungen möglich. Dies setzt jedoch ein attraktives touristisches Ziel und einen unmittelbaren räumlichen Bezug zur City sowie gegebenenfalls eine Sicht- und Laufwegbeziehung voraus. Diese Effekte lassen sich daher beispielsweise beim DOC in Roermond/NL sehr gut beobachten. Der Standort des dortigen Centers befindet sich aber im Gegensatz zu Werl auf einer ehemaligen Konversionsfläche, die nur etwas vom Zentrum abgesetzt ist und von einer innerörtlichen Verkehrsachse von diesem getrennt wird. Dort ist es gelungen, die Barrierewirkungen durch eine großzügige, mit Rolltreppen und künstlicher Belichtung versehene Unterführung sowie durch vorgelagerte Bebauung aus Gastronomie und weiteren Dienstleistungsangeboten aufzuheben.</p> <p>In Werl liegen die genannten Voraussetzungen für eine spürbare Belebung der Innenstadt durch das FOC nicht vor. Sie sind angesichts der großen räumlichen Distanz auch nicht herstellbar. Es ist auch kaum zu erwarten, dass in nennenswertem Umfang FOC-Kunden mit dem PKW die Innenstadt von Werl aufsuchen, zumal im Verlauf der Unnaer Straße nur vereinzelte Kundenparkplätze angeboten werden. Auch Shuttle-Bus-Angebote in vergleichbaren Centern werden kaum genutzt. Deshalb sind Frequenzsteigerungen in der Werler Innenstadt nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Einzig gastronomische Anbieter könnten aus der Situation ihren Nutzen ziehen, wobei auch im Center selbst gastronomische Einrichtungen vorgesehen sind. Gastronomische Angebote sind in Werl aber nicht ausschließlich im Stadtzentrum vorhanden. Daher sind selbst diese Frequenzeffekte nicht zwangsläufig der Innenstadt zuzurechnen.</p>	<p>Betriebe spricht nicht zwingend gegen die FOC-Ansiedlung.</p> <p>Eine „Verrechnung negativer städtebaulicher Effekte mit positiven Frequenzwirkungen“ des FOC hat nicht stattgefunden. Auch in der ecostra-Auswirkungsanalyse sind keine Koppelungskäufe von FOC-Kunden in der Innenstadt angesetzt worden. Auch in dieser Hinsicht geht die ecostra-Auswirkungsanalyse von einem worst-case-Ansatz aus. Die Stadt Werl ist allerdings – ebenso wie ecostra – der Ansicht, dass die FOC-Ansiedlung auch Chancen für den innerstädtischen Einzelhandel bietet und ist zuversichtlich, diese Chancen realisieren zu können. Zwischen der Stadt und dem FOC-Betreiber werden flankierende Maßnahmen verabredet werden, um FOC-Kunden nach Möglichkeit auch der Innenstadt zuzuführen. Auch der innerstädtische Handel kann durch auf FOC-Kunden abgestellte komplementäre Angebote die Chancen nutzen, die sich durch die FOC-Ansiedlung bieten. Von daher sieht auch ecostra gute Chancen für den innerstädtischen Handel, von Synergien aufgrund des FOC zu profitieren, wodurch die von ecostra prognostizierten Auswirkungen auf die Innenstadt von Werl in gewissem Maße relativiert werden könnten.</p> <p>Auch die Werler Kaufmannschaft sieht ganz überwiegend die Chancen des FOC. An einer Mitgliederbefragung des Wirtschaftsringes Werl e. V., in dem 115 Mitglieder organisiert sind, haben sich mehr als 60 % der Mitglieder beteiligt und 78 % der Teilnehmer (dies sind rund 50 % der Mitglieder) ihre Zustimmung zur FOC-Ansiedlung erklärt. Die Einschätzung der IHK Arnsberg, dass Koppelungseffekte ein attraktives touristisches Ziel und einen unmittelbaren räumlichen Bezug zur City voraussetzen, wird durch Beispiele erfolgreicher FOC widerlegt. So zeichnet sich beispielsweise die Innenstadt von Neumünster nicht durch eine touristische Attraktivität aus. Dennoch sind in Neumünster spürbare positive Koppelungseffekte für die Innenstadt aufgrund der FOC-Ansiedlung feststellbar. Zudem baut die ECE in der Innenstadt von Neumünster derzeit – nach der FOC-Eröffnung – ein innerstädtisches Shopping-Center. Dies belegt, dass auch der innerstädtische Einzelhandel trotz eines FOC vor den Toren der Innenstadt noch funktioniert und sich – trotz oder wegen des FOC – in attraktiven Angebotsformen entwickelt.</p> <p>Die Entfernung des FOC Wertheim zur Innenstadt beträgt ca. 10 km. Trotz dieser Entfernung zeigen Erhebungen, dass ca. 14 % der Besucher des FOC im Anschluss die Innenstadt von Wertheim aufsuchen. In Roermond (dort</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p><b><u>Raumordnerische Auswirkungen</u></b></p> <p>Die zu prüfenden raumordnerischen Auswirkungen werden konkret im Ziel 3 des Landesentwicklungsplans (Teilplan Großflächiger Einzelhandel) in Form des Beeinträchtigungsverbots definiert. Danach dürfen durch die Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Eine solche wesentliche Beeinträchtigung ist anzunehmen, „wenn der zentrale Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann“ (vgl. Erläuterungen zu Ziel 3 LEP NRW). Ein Anhaltspunkt, dass eine derartige Funktionsstörung vorliegt, ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ein prognostizierter Umsatzverlust in benachbarten zentralen Versorgungsbereichen von etwa 10 %. Dies darf allerdings nicht als starrer Grenzwert betrachtet werden, sondern muss im Rahmen einer Gesamtbetrachtung bewertet werden.</p> <p>Bei dieser Gesamtwertung kommt der Ecostra-Gutachter mit Bezug auf alle benachbarten Mittel- und Oberzentrum des Einzugsbereiches zu dem Schluss, dass die „möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Untersuchungsobjektes aus gutachterlicher Sicht als verträglich zu bewerten“ sind. Der Gutachter begründet dies mit einer deutlichen Unterschreitung des Schwellenwertes. Dieser wird als Maximalwert in Soest bei max. 3,6 % (Schuhe) bzw. 2,9 % (Bekleidung) gegenüber dem dortigen zentralen Versorgungsbereich prognostiziert. Außerhalb unseres Zuständigkeitsbereiches werden lediglich noch in Unna (- 6% Schuhe/-3,4 % Bekleidung) höhere Werte erreicht. Mit Ausnahme dieses letztgenannten Falles wird der Schwellenwert an allen Standorten deutlich unterschritten. Folglich fällt es schwer, eine wesentliche Beeinträchtigung eines zentralen Versorgungsbereiches in Umlandgemeinden anzunehmen. Gleichwohl halten wir es für nicht endgültig belegt, dass nicht zumindest strukturprägende Betriebe mit für den Branchenmix wichtigen Sortimenten aus dem Bereich höherwertiger Markenbekleidung oder den Segmenten Sportbekleidung/Sportschuhe/ Sportartikel in substantieller Form betroffen sein könnten. Sportartikel werden in den benachbarten Mittelzentren meist nur durch wenige voll sortimentierte Betriebe angeboten. Da das Gutachten diese Artikelgruppen allerdings nicht separat untersucht hat, lässt es für diesen Fall auch keine ausreichenden Erkenntnisse zu.</p>	<p>liegt das FOC unmittelbar in der Nachbarschaft zur Innenstadt) beträgt dieser Wert 40 %.</p> <p>Die Stadt Werl teilt die Einschätzung der IHK Arnsberg, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in den Umlandgemeinden aufgrund der von ecostra nachvollziehbar prognostizierten Umsatzumverteilungsquoten nicht anzunehmen ist.</p> <p>Auch eine substantielle Betroffenheit von strukturprägenden Betrieben mit für den Branchenmix wichtigen Sortimenten aus dem Bereich höherwertiger Markenbekleidung und in den Segmenten Sportbekleidung/Sportschuhe/ Sportartikel ist nach den eingehenden und nachvollziehbaren Untersuchungen von ecostra nicht zu erwarten. Eine Bestandsgefährdung von Betrieben mit bedeutender Marktrelevanz kann seitens des Einzelhandelsgutachters ecostra ausgeschlossen werden.</p> <p>Unzutreffend ist, dass die Artikelgruppe Sportartikel nicht separat untersucht worden sei. Die Erhebung der Angebots- und Wettbewerbssituation im Ein-</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>Unabhängig von der tatsächlichen oder vermeintlichen Erheblichkeit ist aber davon auszugehen, dass das Vorhaben die Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Versorgungsbereiche schwächt. Das gilt für diesen Fall, aber auch zahlreiche andere Ansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten oder mit erheblichem Umfang zentrenrelevanter Randsortimente außerhalb der Innenstädte. Die bisweilen anzutreffenden städtebaulich-strukturellen Probleme unserer Innenstädte sind eben nicht allein oder nicht in erster Linie durch einzelne, besonders schädliche Ansiedlungen begründet. Vielfach ist es stattdessen eher die Summe ganz verschiedener dezentraler Ansiedlungen, die im Sinne vieler „kleiner Nadelstiche“ eine Innenstadt insgesamt substanziell schädigen können. Darauf nimmt auch § 11 Abs. 3 BauNVO Bezug, der nicht vom konkreten Nachweis, sondern von vermuteten negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgeht.</p> <p>Um solchen Negativentwicklungen, die womöglich im Einzelfall alle städtebaulich und</p>	<p>zelhandel der relevanten Nachbarstädte und -kommunen hat in einer Tiefe von 41 Warengruppen stattgefunden. Dies wird insbesondere deutlich an der Erhebung der Angebots- und Wettbewerbssituation in der Stadt Dortmund, Tabelle 41, Seite 148 der Auswirkungsanalyse. Aus dieser Tabelle wird auch deutlich, dass Sportartikel (unter Ziffer 6. „Bekleidung, Schuhe, Sport insgesamt“) und Sportgeräte (unter Ziffer 10. „Sonstiger Einzelhandel insgesamt“) im Einzelnen und differenziert erhoben worden ist. Diese Erhebungstiefe ermöglicht es dem Einzelhandelsgutachter ecostra, die Auswirkungen des FOC-Angebots auf strukturprägende Betriebe im Bereich Sportartikel/Sportgeräte differenziert zu bewerten. Diese Bewertung ist in der zusammenfassenden, qualifizierten Bewertung der Auswirkungen der FOC-Ansiedlung auf die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt worden. Im Rahmen der Darstellung der möglichen Auswirkungen des FOC auf die zentralen Orte im Untersuchungsraum sind die (absoluten/relativen) Umsatzumverteilungen allerdings aggregiert für die Warengruppen Bekleidung inklusive Sportbekleidung, Schuh- und Lederwaren sowie Sonstiges dargestellt worden. Diese Darstellungsform ist auch methodisch und inhaltlich gerechtfertigt, um Auswirkungen in bestimmten Sortimentsbereichen nachvollziehbar darstellen zu können und die zu erwartenden Auswirkungen nicht durch eine Aufteilung auf eine Vielzahl von Sortimenten zu verwässern. Aus dieser Darstellungsform folgt aber nicht, dass die Auswirkungen auf strukturprägende Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen in bestimmten Sortimenten nicht betrachtet und in die qualitative Bewertung der Auswirkungen einbezogen worden sind.</p> <p>Eine „Schwächung“ benachbarter zentraler Versorgungsbereiche führt für sich allein nicht dazu, dass die Ansiedlungsentscheidung der Stadt Werl abwägungsfehlerhaft wäre. Maßgeblich ist nicht die Gefahr einzelner Betriebschließungen im Bereich benachbarter zentraler Orte, sondern die für diese Orte bestehende Gefahr der wesentlichen Beeinträchtigung der verbraucher-nahen Versorgung, der Verödung der Stadtzentren und damit des Verlustes zentralörtlicher Funktionen (OVG Münster, Urteil vom 10.06.2009). Derartige Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarkommunen sind nach den Ergebnissen der ecostra-Auswirkungsanalyse, die die IHK Arnsberg insoweit offenbar teilt, ausgeschlossen.</p> <p>Nur der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass eine Ansiedlung des FOC in der Werler Innenstadt für die Nachbarkommunen voraussichtlich</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>raumordnerisch noch verträglich sein mögen, vorzubeugen, verfolgt die Mehrzahl der Städte und Gemeinden im IHK-Bezirk — darunter bisher auch die Stadt Werl — einen ganz konkreten Stadtentwicklungsstrategie für die Einzelhandelsstandorte. Sie stellt darauf ab, Ansiedlungen bei zentrenrelevanten Sortimenten in die Innenstadt zu lenken und Alternativstandorte an Ausfallstraßen und anderen Standorten der „Grünen Wiese“ durch kommunale Bauleitplanung auszuschließen. Selbst die allgemeine Praxis, den Anteil zentrenrelevanter Randsortimente bei ansonsten nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Baumärkte, Möbelhäuser) auf max. 10 % zu begrenzen, ist auf diesen Umstand zurückzuführen.</p> <p>Der Landesentwicklungsplan NRW normiert dies ganz konkret in seinem Ziel 5. Die mit der FOC-Planung verfolgte Praxis der Stadt Werl wäre nun eine Abkehr von dieser grundsätzlichen Planungspraxis. Sie steht auch im Widerspruch zu den vertraglichen Vereinbarungen der Kooperationskommunen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche, dem auch die Stadt Werl angehört. Die Stadt Werl verstößt hier gegen ihre vertraglichen Pflichten, was jedoch nicht sanktionsbewehrt ist.</p> <p>Insgesamt kann die Planung jedoch eine negative Vorbildwirkung haben. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass dies einerseits auch andere Kommunen zur Aufgabe einer steuernden Ansiedlungspolitik verleitet. Andererseits kann auch eine Entwertung der bisherigen städtebaulichen Konzeption der Stadt Werl für die Zukunft eintreten. So dürfte es städtebaulich, erst recht aber politisch schwer zu erklären sein, wenn die Stadt Werl künftig Investoren die Einrichtung oder Umnutzung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in peripherer Lage an der Hammer Straße oder der Soester Straße versagen wollte. Ein solche „Lex FOC“ eröffnete künftigen Vorhabenträgern gute Erfolgsaussichten bei einer Klage. Die Stadt Werl kann also nicht einfach ein FOC mit fast 14.000 qm Innenstadtsortimenten als Sonderfall zulassen und dann bei künftigen Ansiedlungsfällen zur früheren Politik der Ansiedlungssteuerung zurückkehren.</p>	<p>die gleichen Auswirkungen hätte wie eine Ansiedlung an dem vorgesehenen Standort.</p> <p>Bei der Ansiedlung des FOC handelt es sich um eine singuläre Ansiedlungsentscheidung für eine besondere Vertriebsform, die weder in Werl noch in der Region multiplizierbar ist. Es ist nicht zu befürchten, dass die Entscheidung für das FOC weitere Einzelhandelsansiedlungen an nicht integrierten Standorten nach sich zieht.</p> <p>Bereits am 26.4.2013 und am 21.11.2014 wurden Informationen an den Regionalen Arbeitskreis gegeben. Am 21.1.2015 wurde der regionale Konsens beantragt. <i>Der Arbeitskreis „Regionales Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet“ hat in seiner Sitzung vom 20.02.2015 den regionalen Konsens nicht festgestellt. Diese Entscheidung des Regionalen Arbeitskreises östliches Ruhrgebiet wird in der Abwägung zur 85. Flächennutzungsplanänderung der Wallfahrtsstadt Werl berücksichtigt.</i></p> <p>Auch eine negative Vorbildwirkung durch die FOC-Ansiedlung wird nicht befürchtet. Bei dem FOC (Hersteller-Direktverkaufszentrum) handelt es sich nicht um einen gewöhnlichen Einzelhandelsbetrieb, sondern um eine besondere Absatzform für Waren, die für den gewöhnlichen Einzelhandel nicht (mehr) in Betracht kommen. Der Markt für FOC ist begrenzt, in Nordrhein-Westfalen besteht aber noch Bedarf, da es bislang lediglich ein einziges FOC in Ochtrup gibt und der nordrhein-westfälische Markt ansonsten von umliegenden Bundesländern und aus den Niederlanden bedient wird. Für Factory-Outlet-Center sind verkehrlich gut erreichbare Standorte außerhalb der Ballungsräume, häufig im Verbund mit touristischen Zielen, geeignet, weil die Hersteller und Händler, die FOC mit Waren bestücken, ihren üblichen Absatzkanälen für 1A-Ware durch die Nähe eines FOC keine Konkurrenz bereiten wollen. Die Ansiedlung eines FOC stellt aus diesen Gründen einen singulären, nicht multiplizierbaren Sonderfall dar, der sich auch nicht auf andere Einzelhandelsansiedlungen übertragen lässt. Die Beispiele anderer Städte, die ein FOC außerhalb der Innenstadt angesiedelt haben, belegen diese negative Präzedenzwirkung nicht. Auch in diesen Städten werden die städtischen Einzelhandelskonzepte eingehalten und Ansiedlungen des „gewöhnlichen“ Einzelhandels außerhalb zentraler Versorgungsbereiche abgelehnt. Auch die Stadt Werl hat insoweit in der Vergangenheit eine konsequente</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p><b><u>Planungsrechtliches Gesamtfazit</u></b></p> <p>Unter Berücksichtigung des Voranstehenden und der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplans Arnsberg kommt die IHK zu folgender Bewertung:</p> <p><b>1. Ziele des Landesentwicklungsplanes</b></p> <p>Ziel 1: Die Planung der Stadt Werl widerspricht Ziel 1, da der Standort nicht in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich liegt. Der seit März 2012 rechtskräftige Regionalplan stellt für den fraglichen Standort Freiraum- und Agrarbereich dar.</p>	<p>Position vertreten, die sie auch in Zukunft weiterverfolgen wird. Die Ansiedlungskriterien für FOC lassen sich daher auf andere Einzelhandelsbetriebe und deren Ansiedlungswünsche nicht übertragen.</p> <p>Da der Markt für FOC relativ eng ist, wird auch die Ansiedlung eines FOC in der näheren Umgebung von Werl (Fahrradius von ca. ½ Stunde) nach Realisierung des Vorhabens nicht in Betracht kommen. Eine negative Vorbildwirkung erscheint vor diesem Hintergrund ausgeschlossen.</p> <p>Bei der Beurteilung des FOC ist auch zu bedenken, dass das FOC nicht nur für die Stadt Werl, sondern für die gesamte Region erhebliche Vorteile bietet. Ein FOC dient nicht in erster Linie der Warenversorgung, sondern es stellt ein touristisches Ziel, eine „Destination“ dar. Die potentiellen Kunden müssen daher motiviert werden, aus einem relativ weiten Einzugsbereich das FOC aufzusuchen. FOC werden daher in überregionalen Medien in einem nationalen/internationalen Markt beworben. Der Bekanntheitsgrad der Stadt Werl und der Region wird dadurch in einem sehr weitläufigen Umfeld erheblich gesteigert. Hiervon profitiert nicht nur die Stadt Werl, sondern es profitieren gleichermaßen auch die Nachbarstädte. FOC sind auch intensiv in das Regionalmarketing der jeweiligen Region eingebunden.</p> <p>Die Planung verstößt nicht gegen <u>Ziel 1</u> des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW. Die Änderung im Regionalplan 2012, durch die die Darstellung eines Allgemeinen bzw. Wohn-Siedlungsbereichs im Südwesten von Werl zwischen B 1, BAB 445 und Wickeder Straße zurückgenommen und stattdessen ein allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt wurde, ist unwirksam mit der Folge, dass die Darstellung aus dem Gebietsentwicklungsplan (GEP) 1996 weiter gilt.</p> <p>Die Stadt Werl hat mit Schreiben vom 22.06.2011 gegenüber der Bezirksregierung Arnsberg im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans gefordert, dass der Allgemeine Siedlungsbereich südlich der B 1 zwischen der Wickeder Straße und der A 455 erhalten bleiben müsse, weil dieser Bereich die potenzielle Fortsetzung einer langfristigen städtebaulichen Entwicklung</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
		<p>darstelle, die in der Vergangenheit bereits zur Ansiedlung erheblicher Siedlungsstrukturen südlich der B 1 geführt habe. Die Entwicklung der Stadt Werl vollziehe sich südlich der B 1 von Osten (Neheimer Straße) nach Westen über den Blumentalerweg bis zuletzt an die Straße Auf dem Hönningen. Ein Entfall des ASB im Bereich westlich der Wickeder Straße – wie für den Regionalplan 2012 vorgesehen – würde diese Entwicklung nach Westen aufhalten oder zumindest wesentlich erschweren. Die Beendigung der Westentwicklung des Siedlungsbereichs von Werl südlich der B 1 an der Wickeder Straße widerspreche der städtebaulichen Intention der Stadt Werl im Hinblick auf eine ringförmige Weiterentwicklung des Stadtgebiets südlich der B 1. Die Stadt Werl beabsichtige, mit der ringförmigen Entwicklung die integrative Funktion der B 1 als Verbindungsstraße von Osten nach Westen zu entwickeln und zu fördern.</p> <p>Mit einem Schreiben vom 06.07.2011 hat die Bezirksregierung Arnsberg der Stadt Werl mitgeteilt, dass die Anregung nicht mehr im Verfahren berücksichtigt werden könne, da die vom Regionalrat beschlossene Beteiligungsfrist bereits am 28.02.2010 abgelaufen sei.</p> <p>Die Stellungnahme der Stadt Werl zum beabsichtigten Entfall der ASB-Darstellung im Bereich zwischen B 1 und BAB 445 vom 22.06.2011 war nicht verspätet und hätte daher bei der Beschlussfassung über den Regionalplan 2012 berücksichtigt werden müssen. Für Raumordnungspläne existiert keine §§ 3 Abs. 2 Satz 2 und 4 a Abs. 6 BauGB entsprechende Präklusionsvorschrift, wonach Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- oder Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können. Die für den Beschluss des Regionalplans zuständige Stelle muss daher die Belange in die Abwägung einstellen, die im Planaufstellungsverfahren vorgebracht wurden, die ihr bekannt waren oder die sich ihr nach Lage der Dinge aufdrängen mussten. Dabei kommt es in diesem Zusammenhang nicht darauf an, wann im Planaufstellungsverfahren eine bestimmte Anregung vorgebracht wurde. Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass nach der Stellungnahme der Stadt Werl vom 22.06.2011 noch eine weitere (zweite) Öffentlichkeitsbeteiligung zu wesentlichen Änderungen des Regionalplan-Entwurfs durchgeführt worden ist. Bei dieser Gelegenheit wurden auch (zur umfassenden Information der Öffentlichkeit) alle anderen Änderungen gegenüber dem im August/September 2011 ausgelegten Entwurf aufgeführt, einschließlich derer, zu denen im</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
		<p>Rahmen der Erörterung kein Einvernehmen erzielt werden konnte und über die der Regionalrat noch eine abschließende Entscheidung treffen musste. Die Beschlussfassung (Aufstellungsbeschluss) für den Regionalplan 2012 erfolgte am 08.12.2011. Auch aufgrund des Ablaufs des Regionalplan-Änderungsverfahrens hätte die Stellungnahme der Stadt Werl vom 22.06.2011 daher im Verfahren berücksichtigt werden können und müssen.</p> <p>Es liegt auch im Wesen eines lang andauernden Regionalplan-Aufstellungsverfahrens, dass möglicherweise bestimmte Belange von betroffenen Städten und Kommunen erst im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entstehen oder erkannt werden und daher erst nach Ablauf der Auslegungs- bzw. Stellungnahmefrist vorgebracht werden.</p> <p><i>Die unterbliebene Erhebung und Einstellung der Belange der Stadt Werl in den Entscheidungsprozess zur Änderung des Regionalplans war somit abwägungsfehlerhaft. Erwägungen zu den insbesondere mit Schreiben vom 22.06.2011 geltend gemachten Belangen oder Hinweise, dass der Plangeber sich mit diesen Aspekten inhaltlich im Rahmen der Abwägung auseinandergesetzt hätte, finden sich weder in den Planunterlagen noch in der Begründung zur Änderung des Regionalplans. Eine Befassung mit der konkreten Situation in Werl, insbesondere mit der fraglichen ASB-Fläche im Süden der Stadt, bleibt die Begründung vollends schuldig. Die Stadt Werl hat Mängel des Abwägungsvorgangs mit Schreiben vom 26.03.2013 gerügt.</i></p> <p><i>Mit der Feststellung, dass die planerische Rücknahme der ASB-Ausweisung im Süden der Stadt Werl mit einem Abwägungsfehler belastet ist, entfällt die rechtliche Wirksamkeit dieser Darstellung. Sie ist – wie alle rechtswidrigen Rechtsnormen – nichtig. Daraus folgt, dass die ursprüngliche Rechtslage weiterhin gilt. Die ASB-Darstellung südlich der B 1 zwischen Wickeder Straße und BAB 445 im GEP 1996 hat somit weiterhin Bestand.</i></p> <p>In dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 06.07.2011 heißt es weiter, dass für die Beibehaltung einer ASB-Darstellung „kein Handlungsspielraum“ gegeben sei, da für die Beibehaltung einer ASB-Darstellung im Bereich südlich der B 1 zwischen Wickeder Straße und A 445 „kein Bedarf“ bestehe. Durch die Formulierung „kein Handlungsspielraum“ wird bereits deutlich, dass eine Abwägung der Einwendung der Stadt Werl seitens der Bezirksregierung nicht stattgefunden hat und somit ein Abwägungsfehler in</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>Ziel 2: Die Planung widerspricht Ziel 2, nach dem Sondergebiete für Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden oder neugeplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Die Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen unseres Erachtens nicht vor.</p>	<p>Form des Abwägungsausfalls vorliegt. Eine Abwägung hätte aber zwingend erfolgen müssen, da die ASB-Darstellung ausweislich des Regionalplans ein Ziel der Raumordnung darstellen soll und daher von der planunterworfenen Gemeinde zwingend zu beachten ist und daher die verfassungsrechtlich gewährleistete Planungshoheit der Stadt Werl einschränkt.</p> <p>Darüber hinaus ist – wie die Stadt Werl in der Stellungnahme vom 26.03.2013 gerügt hat – der ASB-Bedarf nicht ordnungsgemäß ermittelt worden. Bei sämtlichen im Regionalplan dargestellten Zielen der Raumordnung ist nicht ersichtlich, ob und in welcher Form die kommunale Planungshoheit in der Abwägung berücksichtigt worden sei.</p> <p>Die Stadt Werl geht daher davon aus, dass die Rücknahme der ASB-Darstellung südlich der B 1 zwischen Wickeder Straße und A 445 im Regionalplan 2012 gegenüber dem GEP 1996 rechtswidrig und daher unwirksam ist und aus diesem Grunde die Darstellung des ASB (Wohnsiedlungsbereich) aus dem GEP 1996 weiterhin gilt.</p> <p><u>Ziel 2</u> des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ist von der Stadt Werl nicht zwingend zu beachten, da dieser Plansatz kein Ziel der Raumordnung darstellt.</p> <p>a) Der Plansatz ist nicht abschließend abgewogen im Sinne von §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und 7 Abs. 2 Satz 1, 2. Halbsatz ROG. Das Erfordernis der abschließenden Abwägung ist insbesondere dann nicht erfüllt, wenn die planende Gemeinde im Anwendungsbereich des Plansatzes noch eine eigene Abwägungsentscheidung treffen kann. Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel eröffnet der planenden Kommune jedoch eine solche eigene Abwägungsentscheidung:</p> <p>Nach dem Wortlaut von Ziel 2 dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben und Einkaufszentren nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen und in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt und dargestellt werden. Das Oberverwaltungsgericht Münster hat bereits in einem Urteil vom 30.09.2009 (zu der Vorgängerregelung § 24 a LEPro NRW) festgestellt, dass eine Regelung, wonach Kerngebiete und Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben und Einkaufszentren nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen, zwingend voraussetze, dass die Gemeinde zuvor zentrale Versorgungsbereiche festlege; ohne diese Festlegung könne der Plansatz</p>

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

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

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
		<p>fallen. Dadurch wird deutlich, dass die Regelung zu den ortstypischen Sortimentslisten keinen überörtlichen, sondern einen rein örtlichen Bezug hat. Eine solche Regelung ist von der Ermächtigungsgrundlage des § 17 Abs. 1 LPIG NW nicht gedeckt.</p> <p>Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass auch die Bezugnahme auf die ortstypische Sortimentsliste in Ziel 2 im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel die Zielqualität nimmt.</p> <p>d) Darüber hinaus genügt „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel auch nicht den Anforderungen an eine hinreichende Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit eines Ziels der Raumordnung. Festlegungen in Raumordnungsplänen müssen, um Ziele der Raumordnung darstellen zu können, räumlich und sachlich bestimmt oder bestimmbar sein. Bestimmbar ist eine Festlegung dann, wenn sie allein oder im Zusammenhang mit anderen Festlegungen, naturräumlichen Gegebenheiten, anerkannten Regeln und Standards etc. so konkretisiert werden kann, dass sie einen bestimmten räumlichen und sachlichen Inhalt hat, den der Zieladressat beachten soll.</p> <p>Die in „Ziel 2“ verwendeten Begriffe „Kernsortiment“ und „(neu geplanter) zentraler Versorgungsbereich“ sind weder bestimmt noch bestimmbar, so dass die Zielqualität der Regelung auch an diesem Aspekt scheitert. Der Begriff des (bestehenden) „zentralen Versorgungsbereichs“ ist weder bestimmt noch bestimmbar. Die Erläuterung zu „Ziel 2“ verweist auf die Begriffsbestimmung durch die Rechtsprechung. Bei dem Begriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Die Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe genügt für Ziele der Raumordnung nicht, da für Ziele der Raumordnung ein qualifiziertes Bestimmtheitserfordernis gilt, das über das allgemeine rechtsstaatliche Bestimmtheitserfordernis hinausgeht. Dies wird bereits dadurch deutlich, dass Regelungen in Raumordnungsplänen, die nicht die für ein Ziel der Raumordnung erforderliche Bestimmtheit aufweisen, immer noch einen Grundsatz der Raumordnung darstellen können. Auch aus dem Erfordernis der abschließenden Abgewogenheit für Ziele der Raumordnung erfolgt für sich genommen bereits ein qualifiziertes Bestimmtheitserfordernis.</p> <p>Die fehlende Bestimmtheit des Begriffs des zentralen Versorgungsbereichs folgt auch daraus, dass es bei der Beurteilung, ob ein bestimmter Bereich einen zentralen Versorgungsbereich bildet, einer wertenden Gesamtbeurteilung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten bedarf (Bundesver-</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
		<p>waltungsgericht, Urteil vom 17.12.2009). Schon die Tatsache, dass die Beurteilung, ob ein zentraler Versorgungsbereich vorliegt, eine „wertende Gesamtbetrachtung der städtebaulichen Gegebenheiten“ erfordert, nimmt dem Begriff des zentralen Versorgungsbereichs die Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit.</p> <p>Die in „Ziel 2“ enthaltene Regelung zu neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen ist darüber hinaus aus weiteren Gründen unbestimmt. Unklar ist bereits, wann zentrale Versorgungsbereiche „neu geplant“ sind. Auch die Begriffe „städtebaulich integrierte Lage“, „kurz-, mittel- oder langfristiger Bedarf“, „für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen“ sind – neben weiteren Begriffen der Regelung – unbestimmt. Vollständig nebulös wird der Regelungsgehalt der Vorgaben zu neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen, wenn es in der Erläuterung zu Ziel 2 heißt, bei den Vorgaben für neu geplante zentrale Versorgungsbereiche gehe es „um eine Vorgabe für die Verortung von Bauleitplanung für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentralen Kernsortimenten, nicht jedoch um die Vorgabe allgemeiner Kriterien für neue zentrale Versorgungsbereiche“. Auch der in Ziel 2 verwendete Begriff des „Kernsortiments“ ist weder bestimmt noch bestimmbar. Nach der Erläuterung zu „Ziel 2“ bezeichnet das Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebes – in Abgrenzung zum Randsortiment – „den Hauptteil des Warenangebotes, der nach herrschender fachlicher Meinung einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. entsprechend zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann“. Abgesehen davon, dass es völlig unklar ist, was unter dieser Voraussetzung zu verstehen ist, existiert ein Kernsortiment schon in dem Moment nicht mehr, in dem ein bestimmtes Warensortiment nicht mehr hinreichend scharf konturiert werden kann. Die Bestimmung des Kernsortiments läuft in diesem Moment ins Leere, der Anwendungsbereich von Ziel 2 lässt sich dann nicht mehr bestimmen. Die mangelnde Bestimmtheit scheitert auch daran, dass für die Bestimmung des Kernsortiments bzw. dessen Abgrenzung auf die „herrschende fachliche Meinung“ abgestellt wird. Welche Meinung gerade fachlich herrschend ist, kann durchaus umstritten sein und ist nicht ohne Weiteres festzustellen. Indem der Gesetzgeber für den für Ziel 5 weichenstellenden Begriff des Kernsortiments auf die herrschende fachliche Meinung abstellt und diesen Begriff nicht selbst definiert, wird zudem deutlich, dass der Plangeber auch Ziel 5 nicht selbst abschließend abgewogen hat.</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
		<p>e) Dem Plansatz „Ziel 2“ fehlt nicht nur die Zielqualität. „Ziel 2“ verletzt die Stadt Werl auch in ihrer verfassungsmäßig durch Art. 78 Abs. 1 und 2 LVerf NW und Art. 28 Abs. 2 GG gewährleisteten Planungshoheit und ist daher verfassungswidrig und nichtig. Die Bauleitplanung gehört als Teil der kommunalen Planungshoheit zum Schutzbereich der kommunalen Selbstverwaltung und umfasst auch das Recht der Gemeinde, im Rahmen ihrer Bauleitplanung die künftige Entwicklung des Gemeindegebietes grundsätzlich nach eigenen Vorstellungen zu steuern und zu gestalten (VerfGH NRW, Urteil vom 26.08.2009) Gesetzliche Eingriffe in das Selbstverwaltungsrecht unterliegen Grenzen; sie dürfen den Kernbereich der Selbstverwaltungsgarantie nicht antasten. Außerhalb des Kernbereichs hat der Gesetzgeber das verfassungsrechtliche Aufgabenverteilungsprinzip hinsichtlich der Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft sowie das Verhältnismäßigkeitsprinzip und das Willkürverbot zu beachten (VerfGH NRW, a.a.O.).</p> <p>Die Unverhältnismäßigkeit des Plansatzes „Ziel 2“ zeigt sich bereits darin, dass keine „Abweichungsmöglichkeit“ vorgesehen ist. Der Gemeinde darf nicht grundsätzlich und ohne nähere Begründung die Möglichkeit genommen werden, im konkreten Fall von Zielen der Raumordnung abweichend zu entscheiden und ein Vorhaben zuzulassen, das zwar einem Ziel der Raumordnung widerspricht, wenn das Vorhaben im Gegenzug die gemeindlichen Interessen fördert und keine Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche darstellt. Eine solche Abweichungsmöglichkeit berücksichtigt Ziel 2 nicht.</p> <p>Schließlich ist „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel auch deswegen unverhältnismäßig, weil die Regelung landesweit gilt, ohne die jeweiligen regionalen Gegebenheiten in den Blick zu nehmen. Der Verfassungsgerichtshof NRW hat in seinem Urteil vom 26.08.2009 darauf hingewiesen, dass eine solche landesweit wirkende Untersagung einem besonderen Rechtfertigungserfordernis unterliegt. Die unterschiedlichen im Landesgebiet anzutreffenden Raumstrukturen lassen es nicht ohne Weiteres erwarten, dass die Festsetzung von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen an allen Stellen des Landes mit denselben Auswirkungen einhergeht. Diese Erwägung gilt für ein Herstellerdirektverkaufszentrum mit weitem Einzugsbereich im besonderen Maße, weil ein solches Vorhaben in einem Ballungsraum sehr viel stärkere Auswirkungen hätte als in einer ländlichen Region wie den Landkreis Soest. Die Auswirkungen eines neu angesiedelten FOC wären in</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
		<p>Oberzentren deutlich stärker als in einem Mittelzentrum der Größe von Werl. In Oberzentren können die FOC von starken vorhandenen Einkaufsströmen profitieren. Bei einer Ansiedlung in Werl müssen völlig neue Einkaufsströme geschaffen werden, die Kunden müssen sich die Fahrt ins FOC als Ziel („Ausflug“) setzen. Dies bietet insbesondere für Kommunen im ländlichen Raum erhebliche Chancen. So ist bereits im Jahre 2004 in der Veröffentlichung der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) „Raumplanerische Herausforderungen durch Veränderungen in Handel, Logistik und Tourismus“ (herausgegeben von Dietrich Fürst und Hans Joachim Kujath) Folgendes festgestellt worden (Seite 156):</p> <p><i>„Raum- oder Gebietskategorien spielen als Instrumente der Raumordnung bei fast allen raumordnerischen Beurteilungen eine Rolle. Aus der Zuordnung eines Teilraums zu einer der Kategorien „Verdichtungsräume“, ländliche Räume bzw. Ordnungsräume und Entwicklungsräume werden vielfältige Folgerungen zur Nutzung und zum Schutz von Flächen abgeleitet. Das Instrument der Raumkategorien kann für den vorliegenden Zusammenhang eine zweifache Bedeutung haben: Da der ländliche Raum (unbeschadet unterschiedlicher struktureller Ausprägungen dieser Kategorie) als ein Bereich angesehen wird, in dem die Entwicklungsaufgaben im Vordergrund stehen (Kistenmacher 1999 a: 224), ist zumindest zu hinterfragen, ob dem ländlichen Raum generell die Eignung abgesprochen werden sollte, Großprojekte aufzunehmen. Gründe für eine Ablehnung liegen bspw. im Fehlen einer projektnahen Kundendichte, der zusätzlichen Initiierung von Verkehr, der notwendigen Schaffung zusätzlicher Infrastruktur zulasten der Öffentlichen Hand etc. Aber hier klingt auch noch der Gedanke aus den 60er und 70er Jahren an, den ländlichen Raum insgesamt oder Teile davon als Restgröße oder gar als ökologischen Ausgleichsraum zu verstehen. Es gibt jedoch Projektarten oder Cluster solcher Einrichtungen, bei denen die Raumordnung aus Gründen des internationalen Wettbewerbs und der Anforderungen einer modernen Gesellschaft und Wirtschaft keine Verweigerungshaltung einnehmen kann. In solchen Fällen wird man nicht umhin kommen, auch ländliche Räume als Träger von Standorten zu akzeptieren. Mit großer Sorgfalt zwar, aber doch auch deutlich, sollte deshalb Entsprechendes in die gesetzlichen und planerischen Aussagen zur Gebietskategorie „ländlicher Raum“ aufgenommen werden. Gerade bei großräumigem Denken muss dies anerkannt werden, wenn enorme Entwicklungsimpulse für diese Raumkategorie, aber auch für den Gesamtraum erwartet werden können. Freilich muss auch im ländlichen Raum das Ordnungsprinzip gewahrt wer-</i></p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
		<p>den. Es ist aber zu hinterfragen, ob dazu das zentralörtliche System allein maßgebend sein soll. Bekanntlich gibt es neben dem punktuellen Strukturprinzip der zentralen Orte das bandförmige Prinzip der Achsen. Nach gefestigter Auffassung haben Achsen im Verdichtungsraum vorrangig eine Ordnungsfunktion und im ländlichen Raum vorrangig eine Entwicklungsfunktion. Deshalb wird für Großprojekte moderner Prägung, soweit sie auf die überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind, nicht von vornherein ausgeschlossen werden können, dass sie auf einer Entwicklungsachse, auch außerhalb eines zentralen Orts, angesiedelt werden. Das müsste jedenfalls für die Arten ländlicher Räume gelten, welche auf Entwicklungsimpulse besonders angewiesen sind.“</p> <p>Auf solche regionalen Unterschiede nimmt die Regelung in Ziel 2 keine Rücksicht. Eine besondere Rechtfertigung, die für eine solche überregionale Regelung erforderlich ist, bleibt „Ziel 2“ ebenfalls schuldig.</p> <p>Die in Ziel 2 vorgesehenen Ausnahmen im Besonderen oder das Zielabweichungsverfahren im Allgemeinen knüpfen lediglich an enge Ausnahmesituationen im Einzelfall an, greifen jedoch nicht die in Nordrhein-Westfalen notwendige Differenzierung nach regionalen Besonderheiten auf. Die typisierbaren Unterschiede der Räume in Nordrhein-Westfalen hätten eine auf Regionen ausgelegte Gestaltung des Ziels 2 des Sachlichen Teilplans mit regional differenzierten Ausnahmeregelungen erfordert. Eine Einzelfallabweichung greift hier zu kurz. Das Zielabweichungsverfahren ist zudem auf Abweichungen im Einzelfall beschränkt und kann nicht herangezogen werden, um die in der Grundanlage des Ziel 2 des Sachlichen Teilplans anzutreffenden strukturellen Defizite – regionale Indifferenz – auszugleichen. Die notwendige Rücksichtnahme auf die regionalen Unterschiede muss das Ziel selbst, etwa durch differenzierte Ausnahmeregelungen leisten.</p> <p>f) Der Plansatz Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ist auch deshalb verfassungswidrig und daher nichtig, weil dem Land Nordrhein-Westfalen die erforderliche Gesetzgebungskompetenz zum Erlass dieser Regelung fehlt.</p> <p>Das Oberverwaltungsgericht Münster hat in dem Urteil vom 30.09.2009 bereits erhebliche Zweifel an der Gesetzgebungszuständigkeit des Landes für die Neuregelung des § 24a LEPro geäußert. Ausgehend von der Abgrenzung in dem Rechtsgutachten des Bundesverfassungsgerichts vom</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
		<p>16.06.1954 handele es sich bei § 24a LEPro im Kern um eine bodenrechtliche Regelung, da § 24a Abs. 1 Satz 1 LEPro bestimme, dass Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen. Bei dieser Regelung und insbesondere auch bei § 24a Abs. 1 Satz 3 LEPro, der ein Beeinträchtungsverbot enthält, handelt es sich um eine städtebauliche Regelung, entsprechendes gelte auch für die weiteren Absätze. Schon durch die mehrfache Anknüpfung an die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO werde deutlich, dass der Gesetzgeber mit § 24a LEPro städtebauliche Planung betreibe.</p> <p>Die hier vom Oberverwaltungsgericht Münster geäußerten „erheblichen Zweifel“ gelten für den Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel entsprechend:</p> <p>Nach dem Plansatz „Ziel 2“ dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in (bestehenden und neu geplanten) zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Diese Regelung entspricht im Regelungsgehalt § 24 a Abs. 1 Satz 1 LEPro. Auch auf § 11 Abs. 3 BauNVO wird hier wie dort Bezug genommen.</p> <p>Ziel 3 des Sachlichen Teilplans enthält ein Beeinträchtungsverbot, das im Wesentlichen § 24a Abs. 1 Satz 3 LEPro entspricht und nach der Einschätzung des 10. Senats eine städtebauliche Regelung darstellt.</p> <p>Der städtebauliche Charakter der Plansätze des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ergibt sich auch aus der Anknüpfung zahlreicher Regelungen an die städtebaulichen Begriffe des (zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten oder nicht-zentrenrelevanten) Kernsortiments bzw. – in Abgrenzung dazu – des Randsortiments. Auch hierbei handelt es sich um typisch städtebauliche Begriffe, die im Zusammenhang mit städtebaulichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten sowie im Rahmen von Bebauungsplan-Festsetzungen verwendet werden, und die verdeutlichen, dass der Plangeber des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel Städtebaurecht im Gewand eines Raumordnungsplans betreibt.</p> <p>Ist der Plansatz „Ziel 2“ aber nicht der Materie der Raumordnung im Sinne des Art. 74 Nr. 31 GG, sondern dem Bereich des Bodenrechts nach Art. 74 Nr. 18 GG zuzuordnen, fehlt dem Land die entsprechende Gesetzgebungskompetenz. Für den Bereich des Bodenrechts nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG besitzt der Bund unter den Voraussetzungen des Art. 72 Abs. 2 GG die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz, von welcher der Bun-</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>Ziel 3: Es kann nicht nachgewiesen werden, dass durch das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden wesentlich beeinträchtigt werden. Gleichwohl können negative städtebauliche Auswirkungen, die durch eine Beeinträchtigung strukturwirksamer Betriebe entstehen können, nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Ziel 8: Die Stadt Werl entwickelt mit dem FOC-Standort eine neue Einzelhandelsagglomeration in dezentraler Lage, die als Nebenzentrum den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Werl beeinträchtigt. Dies widerspricht Ziel 8, das den Gemeinden auferlegt, dem Entstehen solcher Agglomerationen entgegenzuwirken.</p> <p><b>2. Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und HSK</b></p> <p>Grundsatz 10: Die Bauleitplanung der Stadt Werl berücksichtigt den Grundsatz, nach dem Haupt- und Nebenzentren der Städte in ihrer Funktion geschützt sowie in ihrer</p>	<p>desgesetzgeber im Bereich des Bodenrechts weitestgehend Gebrauch gemacht hat, indem er das Baugesetzbuch (BauGB) und zugehörige Rechtsvorschriften – insbesondere etwa die Planzeichenverordnung und die Baunutzungsverordnung – erlassen hat. Insbesondere die – im BauGB enthaltenen – Regelungen des Bauplanungsrechts sind abschließend, wie schon die Bezeichnung als Bau-“Gesetzbuch“ zeigt. Ein Spielraum für ergänzende landesgesetzliche Regelungen besteht insoweit nicht.</p> <p><i>g) Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel stellt zudem keine nach unionsrechtlichen Anforderungen gerechtfertigte Beschränkung der Niederlassungsfreiheit (Art. 49 ff. des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV)) dar und ist auch aus diesem Grunde unwirksam.</i></p> <p>h) „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel stellt nach alledem kein von der Stadt Werl bei der Bauleitplanung zu berücksichtigendes Ziel der Raumordnung dar. Möglicherweise ist „Ziel 2“ als Grundsatz der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Hierzu enthält der Vorentwurf der Begründung unter Ziffer 3.1. entsprechende Erwägungen.</p> <p>Zu „Ziel 3“ teilt die Stadt Werl die Einschätzung der IHK Arnsberg, dass das Vorhaben dem Beeinträchtungsverbot des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel nicht widerspricht. Auf die Zielqualität dieses Plansatzes kommt es daher in diesem Zusammenhang nicht weiter an.</p> <p>„Ziel 8“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ist im vorliegenden Fall nicht einschlägig, da sich die Ansiedlung des FOC im Rahmen eines Bebauungsplanes unter Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets vollzieht. Einzelhandelsagglomerationen stellen demgegenüber nicht das „Produkt einer positiven Planung“ dar, sondern sind in der Regel eher unbeabsichtigt herangewachsen (vgl. Erläuterung zu Ziel 8 Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel).</p> <p>Die Stadt Werl hat den <u>Grundsatz 10</u> des Regionalplans 2010 in ihrer Planung berücksichtigt. Es besteht nach wie vor die Absicht, die Einzelhan-</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>Unverwechselbarkeit erhalten und gestärkt werden, nicht in ausreichen- dem Maße.</p> <p>Ziel 12: Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Entwicklung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den festgelegten zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Diese müssen sich durch eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches auszeichnen. Der Standort „Am Hellweg“ ist räumlich weit entfernt von dem zentralen Versorgungsbereich und im Regionalplan als Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Dieses Ziel wird durch die Bauleitplanung der Stadt Werl nicht beachtet.</p> <p><b>3. Städtebauliche Beurteilung für die Stadt Werl</b></p> <p>Das Vorhaben schädigt den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Werl. Es hat negative Vorbildwirkung für die künftige Bauleitplanung der Stadt Werl und die bauordnungsrechtliche Genehmigungspraxis sowie ggf. auch die Ansiedlungspolitik in der Region.</p> <p><b>Abschließende Empfehlungen zum Bauleitplanverfahren</b></p> <p>Das Vorhaben widerspricht landesplanerischen und städtebaulichen Zielen. Daher lehnt die IHK Arnsberg die Darstellung eines SO-Gebietes für ein Herstellerdirektverkaufszentrum an diesem Standort ab. Ganz bewusst haben wir zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu Detailaussagen des B-Plan-Entwurfes Nr. 117 Stellung bezogen. Sollte sich im weiteren Verfahren herausstellen, dass unsere Einschätzung von der Bezirksplanungsbehörde oder den Gerichten nicht geteilt wird, so behalten wir uns eine ergänzende Stellungnahme vor.</p>	<p>dels- und Dienstleistungsangebote in der Innenstadt und den Zentralen Versorgungsbereichen von Werl zu stärken. Dieses Ziel wird durch die FOC-Ansiedlung nicht konterkariert.</p> <p>„Ziel 12 (1)“ des Regionalplans Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (2008) entspricht im Wesentlichen § 24 a LEPro NW, dem das OVG Münster im Urteil vom 30.09.2009 die Zielqualität abgesprochen hat, und „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW. Die oben zu „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans dargelegten Einwendungen gegen die Zielqualität und die Wirksamkeit gelten für Ziel 12 (1) des Regionalplans 2012 gleichermaßen. Der Regelung fehlt die Zielqualität, da sie nicht abschließend abgewogen und zudem unbestimmt ist. Es handelt sich zudem um eine städtebauliche Regelung, für die dem Plangesetzgeber die Regelungskompetenz fehlt, weshalb der Plansatz verfassungswidrig und daher unwirksam ist.</p> <p>Für den Fall, dass der Plansatz „Ziel 12 (1)“ des Regionalplans 2012 als Grundsatz der Raumordnung Bestand hätte, hat die Stadt Werl in der Begründung der Bauleitpläne die Erwägungen dargelegt, die für die vorgelegte Planung sprechen.</p> <p>Der Plansatz „Ziel 12 (1)“ des Regionalplans 2008 steht der Planung der Stadt Werl nicht entgegen.</p> <p>Auf die obenstehenden Ausführungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

85. Änderung des Flächennutzungsplans der Wallfahrtsstadt Werl – II. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen

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

85. Änderung des Flächennutzungsplans der Wallfahrtsstadt Werl – II. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen

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

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>im räumlichen Zusammenhang bleibt möglicherweise nicht erhalten und würde damit gegen das Verbot „Zerstörung einer Lebensstätte“ gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG verstoßen.</p> <p>Folgende Hinweise sind bei der weiteren Planung und Realisierung des Vorhabens zu beachten und umzusetzen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gemäß Umwelt- und Artenschutzbericht führt das Vorhaben zu einem Verlust von Lebensraum der streng geschützten Vogelart „Feldlerche“. Die Zerstörung von (auch ökologisch geringwertigen) Fortpflanzungsstätten geschützter Arten ist verboten. Es ist davon auszugehen, dass für die zwei betroffenen Brutpaare der Feldlerche keine in ausreichendem Umfang geeigneten und noch nicht besiedelten „Ausweich-Lebensstätten“ in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zur Verfügung stehen. Da an der ökologischen Gesamtsituation der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Feldlerche keine Verschlechterung eintreten darf, sind Maßnahmen zur Verbesserung des Lebensraums der Feldlerche im räumlichen Zusammenhang umzusetzen. Wenn die Maßnahmen vorgezogen durchgeführt und so umgesetzt werden, dass sie die Funktionen der beeinträchtigten Fortpflanzungsstätte zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung durch das Vorhaben lückenlos übernehmen, wird kein Verbotstatbestand erfüllt. Bis zur Rechtskraft sind daher vorgezogene und wirksame Artenschutzmaßnahmen für die Feldlerche umzusetzen und rechtlich zu sichern. Die Kriterien zur Wirksamkeit einer Maßnahme sind dem MKULNV-Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ zu entnehmen.</li> <li>2. Sofern die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit der Feldlerche stattfindet (also nicht vom 01. März bis 30. Juli), wird der Verbotstatbestand „Tötung von streng geschützten Arten“ nicht ausgelöst.</li> <li>3. Das Vorhaben führt zu einem Eingriff in das Landschaftsbild, der durch die Festsetzung des Gehölzstreifens ausgeglichen werden kann. Wie genau der Eingriff in den Naturhaushalt in einem Umfang von 93.077 Biotopwertpunkten bzw. der Funktionsverlust im Lebensraum „Ackerlandschaft“ ausgeglichen werden soll, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Hier sind nur „Vorschläge“ genannt. Die Ausgleichsmaßnahmen und der funktionale Bezug zum Eingriff sind im weiteren Verfahren mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Soest abzustimmen, zu</li> </ol>	<p>einen Eingriff in die lokale Population, der Eingriff ist aber als geringfügig einzustufen, sofern er außerhalb der Brutzeit erfolgt. Die durch die geplante Maßnahme bedingte Flächenumwidmung wurde deshalb nicht als ausgleichspflichtig eingestuft. Die artenschutzrechtliche Bewertung wird im Bebauungsplanverfahren vom Gutachter mit der ULB abgestimmt.</p> <p>Die geforderten CEF-Maßnahmen werden mit der ULB abgestimmt und bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans umgesetzt.</p> <p>Die Information wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gebracht, der Zeitpunkt wird später im städtebaulichen Vertrag festgelegt.</p> <p>Die LFB-Gutachter werden die Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Verfahren mit der Unteren Landschaftsbehörde abstimmen.</p>

Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
<p>konkretisieren und rechtlich zu sichern.</p> <p><b>Aus wasserrechtlicher Sicht</b> bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Über die Notwendigkeit eines Rückhaltebeckens für das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist ein entsprechendes Entwässerungsgutachten aufzustellen. Das Ergebnis des Gutachtens ist in die Entwässerungsplanung einzuarbeiten.</p> <p>Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist ein Antrag gem. § 8 WHG zu stellen.</p> <p>Für das geplante Kanalisationsnetz ist ein Antrag gem. § 58 WHG erforderlich.</p> <p>Da das Plangebiet relativ stark geneigt ist, sind bei der aufzustellenden Entwässerungsplanung außerdem die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Flächen entsprechend zu berücksichtigen bzw. planerische Vorkehrungen hierzu vorzusehen.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der B-Plan eine Überbauung/Beseitigung von verschiedenen Gräben/Gewässern vorsieht. Für diese Überbauung ist ein wasserrechtliches Verfahren gem. § 68 WHG erforderlich. Im Ergebnis des v. g. Verfahrens kann es bei der Ableitung des von außerhalb zufließenden Wassers zu einer Gewässerverlegung kommen. Der hierzu erforderliche Flächen- als auch der evtl. Ausgleichsbedarf sollten in die B-Plan-Bearbeitung einfließen.</p> <p><b>Aus Sicht des Immissionsschutzes</b> bestehen aus nachfolgenden Gründen keine Bedenken.</p> <p>Lärmschutz oder organisatorische Maßnahmen zum Schutz der im Nordosten liegenden Wohnbebauung sind gemäß Schallgutachten nicht erforderlich.</p> <p>Auch bezüglich anderer Emissionen bzw. Immissionen müssen laut der vorliegenden Planunterlagen keine Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung ergriffen werden.</p> <p>Grundsätzlich werden die zukünftigen Betreiber von Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz keinesfalls von detaillierten Einzelfallprüfungen, in denen u. a. auch die immissionsschutzfachlichen und bauordnungsrechtlichen Konflikte zu begutachten sind, entbunden.</p>	<p>Es wird im weiteren Verfahren ein Entwässerungsgutachten erstellt.</p> <p>Die Information wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gebracht.</p> <p>Bei vorliegendem Entwässerungsgutachten wird dieser Aspekt berücksichtigt.</p>

Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
<p>In den hier vorliegenden Planunterlagen werden zudem auch noch keine konkreten Angaben bzw. Festsetzungen zu den möglichen Standorten von „Anlagen“ formuliert.</p> <p>Insofern erweist sich hier eine abschließende immissionsschutzrechtliche Betrachtung/ Bewertung zum jetzigen Zeitpunkt schwierig.</p> <p>Die <b>Brandschutzdienststelle</b> gibt folgende Hinweise:</p> <p>Löschwasserversorgung:</p> <p>In Kapitel V der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 4.3 nur allgemein auf die gängigen Regelwerke verwiesen. Es kann aber aufgrund der geplanten Bebauung jetzt schon festgestellt werden, dass für den Bereich des FOC eine Mindestlöschwasserversorgung von mindestens 1600 l/min über 2 h in max. 300 m Umkreis (Lauflänge) sicherzustellen ist, wobei der nächstgelegene Hydrant maximal 150 m von jedem Gebäudezugang entfernt liegen darf. Es sind aus Sicht der Brandschutzdienststelle für den Bereich der Bebauung Überflurhydranten so einzuplanen, dass die Löschwasserentnahme leicht möglich ist.</p> <p><u>Hinweis:</u> Aktuell gilt das DVGW-Merkblatt W405, Stand Februar 2008, nicht Juli 1978.</p> <p>Es sind mindestens 8 m breite Gassen zwischen den Gebäudezeilen einzuplanen, um die Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen zu gewährleisten, insbesondere auch während des Betriebes.</p> <p><b>Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde</b> bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p> <p>Im Kataster über Altlastverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, ist im o. g. Bereich keine Eintragung vorhanden.</p> <p>In den Begründungen zur FNP-Änderung bzw. zum Bebauungsplan sind Aussagen zum Bodenschutz getroffen worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• „Es sind erhebliche Versiegelungen von max. 9,0 ha im Sonstigen Sondergebiet</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Information wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gebracht.</p> <p>Die Information wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gebracht.</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>zu erwarten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Bereich der 2,3 ha großen Straßenverkehrsflächen ist eine Zunahme der Versiegelung von 0,1 ha zu erwarten“.</li> <li>• „Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen liegen teilweise im Norden und Osten besonders schutzwürdige Böden (Stufe 3). Ansonsten sind überwiegend sehr schutzwürdige Böden (Stufe 2) und zu einem geringen Anteil im Norden schutzwürdige Böden (Stufe 1) verzeichnet.“</li> <li>• „Der Bodenschutz soll bei der Oberflächengestaltung des Parkplatzes und bei der Auswahl von Ausgleichsmaßnahmen z. B. durch Entsiegelungsmaßnahmen berücksichtigt werden.“</li> </ul> <p>Die konkreten Maßnahmen sind dort nicht weiter beschrieben.</p> <p>Auf Grund der großen Fläche ist eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Diese muss bereits vor der Antragstellung eingebunden werden. Im anschließenden Baugenehmigungsverfahren sind daher folgende konkrete Maßnahmen zum Bodenschutz (Ausgleichsmaßnahmen) festzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Definition der bodenschützenden Randbedingungen und Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde</li> <li>• Erstellen und Prüfen der notwendigen Planungs- und Datengrundlagen</li> <li>• Festlegen der aus Bodenschutzsicht notwendigen Maßnahmen</li> <li>• Erstellen von bodenkundlichen Ausführungsplänen (z. B. Festlegungen von Flächen und Umsetzung für Bodenabtrag und Einbau, Rekultivierungsziele, etc.)</li> <li>• Teilnahme an Bausitzungen</li> <li>• Beraten bei der Bauausführung vor Ort (z. B. Beurteilen von Bodenfeuchte und Einsatzgrenzen für Baumaschinen)</li> <li>• Kontrolle der Bauausführung</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Information wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gebracht. Die wesentlichen Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
25	<p><b>Schreiben Westnetz GmbH, Arnsberg vom 29.10.2014</b></p> <p>im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestehen unsererseits keine Bedenken, Anregungen oder eigene Planungen. Im Gebiet der Stadt Werl betreibt die RWE Deutschland AG als Eigentümerin und die Westnetz GmbH als Pächterin</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gas-Hochdruckanlagen</li> <li>– Strom-Hochspannungsverteilnetzanlagen</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>– Strom-Verteilnetzanlagen (hier zum Großteil nur Mittelspannungs- und Fernmeldekabel -&gt; Strom-Verteilnetzanlagen betreibt auch ein weiterer Netzeigentümer).</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht für die betroffenen Anlagen der Verteilungsnetze Strom der Westnetz GmbH. Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsverteilsnetzanlagen der Westnetz GmbH verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen.</p> <p>Bitte beteiligen Sie zusätzlich die Thyssengas GmbH. Die Anschrift lautet: Thyssengas GmbH, Integrity Management und Dokumentation, Netzdokumentation und Netzauskunft, Kampstr. 49, 44137 Dortmund, Tel.: 0231 /91291-2277 oder Fax: 0231 / 91291-2266, E-Mail: leitungsauskunft@thyssengas.com</p>	<p>Thyssengas wurde beteiligt (vgl. Nr. 5)</p>
26	<p><b>Schreiben Kommunalbetrieb Werl vom 29.10.2014</b></p> <p>Die wasserwirtschaftlichen Belange der Stadtentwässerung sind im Wesentlichen in der Begründung zum o. a. Bebauungsplan berücksichtigt. Ergänzend ist auf Folgendes hinzuweisen:</p> <p>Anfallendes Niederschlagswasser von den westlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen wird dem Gebiet wild oder über Gräben zugeführt. Im Rahmen einer Entwässerungskonzeption bzw. Baugenehmigung sind Lösungen zu erarbeiten, die bewirken, dass diese Wässer der natürlichen Vorflut zugeführt werden.</p>	<p>Dem Hinweis wird bei der Entwässerungsplanung nachgegangen.</p>
27	<p><b>Schreiben Landesbetrieb Straßenbau NRW, Meschede vom 30.10.2014</b></p> <p>der Geltungsbereich o. a. Bauleitplanung grenzt an die B1 im Bereich der freien Strecke. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über eine Neuanbindung vorgesehen die im Abschnitt 114, Station 0,245 der B1 in das übergeordnete Verkehrsnetz mündet.</p> <p>Grundsätzlich ist die Anbindung des Plangebietes im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung und die damit verbundenen Auswirkungen verkehrstechnisch sicher und ausreichend leistungsfähig zu gewährleisten. Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit ist eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt worden.</p> <p>Unter Berücksichtigung der aus dem Vorhaben resultierenden und allgemeinen prognostizierten Verkehrsentwicklung ist der Neubau eines signalisierten Knotenpunktes</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>sowie die Aufweitung der B1 erforderlich. Das in der Verkehrsuntersuchung dargestellte Entwurfskonzept ist leistungsfähig um das Gesamtverkehrsaufkommen zu bewältigen.</p> <p>Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B1 durch die vorliegende Bauleitplanung nicht zu beeinträchtigen sind zusätzlich nachfolgend aufgeführte Voraussetzungen, für eine Zustimmung in diesem Verfahren zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In den textlichen Festsetzungen ist aufzuführen, dass Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone und mit Wirkung zur Bundesstraße grundsätzlich der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen.</li> <li>- An klassifizierten Straßen angrenzende Bauvorhaben sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten und durch ausreichend hohe und dichte Einfriedigung, Bepflanzung zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzusichern, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird.</li> <li>- Im weiteren Planverfahren sind die Anforderungen der Fußgänger und Radfahrer zu berücksichtigen. Das heißt, es sind nach Möglichkeit umwegfreie, begreifbare und übersichtliche Führungen anzustreben. Die Planungen sind unter dem Aspekt der Barrierefreiheit zu konzipieren.</li> <li>- Gegebenenfalls sind auch Flächen für den öffentlichen Personennahverkehr (z.B. Haltestellen) zu berücksichtigen.</li> </ul> <p>Des Weiteren sind bei baulichen Veränderungen durch Neuanbindungen an das klassifizierte Straßennetz vertragliche Regelungen mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Sauerland-Hochstift in Form von entsprechenden Verwaltungsvereinbarungen auf der Grundlage abgestimmter und audierter Planunterlagen abzuschließen.</p>	<p>Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die genannten Punkte werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Die Stadt Werl wird die genannte Verwaltungsvereinbarung schließen.</p>
28	<p><b>Schreiben Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Liegenschaftsbetrieb Münster vom 30.10.2014</b></p> <p>Der LWL ist mit seiner Liegenschaft Hedwig-Dransfeld-Schule, LWL-Förderschule Förderschwerpunkt körperliche und motorische Entwicklung Buchenweg 30, 59457 Werl als Eigentümer und Schulträger von der o. g. Planung betroffen.</p> <p>Aufgrund der zu erwartenden hohen Lärmimmissionen durch das Verkehrsaufkommen des geplanten FOC in Werl möchten wir Ihnen folgende Anregung vorbringen: Zur Abwehr von Beeinträchtigungen unseres schutzwürdigen Schülerklientels schla-</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

85. Änderung des Flächennutzungsplans der Wallfahrtsstadt Werl – II. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>gen wir vor, nach Inbetriebnahme des FOC an den Immissionspunkten IP 3, 4 und 5 erneut die Tageswerte der Lärmbelastung zu messen und uns zur Kenntnis zu geben, um definitiv den Anspruch auf aktiven bzw. passiven Lärmschutz ausschließen zu können.</p> 	<p>Die Lärmmessung wird in das Monitoringkonzept des Umweltberichts und in den späteren städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p>
29	<p><b>Schreiben Bezirksregierung Arnsberg, Immissionsschutz vom 30.10.2014</b></p> <p>die Darstellungsänderungen im FNP sowie die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der oberen Umweltschutzbehörde vereinbar sind.</p> <p>Gegen die Festsetzungen im Planentwurf und Darstellungen im FNP bestehen keine Bedenken. Auch Anregungen werden nicht vorgebracht.</p> <p>Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung hinsichtlich der Anlagen die nicht in die</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg als obere Umweltschutzbehörde fallen, erfolgt durch den Kreis Soest als UUB. Diese Belange wurden nicht geprüft.	
30	<p><b>Schreiben Stadt Fröndenberg vom 31.10.2014</b></p> <p>Grundsätzlich bestehen aus Sicht der Stadt Fröndenberg/Ruhr keine Bedenken gegen die Errichtung eines Factory Outlet Centers in Werl. Die beschriebenen Auswirkungen auf die Städte und Gemeinden im Naheinzugsgebiet (Auswirkungsanalyse zur möglichen Realisierung eines Factory Outlet Centers in der Stadt Werl vom 31.01.2014, Seite 234) können seitens der Stadt Fröndenberg/Ruhr so mitgetragen werden.</p> <p>Jedoch verstößt die Stadt Werl gegen den Landesentwicklungsplan – sachlicher Teilplan – „Großflächiger Einzelhandel“, wonach derartige Vorhaben nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt bzw. festgesetzt werden können. Darüber hinaus ist die Stadt Werl Mitgliedsgemeinde des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche. Ziel des Regionalen Einzelhandelskonzeptes ist ein abgestimmtes Vorgehen in der Region zur Vermeidung eines übergroßen Angebotes an großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Alle Mitgliedsgemeinden streben die Stärkung der innerstädtischen Zentren sowie die Stärkung der Stadtteilzentren mit ihrer Grundversorgung an. Sie haben ein ergänzendes Versorgungsnetz von Sondergebieten lediglich mit nicht zentrenrelevanten Angeboten auch an ausgewählten Standorten außerhalb der Zentren anerkannt.</p> <p>Mit dieser Zielsetzung hat auch die Stadt Werl die interkommunale Vereinbarung zum Regionalen Einzelhandelskonzept unterzeichnet und sich hierin verpflichtet, großflächige Einzelhandelsvorhaben im Kreis betroffener Kommunen nachbarlich mit dem Ziel zu erörtern, einen regionalen Konsens herzustellen. Die Stadt Werl hat ihr Einverständnis erklärt, das REHK-Gutachten inhaltlich und verfahrensmäßig zur Gesprächsgrundlage zu machen. Letztlich hat die Stadt Werl die Verpflichtung übernommen, die im regionalen Konsens getroffenen Vereinbarungen durch entsprechende planungsrechtliche Maßnahmen einzuhalten und umzusetzen. Dieser regionale Konsens ist bis heute nicht eingeleitet worden. Einer Weiterführung des Verfahrens kann daher aus Sicht der Stadt Fröndenberg/Ruhr nur zugestimmt werden, wenn dieser regionale Konsens im Rahmen des REHK östliches Ruhrgebiet hergestellt wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Nach Ansicht der Stadt Werl verstößt die Planung nicht gegen Zielvorgaben.</p> <p>Bereits am 26.4.2013 und am 21.11.2014 wurden Informationen an den Regionalen Arbeitskreis gegeben. Am 21.1.2015 wurde der regionale Konsens beantragt. <i>Der Arbeitskreis „Regionales Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet“ hat in seiner Sitzung vom 20.02.2015 den regionalen Konsens nicht festgestellt. Diese Entscheidung des Regionalen Arbeitskreises östliches Ruhrgebiet wird in der Abwägung zur 85. Flächennutzungsplanänderung der Wallfahrtsstadt Werl berücksichtigt.</i></p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
31	<p><b>Schreiben Stadt Bergkamen vom 31.10.2014</b></p> <p>Zu den vorgelegten Planunterlagen möchte ich im Einzelnen keine Anmerkungen vorbringen.</p> <p><u>Die fehlende regionale Abstimmung dieses Projekts ist allerdings erheblich zu kritisieren!</u></p> <p>Die Stadt Bergkamen ist, wie die Stadt Werl, Mitglied im Arbeitskreis „Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“. In diesem Arbeitskreis ist vereinbart worden, regional bedeutsame Einzelhandelsprojekte abzustimmen und einen Konsens hierzu bei den Mitgliedsstädten einzuholen. Die entsprechende Vereinbarung hat auch die Stadt Werl unterzeichnet und sich dadurch diesen Regelungen unterworfen. Für die geplante FOC-Ansiedlung ist bisher kein Antrag auf Regionalen Konsens erfolgt. Die Vorlage eines Verträglichkeitsgutachtens ersetzt nicht diese selbstbindende Vorlagepflicht.</p> <p>Unbesehen vom fehlenden Konsensantrag sehe ich die Voraussetzungen für die Erteilung eines Konsenses derzeit allerdings auch nicht als gegeben an (keine Lage im ASB, Umsatz-Kaufkraft-Relation über 100 %).</p>	<p>Bereits am 26.4.2013 und am 21.11.2014 wurden Informationen an den Regionalen Arbeitskreis gegeben. Am 21.1.2015 wurde der regionale Konsens beantragt. <i>Der Arbeitskreis „Regionales Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet“ hat in seiner Sitzung vom 20.02.2015 den regionalen Konsens nicht festgestellt. Diese Entscheidung des Regionalen Arbeitskreises östliches Ruhrgebiet wird in der Abwägung zur 85. Flächennutzungsplanänderung der Wallfahrtsstadt Werl berücksichtigt.</i></p> <p>Kenntnisnahme. Nach Ansicht der Stadt Werl verstößt die Planung nicht gegen Zielvorgaben. Die Ansiedlungskriterien der REHK berücksichtigen nicht den Ansiedlungsfall FOC.</p>
32	<p><b>Schreiben Handwerkskammer Dortmund vom 31.10.2014</b></p> <p>Die Stadt Werl beabsichtigt, südwestlich des Stadtzentrums ein Herstellerverkaufszentrum (Factory Outlet Center, kurz FOC) anzusiedeln. Es handelt sich hierbei um ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels mit Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten.</p> <p>Der Standort des geplanten Vorhabens befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich.</p> <p>Nach unserer Auffassung unterliegt diese Planung den Zielen der Raumordnung, die in Nordrhein-Westfalen durch den Landesentwicklungsplan LEP NRW — Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel konkretisiert werden. Insbesondere die Erhaltung</p>	



85. Änderung des Flächennutzungsplans der Wallfahrtsstadt Werl – II. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>Bedarfs sowie Dienstleister wie Friseure, Augenoptiker oder Hörgeräteakustiker betroffen. Diese Handwerker sind auf die Standortgemeinschaft mit anderen Einzelhandelsbranchen angewiesen. Die durch die Ansiedlung eines FOC verursachten Umsatzrückgänge in bestehenden Einzelhandelsstrukturen wirken sich deshalb auch erheblich auf diese Handwerksbranchen aus. Geringere Kundenfrequenzen sowie zunehmende Leerstände ziehen nicht nur Existenzbedrohungen der genannten Handwerksbranchen nach sich, sondern führen letztlich auch zu nicht akzeptierbaren städtebaulichen Fehlentwicklungen.</p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf die im regionalen Einzelhandelskonzept seit dem Jahr 2001 formulierte interkommunale Vereinbarung, die zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Region Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche auch von der Stadt Werl unterzeichnet wurde.</p> <p>Diese Stellungnahme erfolgt in Absprache mit der Kreishandwerkerschaft Hellweg-Lippe.</p>	<p>ausgeschlossen werden. Dies gilt erst recht für Handwerksbetriebe, die von den Synergieeffekten des FOC profitieren können, jedoch keine Nachteile zu befürchten haben.</p> <p>Bereits am 26.4.2013 und am 21.11.2014 wurden Informationen an den Regionalen Arbeitskreis gegeben. Am 21.1.2015 wurde der regionale Konsens beantragt. <i>Der Arbeitskreis „Regionales Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet“ hat in seiner Sitzung vom 20.02.2015 den regionalen Konsens nicht festgestellt. Diese Entscheidung des Regionalen Arbeitskreises östliches Ruhrgebiet wird in der Abwägung zur 85. Flächennutzungsplanänderung der Wallfahrtsstadt Werl berücksichtigt.</i></p>
33	<p><b>Schreiben Gemeinde Holzwickede vom 31.10.2014</b></p> <p>vielen Dank für die Zusendung der Planunterlagen. Diese wurden in der Gemeinde Holzwickede in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 28.10.2014 zur Planungsabsicht der Stadt Werl über die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit rd. 13.800 qm Verkaufsfläche im Rahmen der nachbarlichen Abstimmung zur Behandlung vorgestellt.</p> <p>Nach eingehender Beratung im Fachausschuss wird entgegen der Auffassung von der Stadt Werl die Ansicht durch die Gemeinde Holzwickede vertreten, dass für Mitgliedskommunen die gemeinsam getroffenen Vereinbarungen durch das REHK mit den dort gemeinsam entwickelten und vereinbarten Prüfkriterien für Einzelhandels-großprojekte maßgeblich bei Großvorhaben zu berücksichtigen sind.</p> <p>Durch die zu erwartenden Auswirkungen in der Region hat sich der Fachausschuss deshalb dafür ausgesprochen, dem Vorhaben zum jetzigen Abstimmungsstand nicht zuzustimmen. Dem Vorhaben wird entgegengehalten, dass die Stadt Werl insbesondere die Vereinbarungen zur Herstellung des regionalen Konsenses mit dem REHK</p>	<p>Nach Ansicht der Stadt Werl verstößt die Planung nicht gegen Zielvorgaben. Die Ansiedlungskriterien der REHK berücksichtigen nicht den Ansiedlungsfall FOC.</p> <p>Bereits am 26.4.2013 und am 21.11.2014 wurden Informationen an den Regionalen Arbeitskreis gegeben. Am 21.1.2015 wurde der regionale Kon-</p>

85. Änderung des Flächennutzungsplans der Wallfahrtsstadt Werl – II. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	nicht berücksichtigt hat.	sens beantragt. <i>Der Arbeitskreis „Regionales Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet“ hat in seiner Sitzung vom 20.02.2015 den regionalen Konsens nicht festgestellt. Diese Entscheidung des Regionalen Arbeitskreises östliches Ruhrgebiet wird in der Abwägung zur 85. Flächennutzungsplanänderung der Wallfahrtsstadt Werl berücksichtigt.</i>
34	<p><b>Schreiben QSC AG, Kompetenzcenter WLL, Hamburg vom 12.11.2014</b></p> <p>nach Prüfung Ihres Bebauungsplan Nr.117 der Stadt Werl "Am Hellweg" sind unsere Richtfunkstrecken nicht betroffen.</p>	Kenntnisnahme
35	<p><b>Schreiben Bezirksregierung Arnsberg, Außenstelle Soest, vom 19.11.2014</b></p> <p>Aus Sicht der allgemeinen Landeskultur/Agrarstruktur und integrierter Landentwicklung bestehen gegen die 85. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werl und den Bebauungsplan Nr. 117 der Stadt Werl „Am Hellweg“ Bedenken. Es gehen ca. 14 ha landwirtschaftliche Nutzfläche unwiederbringlich verloren. Es entsteht für die Landwirtschaft ein zusätzlicher Flächendruck. Die Agrarstruktur wird in diesem Planbereich erheblich gestört. Es entstehen zum Teil unwirtschaftliche Restflächen und die Wegeverbindungen zur B 1, und die damit verbundene Erschließungsfunktion, werden zerschnitten.</p> <p>Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht ausreichend beschrieben. Es ist neben der Inanspruchnahme einer Ackerfläche in Größe von 2.3 ha u.a. von Maßnahmen für den Artenschutz durch das Anbieten von großen Flächen für die Feldlerche im unmittelbaren Umfeld und Schaffung von randlichen Grünflächen zum Schutz von Arten die Rede. Zur Dimension- und Flächenverfügbarkeit sind keine Angaben gemacht. Diese Inanspruchnahme führt zu einer zusätzlichen Verschärfung des Flächendrucks.</p> <p>Anstatt der Benutzung von Flächen für den allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich</p>	<p>Es sind 12 ha landwirtschaftlicher Fläche betroffen, 2 ha sind Straßenflächen</p> <p>Von der Planung sind lediglich 0,2% der landwirtschaftlichen Flächen der Stadt Werl betroffen. Angesichts dieser Größenordnung und der besonderen Lagegunst der Fläche im Kreuzungsbereich der BAB 445 und der B1 bewertet die Stadt Werl das Interesse an der Nutzung der Fläche zur Ansiedlung des FOC und damit zur Erreichung der seitens der Stadt Werl mit der Ansiedlung verbundenen städtebaulichen und wirtschaftlichen Ziele für gewichtiger als den Nachteil, der durch den Verlust der Ackerflächen und die Störung der Agrarstruktur in diesem Bereich entsteht. Die Wegeverbindung zur B1 wird in geeigneter Form hergestellt.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren mit der ULB präzisiert.</p> <p>Der Investor besitzt weitere randliche Flächen, auf denen CEF-Maßnahmen durchgeführt werden können.</p> <p>In Werl sind keine vergleichbaren Flächen im ASB für eine Ansiedlung ge-</p>

85. Änderung des Flächennutzungsplans der Wallfahrtsstadt Werl – II. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	für die Planung sollte aus Umsetzung dieser Sicht der Agrarstruktur eine Nutzung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) innerhalb der bereits festgesetzten Bereiche vorgezogen werden, um insbesondere der Innenentwicklung den Vorrang vor weiterer Flächeninanspruchnahme zu geben.	eignet. Dies ist in der Begründung dargelegt worden.
36	<p><b>Schreiben Stadt Bochum vom 25.11.2014</b></p> <p>Die Stadt Werl beabsichtigt mit den Bauleitplanverfahren, ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel — Herstellerdirektverkaufszentrum“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 11800 qm auszuweisen. Der Sortimentsschwerpunkt des geplanten Factory Outlet Centers umfasst die Sortimente Bekleidung/Sport-bekleidung, Schuh- und Lederwaren sowie Sportschuhe. Ergänzt wird dieser durch weitere Sortimente. Sowohl der Sortimentsschwerpunkt als auch der überwiegende Anteil der ergänzenden Sortimente sind nach Anlage 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplans NRW als zentrenrelevant definiert. Im Flächennutzungsplan der Stadt Werl ist die vorgesehene Fläche bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, stellt auf der Fläche einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.</p> <p>Gemäß Ziel 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplans NRW dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des §11 Absatz 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Ziel 2 legt fest, dass Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Da es sich bei der in Rede stehenden Fläche weder um einen Allgemeinen Siedlungsbereich noch einen zentralen Versorgungsbereich handelt, steht das Vorhaben im Widerspruch zu den landesplanerischen Zielsetzungen.</p> <p>Zudem weise ich darauf hin, dass die Stadt Werl die interkommunale Vereinbarung „Regionales Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet“ mit unterzeichnet hat. Darin wird sich auf gemeinsame Leitlinien für Ansiedlungen und Erweiterungen regionalbedeutsamer Vorhaben verständigt. Vorhaben werden aus gesamtregionaler Perspektive frühzeitig einer Prüfung nach einheitlichen Kriterien und Bewertungsmaßstäben mit dem Ziel unterzogen, einen regionalen Konsens zu erteilen. Zweck ist eine abgestimmte Vorgehensweise in der Region Östliches Ruhrgebiet zum Schutz der Zen-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Nach Ansicht der Stadt Werl verstößt die Planung nicht gegen Zielvorgaben.</p> <p>Bereits am 26.4.2013 und am 21.11.2014 wurden Informationen an den Regionalen Arbeitskreis gegeben. Am 21.1.2015 wurde der regionale Konsens beantragt. <i>Der Arbeitskreis „Regionales Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet“ hat in seiner Sitzung vom 20.02.2015 den regionalen Konsens nicht festgestellt. Diese Entscheidung des Regionalen Arbeitskreises östliches Ruhrgebiet wird in der Abwägung zur 85. Flächennutzungs-</i></p>

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

Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
<p>für die verkauften Waren in FOC ist, aufweisen. Hierunter fallen beispielsweise Waren zweiter Wahl, Auslaufmodelle, Produkte aus Überschussproduktionen. Die Verkaufsfläche von „Never out of Stock“-Produkten (Waren, die saisonunabhängig zum ständigen Sortiment des Herstellers gehören und bereits seit mind. einem Jahr durch den Hersteller produziert bzw. im Fachhandel angeboten werden) darf max. 800 m<sup>2</sup> erreichen. Zusätzlich zu den genannten Kernsortimenten ist ein Randsortiment von max. 3% möglich.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren sehe ich zunächst davon ab, detailliert zu den Planinhalten und den insoweit aufgeworfenen Bedenken hinsichtlich der geplanten Festsetzungen für ein FOC und der zugrunde liegenden Verträglichkeitsuntersuchung Stellung zu nehmen.</p> <p>Dies ist m.E. deswegen nicht erforderlich, da das Vorhaben im Widerspruch zum sachlichen Teilplan „großflächiger Einzelhandel“ zum LEP NRW und zum aktuellen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg steht. Des Weiteren entspricht das Vorhaben nicht den Ansiedlungskriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche.</p> <p><b>1. Landesplanung</b>  Nach Ziel 1 des sachlichen Teilplans „großflächiger Einzelhandel“ dürfen Kenngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Nach Ziel 2 dürfen derartige Kern- und Sondergebiete mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.  Mit diesen landesplanerischen Zielvorgaben ist die Planung der Stadt Werl nicht vereinbar.  Dies hat die Stadt Werl auch selbst erkannt. Sie meint jedoch ausweislich der Entwürfe der Planbegründungen, sich über die raumordnerische Zielbindung hinwegsetzen zu können, weil sie der Auffassung ist, die gegenwärtige regionalplanerische Festlegung des Planbereichs als Freiraum sei ebenso wie Ziel 2 des sachlichen Teilplans offensichtlich rechtswidrig. Hinsichtlich des Ziels 2 meint die Stadt Werl sogar, die Verfassungswidrigkeit der Zielvorgabe feststellen zu können.  Die Stadt Dortmund teilt diese Rechtsauffassung nicht und da ich davon ausgehe, dass die Landesplanungsbehörden diese ebenfalls nicht teilen und dementsprechend dazu Stellung nehmen, sehe ich von einer Kommentierung dieser Rechtsauffassung ab.</p>	

Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
<p>Da es sich beim dem Vorhaben um ein Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit vorwiegend zentrenrelevanten Sortimenten handelt und der Vorhabensstandort im Regionalplan als Freiraum dargestellt ist und es sich hierbei auch nicht um einen zentralen Versorgungsbereich handelt, ist im Ergebnis festzuhalten, dass die Planung der Stadt Werl im Widerspruch zu den landesplanerischen Zielvorgaben steht. Das Beeinträchtigungsverbot der Zielbestimmung 3 des sachlichen Teilplans sagt aus, dass durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Ob auch diese Zielbestimmung der Bauleitplanung der Stadt Werl entgegensteht, kann derzeit noch nicht eingeschätzt werden. Ich behalte mir jedoch vor zu einem späteren Zeitpunkt bzw. möglicherweise erreichten Verfahrensstand im Bauleitplanverfahren, das von der Stadt Werl eingeholte Gutachten des Sachverständigenbüros „ecostra“, Wiesbaden, einer kritischen Prüfung hinsichtlich der möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Stadt Dortmund zu unterziehen.</p> <p><b>2. Regionalplanung</b> Wie bereits dargestellt steht die Planung der derzeitigen Darstellung des Plangebiets als Freiraum entgegen.</p> <p><b>3. Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK)</b> Die Stadt Werl ist ebenso wie die Stadt Dortmund Mitgliedskommune des regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche. Ziel des regionalen Einzelhandelskonzeptes ist ein abgestimmtes Vorgehen der Region im Bereich der Einzelhandelsentwicklung mit dem Ziel der Stärkung der innerstädtischen Zentren und der Stadtteilzentren. Darüber hinaus verfolgen die Mitgliedskommunen die Zielsetzung, großflächige Einzelhandelsbetriebe auf die städtebaulich geeigneten Standorte zu konzentrieren.</p> <p>Mit dieser Zielsetzung hat auch die Stadt Werl einen Ratsbeschluss gefasst und die interkommunale Vereinbarung zum REHK unterzeichnet. Hierin hat sie sich verpflichtet, großflächige Einzelhandelsvorhaben im Kreis betroffener Kommunen mit dem Ziel zu erörtern, einen regionalen Konsens herzustellen. Die Stadt Werl hat ihr Einverständnis erklärt, das REHK-Gutachten inhaltlich und verfahrensmäßig zur Gesprächsgrundlage zu machen. Letztlich hat sie damit die Verpflichtung übernommen, die im regionalen Konsens getroffenen Vereinbarungen durch entsprechende</p>	

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>planungsrechtliche Maßnahmen einzuhalten und umzusetzen.</p> <p>Dass gerade diese letzte Verpflichtung unter dem Vorbehalt der Unantastbarkeit der gemeindlichen Letztentscheidung über die kommunale Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB steht, ist unstrittig. Der interkommunalen Vereinbarung kommt eine besondere Bedeutung für die kommunale Abwägungsentscheidung zu. In formeller Hinsicht ist dies die Verpflichtung zur besonderen Ausgestaltung des interkommunalen Abstimmungsprozesses zwischen den Mitgliedskommunen des REHK. In materiell-rechtlicher Hinsicht ist die Stadt Werl verpflichtet, das Ergebnis der nachbarlichen Erörterung mit besonderem Gewicht in der eigenen Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Im Arbeitskreis des REHK am 21. November 2014 hat die Stadt Werl angekündigt, einen Antrag auf Regionalen Konsens stellen zu wollen. Dieser Schritt wird von der Stadt Dortmund begrüßt. Zum jetzigen Planungsstand ist jedoch festzustellen, dass das Vorhaben der Steuerungsregel 1: „Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten“ widerspricht. Laut Steuerungsregel 1 sind großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen zulässig. Des weiteren müssen sie in zentralen Versorgungsbereichen liegen.</p> <p>Hierzu verwies ich auf die Ausführungen zu Punkt 1 der Stellungnahme.</p> <p>Das Ergebnis des regionalen Konsensverfahren sollte bei der Entscheidung der Stadt Werl über das Fortführen bzw. Einstellen des Planverfahrens Berücksichtigung finden.</p> <p>Diese Stellungnahme wird den politischen Gremien der Stadt Dortmund vorgelegt. Sollten sich hieraus neue Sachverhalte ergeben, werden wir Ihnen diese mitteilen.</p>	
38	<p><b>Schreiben Gemeinde Welper vom 27.11.2014</b></p> <p>die Gemeinde Welper dankt dem Bürgermeister der Stadt Werl zur Gelegenheit der Stellungnahme im Hinblick auf Ihre dargelegten Planabsichten zur Ansiedlung eines Factory Outlet Centers innerhalb Ihres Stadtgebietes.</p> <p>Wir haben uns intensiv mit dem Vorhaben und den prognostizierten Auswirkungen befasst und stellen fest, dass Ihr Plankonzept für die Region die Qualität eines Leuchtturmprojektes präsentiert. Sie schaffen über Ihre Stadtgrenzen hinaus für die Bürgerinnen und Bürger hier im ländlichen Raum ein konzentriert attraktives Angebot</p>	Kenntnisnahme

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>im Einzelhandel. Damit gewinnt vor allem auch das nähere Umland, zu dem Welper gehört, an weiteren Möglichkeiten für ein zeitgemäßes und wettbewerbsfähiges Warenangebot im Bereich ihrer Mittelzentren.</p> <p>Die Marktentwicklung zeigt, dass das Konzept eines Factory Outlet Centers ein solches zeitgemäßes Warenangebot abbildet und im Wettbewerb mit dem Internethandel bestehen kann. Das führt auch zur Schaffung und zur Sicherung von Arbeitsplätzen, die hier im ländlichen Raum neben den ortsnahen Einkaufsmöglichkeiten ebenfalls einen wichtigen Standortfaktor generieren.</p> <p>Dieses Projekt übt somit nach unserer Auffassung eine positive Wirkung auf Welper und die weiteren benachbarten Grundzentren aus. Überdies halten wir Ihre Planabsichten für maßvoll und begrüßen ausdrücklich die hervorragende Verkehrsanbindung. Damit sollte sichergestellt sein, dass die umliegenden Kommunen bezüglich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht unangemessen belastet werden.</p> <p>Die Gemeinde Welper befürwortet Ihre Planabsichten zur Ansiedlung eines Factory Outlet Centers ohne Vorbehalt. Änderungswünsche bestehen aus unserer Sicht nicht. Wir wünschen für Sie, den Vorhabenträger und die gesamte Region, dass am Ende des anscheinend noch langwierigen Planungsprozesses eine Realisierung des Projektes möglich wird und begrüßen Ihr mutiges Engagement für diese Region.</p>	
39a	<p><i>Musterschreiben Städte – Einleitung:</i>  <b>Schreiben Stadt Soest vom 27.10.2014</b>  <b>Schreiben Stadt Lippstadt vom 07.11.2014</b>  <b>Schreiben Stadt Arnsberg vom 27.11.2014</b>  <b>Schreiben Stadt Erwitte vom 01.12.2014</b>  <b>Schreiben Gemeinde Anröchte vom 04.12.2014</b>  <b>Schreiben Gemeinde Lippetal vom 09.12.2014</b></p> <p>die aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel stellen im Zusammenwirken mit der Digitalisierung, dem demographischen Wandel und der Notwendigkeit nachhaltigen klimafreundlichen Handelns insbesondere den ländlichen Raum vor die großen Herausforderungen und Aufgabenstellungen, die Nutzungsvielfalt unserer Städte und Gemeinden zu sichern und weiter zu entwickeln. Die Konzentrationsprozesse im Einzelhandel sowie die Entwicklungen des Internethandels haben in weiten Teilen des ländlichen Raumes ungleich größere Auswirkungen als in den Ballungsräumen, da Versorgungsstrukturen sowohl im Bereich der Nahversorgung als auch für mittel- und</p>	Kenntnisnahme

85. Änderung des Flächennutzungsplans der Wallfahrtsstadt Werl – II. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>langfristige Güter zusammen zu brechen drohen.                      Aus diesen Gründen gewinnen regionale Prozesse und Zusammenschlüsse mit dem Ziel der Abstimmung von Programmen, Plänen und Projekten im ländlichen Raum eine immer größere Bedeutung, um gemeinsam die Regionen und die Kommunen zu stärken. Dies wird auch durch unterschiedliche Programme und Fördermittel für lokale und regionale Projekte unterstützt. Zu verweisen sei an dieser Stelle auf das NRW-Strukturförderprogramm Regionale 2013, aktuell auf das europäische Förderprogramm LEADER, aber auch auf die 'reguläre Städtebauförderung' mit der besonderen Akzentsetzung auf die historischen Stadt- und Ortskerne. An den damit verbundenen Vorgaben und Zielsetzungen orientieren sich die Kommunen im Rahmen ihrer Entwicklungsplanungen. Der Bund und das Land unterstützen diese bei der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen mit erheblichen Förderbeträgen, was zu einer deutlichen Aufwertung und Funktionsstärkung der Innenstädte und Ortskerne beigetragen hat. An diesen Prozessen beteiligt sich auch die Stadt Werl und profitiert von diesen. Vor diesem Hintergrund nehme ich zu den beiden oben genannten Bauleitplanverfahren im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wie folgt Stellung:</p>	
39b	<p><i>Musterschreiben Städte – Kernteil:</i>  <b>Schreiben Stadt Ennepetal vom 21.10.2014</b>  <b>Schreiben Stadt Paderborn vom 22.10.2014</b>  <b>Schreiben Stadt Ahlen vom 22.10.2014</b>  <b>Schreiben Stadt Soest vom 27.10.2014</b>  <b>Schreiben Stadt Oelde vom 29.10.2014</b>  <b>Schreiben Stadt Schwerte vom 29.10.2014</b>  <b>Schreiben Stadt Witten vom 30.10.2014</b>  <b>Schreiben Stadt Menden vom 31.10.2014</b>  <b>Schreiben Gemeinde Bönen vom 31.10.2014</b>  <b>Schreiben Stadt Meschede vom 05.11.2014</b>  <b>Schreiben Stadt Hamm vom 06.11.2014</b>  <b>Schreiben Stadt Lippstadt vom 07.11.2014</b>  <b>Schreiben Stadt Iserlohn vom 10.11.2014</b>  <b>Schreiben Stadt Unna vom 11.11.2014</b>  <b>Schreiben Stadt Kamen vom 18.11.2014</b>  <b>Schreiben Stadt Lüdenscheid vom 18.11.2014</b>  <b>Schreiben Stadt Sundern vom 21.11.2014</b>  <b>Schreiben Stadt Herdecke vom 24.11.2014</b>  <b>Schreiben Stadt Arnsberg vom 27.11.2014</b>  <b>Schreiben Stadt Erwitte vom 01.12.2014</b></p>	

Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
<p> <b>Schreiben Stadt Wetter vom 02.12.2014</b>  <b>Schreiben Gemeinde Anröchte vom 04.12.2014</b>  <b>Schreiben Stadt Werne vom 05.12.2014</b>  <b>Schreiben Stadt Lünen vom 08.12.2014</b>  <b>Schreiben Gemeinde Lippetal vom 09.12.2014</b>  <b>Schreiben Einzelhandelsverband Südwestfalen, Arnsberg vom 30.10.2014</b>  <b>Schreiben des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 29.10.2014</b> </p> <p> <b>Einleitung</b>                      Gegenstand der Bauleitplanverfahren ist die Absicht der Stadt Werl zur Ansiedlung eines Herstellerdirektverkaufszentrums (Factory-Outlet-Center, kurz FOC) mit einer max. Verkaufsfläche von 13.800 m<sup>2</sup> südlich der Bundesstraße 1, nahe der A 445, Anschlussstelle Werl-Zentrum, Büderich.                      Da der Vorhabenstandort zurzeit im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, setzt die Realisierung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens zuvor eine entsprechende bauleitplanerische Flächenausweisung voraus. Zu diesem Zweck beabsichtigt die Stadt Werl auf der Ebene des Flächennutzungsplans die bisherige Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft in die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel - Herstellerdirektverkaufszentrum“ mit max. Verkaufsfläche von 13.800 m<sup>2</sup> zu ändern. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll ein sonstiges Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt werden. Die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollen das FOC mit einem Sortimentsschwerpunkt im Bereich „Bekleidung, Sportbekleidung (9.600 m<sup>2</sup>) und im Bereich Schuh- und Lederwaren (1.800 m<sup>2</sup>) ermöglichen. Auf die sonstigen zulässigen Sortimente entfallen max. 2.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.                      Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren sehe ich zunächst davon ab, detailliert zu den Planinhalten und den insoweit aufgeworfenen Zweifeln an ihrer Geeignetheit zur ausreichend bestimmten Festschreibung der angeblichen Besonderheiten des Einkaufszentrentyps „Factory-OutletCenter“ sowie zu den Abwägungsgrundlagen aus dem Gutachten der Firma Ecostra Stellung zu nehmen. Dies erscheint mir deshalb nicht veranlasst zu sein, weil die Planung eindeutig raumordnungsrechtswidrig ist. Ich gehe davon aus, dass die Staatskanzlei NRW und die Bezirksregierung Arnsberg als zuständige Raumordnungsbehörden die rechtliche Einschätzung der Stadt Werl zur Rechtswidrigkeit der landesplanerischen Ziele des sachlichen Teilplans „großflächiger Einzelhandel“ zum LEP NRW sowie der regionalplanerischen Flächenausweisung nicht teilen und daher die eingeleiteten Bauleitplanverfahren nicht zu einem rechtswirksamen Abschluss gebracht werden können. Ich beschränke mich                 </p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>daher nachfolgend auf Ausführungen zu den raumordnungsrechtlichen Anforderungen und möchte im Übrigen nur noch kurz auf die Pflichtenstellung der Stadt Werl als Mitgliedsgemeinde des regionalen Einzelhandelskonzeptes 'Östliches Ruhrgebiet' eingehen. Im Einzelnen:</p> <p><b>Raumordnung</b> Gern. § 1 Abs. 4 BauGB ist die Bauleitplanung der Gemeinden den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Anpassungspflicht löst für die planenden Gemeinden eine strikte Bindungswirkung aus. Sie ist durch die Gemeinden auch nicht im Wege planerischer Abwägungsentscheidung überwindbar. Ziele der Raumordnung enthalten in NRW insbesondere der Landesentwicklungsplan und die Regionalpläne. Hier steht der Bauleitplanung der Stadt Werl der sachliche Teilplan „großflächiger Einzelhandel“ zum LEP NRW ebenso wie der aktuelle Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (2012) entgegen. Im Einzelnen:</p> <p><b>1. Landesplanung</b> Nach Ziel 1 des sachlichen Teilplans „großflächiger Einzelhandel“ dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Nach Ziel 2 dürfen derartige Kern- und Sondergebiete mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Als zentrenrelevant gelten dabei die in der Anlage 1 zum sachlichen Teilplan aufgeführten Sortimente sowie weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt Sortimente. Ausnahmen von diesem Ziel 2 sieht der sachliche Teilplan nur für Sondergebiete für Einzelhandels-großvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und in Ziel 5 für Sondergebiete für Einzelhandelsgroßvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vor. Mit diesen landesplanerischen Zielvorgaben ist die Bauleitplanung der Stadt Werl offensichtlich unvereinbar. Der Vorhabenstandort ist im Regionalplan als Freiraum festgelegt. Es handelt sich auch offensichtlich nicht um einen Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Dies hat die Stadt Werl auch selbst erkannt. Sie meint jedoch ausweislich der Entwürfe der Planbegründungen, sich über die raumordnerische Zielbindung hinwegsetzen zu können, weil sie der Auffassung ist, die regionalplanerische Festlegung des Freiraums sei ebenso wie Ziel 2 des sachlichen Teilplans offensichtlich rechtswidrig. Hinsichtlich des Ziels 2 meint die Stadt Werl</p>	<p>Die Planung verstößt nicht gegen Ziel 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW. Die Änderung im Regionalplan 2012, durch die die Darstellung eines Allgemeinen bzw. Wohn-Siedlungsbereichs im Südwesten von Werl zwischen B 1, BAB 445 und Wickeder Straße zurückgenommen und stattdessen ein allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt wurde, ist unwirksam mit der Folge, dass die Darstellung aus dem Gebietsentwicklungsplan (GEP) 1996 weiter gilt. Die Stadt Werl hat mit Schreiben vom 22.06.2011 gegenüber der Bezirksregierung Arnsberg im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans gefordert, dass der Allgemeine Siedlungsbereich südlich der B 1 zwischen der Wickeder Straße und der A 455 erhalten bleiben müsse, weil dieser Bereich die potenzielle Fortsetzung einer langfristigen städtebaulichen Entwicklung darstelle, die in der Vergangenheit bereits zur Ansiedlung erheblicher Siedlungsstrukturen südlich der B 1 geführt habe. Die Entwicklung der Stadt Werl vollziehe sich südlich der B 1 von Osten (Neheimer Straße) nach Westen über den Blumentalerweg bis zuletzt an die Straße Auf dem Hönningen. Ein Entfall des ASB im Bereich westlich der Wickeder Straße – wie für den Regionalplan 2012 vorgesehen – würde diese Entwicklung nach Westen aufhalten oder zumindest wesentlich erschweren. Die Beendigung der Westentwicklung des Siedlungsbereichs von Werl südlich der B 1 an der Wi-</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>sogar, die Verfassungswidrigkeit der Zielvorgabe feststellen zu können. Die Ausführungen in den Planbegründungen zur angeblichen Rechts- bzw. Verfassungswidrigkeit der landesplanerischen Vorgaben vermögen nicht zu überzeugen. Die Gesetzgebungskompetenz des Landes NRW für die Plansätze des sachlichen Teilplans ist schon deshalb nicht zweifelhaft, weil nicht im Sinne bodenrechtlicher Regelungen die unmittelbaren Beziehungen des jeweiligen Grundstückseigentümers zum Grund und Boden und damit die Zulässigkeit von Vorhaben geregelt wird, sondern das Land den Gemeinden einen Handlungsrahmen für die Bauleitplanung setzt. Die Plansätze des sachlichen Teilplans bedürfen daher der planerischen Umsetzung durch die Gemeinden als nachgeordnete Planungsträger, um erst so ihren Ordnungs- und Entwicklungsauftrag auch gegenüber dem einzelnen Raumnutzer zu erfüllen. Es handelt sich daher um raumordnerische Vorgaben und nicht um dem Bodenrecht zuzuordnende Vorschriften mit unmittelbarem Bezug zur Nutzung von Grund und Boden.</p> <p>Auch die Heranziehung der Rechtsprechung des OVG NRW zu § 24 a LEPro NRW a.F. vermag nicht zu überzeugen. Dieser Vorschrift hatte das OVG NRW die Zielqualität in Ermangelung eines eigenständigen räumlichen oder sachlichen Regelungsgehaltes abgesprochen. Dies beruhte jedoch lediglich darauf, dass in der damaligen Vorschrift die geforderte Integration von Einzelhandelsgroßprojekten von der Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche durch die Gemeinden abhängig gemacht worden war. Dies ist bei der heutigen Regelung gerade nicht der Fall.</p> <p>Festzuhalten bleibt damit, dass die raumordnerischen Zielbestimmungen 1 und 2 des sachlichen Teilplans „großflächiger Einzelhandel“ zum LEP NRW der Bauleitplanung der Stadt Werl entgegenstehen.</p> <p>Ob auch das Beeinträchtigungsverbot der Zielbestimmung 3 des sachlichen Teilplans der Bauleitplanung der Stadt Werl entgegensteht, kann von mir derzeit noch nicht eingeschätzt werden. Ich behalte mir jedoch vor, das von der Stadt Werl eingeholte Gutachten des Sachverständigenbüros ecostra einer kritischen Prüfung zu unterziehen.</p>	<p>ckeder Straße widerspreche der städtebaulichen Intention der Stadt Werl im Hinblick auf eine ringförmige Weiterentwicklung des Stadtgebiets südlich der B 1. Die Stadt Werl beabsichtige, mit der ringförmigen Entwicklung die integrative Funktion der B 1 als Verbindungsstraße von Osten nach Westen zu entwickeln und zu fördern.</p> <p>Mit einem Schreiben vom 06.07.2011 hat die Bezirksregierung Arnsberg der Stadt Werl mitgeteilt, dass die Anregung nicht mehr im Verfahren berücksichtigt werden könne, da die vom Regionalrat beschlossene Beteiligungsfrist bereits am 28.02.2010 abgelaufen sei. Die Stellungnahme der Stadt Werl hätte aber entgegen der Aussage der Bezirksregierung Arnsberg im Schreiben vom 06.07.2011 berücksichtigt werden müssen, schon weil im August/September 2011 ein weiteres Beteiligungsverfahren durchgeführt worden ist. Auf die Ausführungen zu Ziffer 22 wird zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen.</p> <p>In dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 06.07.2011 heißt es weiter, dass für die Beibehaltung einer ASB-Darstellung „kein Handlungsspielraum“ gegeben sei, da für die Beibehaltung einer ASB-Darstellung im Bereich südlich der B 1 zwischen Wickeder Straße und A 445 „kein Bedarf“ bestehe. Durch die Formulierung „kein Handlungsspielraum“ wird bereits deutlich, dass eine Abwägung der Einwendung der Stadt Werl seitens der Bezirksregierung nicht stattgefunden hat und somit ein Abwägungsfehler in Form des Abwägungsausfalls vorliegt. Eine Abwägung hätte aber zwingend erfolgen müssen, da die ASB-Darstellung ausweislich des Regionalplans ein Ziel der Raumordnung darstellen soll und daher von der planunterworfenen Gemeinde zwingend zu beachten ist und daher die verfassungsrechtlich gewährleistete Planungshoheit der Stadt Werl einschränkt.</p> <p>Darüber hinaus ist – wie die Stadt Werl in der Stellungnahme vom 26.03.2013 gerügt hat – der ASB-Bedarf nicht ordnungsgemäß ermittelt worden. Bei sämtlichen im Regionalplan dargestellten Zielen der Raumordnung ist nicht ersichtlich, ob und in welcher Form die kommunale Planungshoheit in der Abwägung berücksichtigt worden sei.</p> <p><i>Die unterbliebene Erhebung und Einstellung der Belange der Stadt Werl in den Entscheidungsprozess zur Änderung des Regionalplans war somit abwägungsfehlerhaft. Erwägungen zu den insbesondere mit Schreiben vom 22.06.2011 geltend gemachten Belangen oder Hinweise, dass der Plangeber sich mit diesen Aspekten inhaltlich im Rahmen der Abwägung auseinandersetzen sollte, sind im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt worden.</i></p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
		<p>gesetzt hätte, finden sich weder in den Planunterlagen noch in der Begründung zur Änderung des Regionalplans. Eine Befassung mit der konkreten Situation in Werl, insbesondere mit der fraglichen ASB-Fläche im Süden der Stadt, bleibt die Begründung vollends schuldig. Die Stadt Werl hat Mängel des Abwägungsvorgangs mit Schreiben vom 26.03.2013 gerügt.</p> <p>Mit der Feststellung, dass die planerische Rücknahme der ASB-Ausweisung im Süden der Stadt Werl mit einem Abwägungsfehler belastet ist, entfällt die rechtliche Wirksamkeit dieser Darstellung. Sie ist – wie alle rechtswidrigen Rechtsnormen – nichtig. Daraus folgt, dass die ursprüngliche Rechtslage weiterhin gilt. Die ASB-Darstellung südlich der B 1 zwischen Wickeder Straße und BAB 445 im GEP 1996 ASB (Wohnsiedlungsbereich) hat somit weiterhin Bestand.</p> <p><del>Die Stadt Werl geht daher davon aus, dass die Rücknahme der ASB-Darstellung südlich der B 1 zwischen Wickeder Straße und A 445 im Regionalplan 2012 gegenüber dem GEP 1996 rechtswidrig und daher unwirksam ist und aus diesem Grunde die Darstellung des ASB (Wohnsiedlungsbereich) aus dem GEP 1996 weiterhin gilt.</del></p> <p><u>Ziel 2</u> des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ist von der Stadt Werl nicht zwingend zu beachten, da dieser Plansatz kein Ziel der Raumordnung darstellt.</p> <p>a) Der Plansatz ist nicht abschließend abgewogen im Sinne von §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und 7 Abs. 2 Satz 1, 2. Halbsatz ROG. Das Erfordernis der abschließenden Abwägung ist insbesondere dann nicht erfüllt, wenn die planende Gemeinde im Anwendungsbereich des Plansatzes noch eine eigene Abwägungsentscheidung treffen kann. Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel eröffnet der planenden Kommune jedoch eine solche eigene Abwägungsentscheidung:</p> <p>Nach dem Wortlaut von Ziel 2 dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben und Einkaufszentren nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen und in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt und dargestellt werden. Das Oberverwaltungsgericht Münster hat bereits in einem Urteil vom 30.09.2009 (zu der Vorgängerregelung § 24 a LEPro NRW) festgestellt, dass eine Regelung, wonach Kerngebiete und Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben und Einkaufszentren nur in zentralen Versorgungsbereichen ausge-</p>

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

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
		<p>der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente. Dem Plangeber steht es zwar frei, im Rahmen der abschließenden Abwägung eines Planziels Zurückhaltung zu üben, von einer Zielfestlegung kann allerdings keine Rede mehr sein, wenn die Planaussage eine so geringe Dichte aufweist, dass sie die abschließende Abwägung noch nicht vorwegnimmt. (OVG Münster, Urteil vom 30.09.2009). In Ziel 2 erfolgt keine abschließende Benennung und verbindlichen Vorgabe der als zentrenrelevant festgelegten Sortimente. Durch die der Gemeinde eingeräumte Möglichkeit, über die Anlage 1 hinaus weitere Sortimente als zentrenrelevant festzulegen und damit die Sortimente der Anlage 1 zum Sachlichen Teilplan erheblich zu ergänzen oder aber auch gerade nicht zu ergänzen, ist die Gemeinde letztlich nicht an vorgelagerte raumordnerische Zielfestlegungen gebunden. Die Gemeinde kann zudem ihr Zentrenkonzept jederzeit ändern und damit auch die Möglichkeiten für ihre kommunale Bauleitplanung unterschiedlich ausgestalten. Letztendlich entscheidet die Gemeinde daher aufgrund eigener Abwägung über den abschließenden Katalog zentrenrelevanter Sortimente. Anlage 1 gibt auch keinen konkretisierungsbedürftigen Rahmen vor, sondern eine als solche abschließende, aber ergänzungsfähige Liste zentrenrelevanter Sortimente. Die Gemeinden können zusätzliche Sortimente als zentrenrelevant festlegen. Hierbei handelt es sich dann um eine über Anlage 1 hinausgehende Erweiterung, nicht aber um eine Ausgestaltung, also „Konkretisierung“ der Anlage 1.</p> <p>c) Durch das Abstellen auf die ortstypische Sortimentsliste überschreitet der Plangeber zudem die Ermächtigungsgrundlage gemäß § 17 Landesplanungsgesetz NW (LPIG). Nach § 17 Abs. 1 LPIG NW legt der Landesentwicklungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Gesamtentwicklung des Landes fest. Durch die Einbeziehung der ortstypischen Sortimentsliste erhält der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel über „Ziel 2“ einen ausschließlich örtlichen Bezug, denn in die ortstypische Sortimentsliste werden die jeweils von der Gemeinde als für ihr Gemeindegebiet zentrenrelevant festgelegten Sortimente aufgenommen. Für die über die Anlage 1 hinausgehenden Sortimente kann also ohne Weiteres die Situation eintreten (und tritt in der Praxis auch ständig auf), dass ein bestimmtes Sortiment in der planenden Kommune als nicht zentrenrelevant eingestuft ist, in einer benachbarten Kommune, in der das Einzelhandelsvorhaben ebenfalls Auswirkungen erwarten lässt, hingegen als zentrenrelevant. In diesen Fällen kann der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
		<p>zum LEP die bezweckte Steuerungswirkung nicht entfalten. Dadurch wird deutlich, dass die Regelung zu den ortstypischen Sortimentslisten keinen überörtlichen, sondern einen rein örtlichen Bezug hat. Eine solche Regelung ist von der Ermächtigungsgrundlage des § 17 Abs. 1 LPIG NW nicht gedeckt.</p> <p>Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass auch die Bezugnahme auf die ortstypische Sortimentsliste in Ziel 2 im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel die Zielqualität nimmt.</p> <p>d) Darüber hinaus genügt „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel auch nicht den Anforderungen an eine hinreichende Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit eines Ziels der Raumordnung. Festlegungen in Raumordnungsplänen müssen, um Ziele der Raumordnung darstellen zu können, räumlich und sachlich bestimmt oder bestimmbar sein. Bestimmbar ist eine Festlegung dann, wenn sie allein oder im Zusammenhang mit anderen Festlegungen, naturräumlichen Gegebenheiten, anerkannten Regeln und Standards etc. so konkretisiert werden kann, dass sie einen bestimmten räumlichen und sachlichen Inhalt hat, den der Zieladressat beachten soll.</p> <p>Die in „Ziel 2“ verwendeten Begriffe „Kernsortiment“ und „(neu geplanter) zentraler Versorgungsbereich“, sind weder bestimmt noch bestimmbar, so dass die Zielqualität der Regelung auch an diesem Aspekt scheitert. Der Begriff des (bestehenden) „zentralen Versorgungsbereichs“ ist weder bestimmt noch bestimmbar. Die Erläuterung zu „Ziel 2“ verweist auf die Begriffsbestimmung durch die Rechtsprechung. Bei dem Begriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Die Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe genügt für Ziele der Raumordnung nicht, da für Ziele der Raumordnung ein qualifiziertes Bestimmtheitserfordernis gilt, das über das allgemeine rechtsstaatliche Bestimmtheitserfordernis hinausgeht. Dies wird bereits dadurch deutlich, dass Regelungen in Raumordnungsplänen, die nicht die für ein Ziel der Raumordnung erforderliche Bestimmtheit aufweisen, immer noch einen Grundsatz der Raumordnung darstellen können. Auch aus dem Erfordernis der abschließenden Abgewogenheit für Ziele der Raumordnung erfolgt für sich genommen bereits ein qualifiziertes Bestimmtheitserfordernis.</p> <p>Die fehlende Bestimmtheit des Begriffs des zentralen Versorgungsbereichs folgt auch daraus, dass es bei der Beurteilung, ob ein bestimmter Bereich einen zentralen Versorgungsbereich bildet, einer wertenden Gesamtbeurteilung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten bedarf (Bundesver-</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
		<p>waltungsgericht, Urteil vom 17.12.2009). Schon die Tatsache, dass die Beurteilung, ob ein zentraler Versorgungsbereich vorliegt, eine „wertende Gesamtbetrachtung der städtebaulichen Gegebenheiten“ erfordert, nimmt dem Begriff des zentralen Versorgungsbereichs die Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit.</p> <p>Die in „Ziel 2“ enthaltene Regelung zu neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen ist darüber hinaus aus weiteren Gründen unbestimmt. Unklar ist bereits, wann zentrale Versorgungsbereiche „neu geplant“ sind. Auch die Begriffe „städtebaulich integrierte Lage“, „kurz-, mittel- oder langfristiger Bedarf“, „für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen“ sind – neben weiteren Begriffen der Regelung – unbestimmt. Vollständig nebulös wird der Regelungsgehalt der Vorgaben zu neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen, wenn es in der Erläuterung zu Ziel 2 heißt, bei den Vorgaben für neu geplante zentrale Versorgungsbereiche gehe es „um eine Vorgabe für die Verortung von Bauleitplanung für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentralen Kernsortimenten, nicht jedoch um die Vorgabe allgemeiner Kriterien für neue zentrale Versorgungsbereiche“. Auch der in Ziel 2 verwendete Begriff des „Kernsortiments“ ist weder bestimmt noch bestimmbar. Nach der Erläuterung zu „Ziel 2“ bezeichnet das Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebes – in Abgrenzung zum Randsortiment – „den Hauptteil des Warenangebotes, der nach herrschender fachlicher Meinung einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. entsprechend zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann“. Abgesehen davon, dass es völlig unklar ist, was unter dieser Voraussetzung zu verstehen ist, existiert ein Kernsortiment schon in dem Moment nicht mehr, in dem ein bestimmtes Warensortiment nicht mehr hinreichend scharf konturiert werden kann. Die Bestimmung des Kernsortiments läuft in diesem Moment ins Leere, der Anwendungsbereich von Ziel 2 lässt sich dann nicht mehr bestimmen. Die mangelnde Bestimmtheit scheitert auch daran, dass für die Bestimmung des Kernsortiments bzw. dessen Abgrenzung auf die „herrschende fachliche Meinung“ abgestellt wird. Welche Meinung gerade fachlich herrschend ist, kann durchaus umstritten sein und ist nicht ohne Weiteres festzustellen. Indem der Gesetzgeber für den für Ziel 5 weichenstellenden Begriff des Kernsortiments auf die herrschende fachliche Meinung abstellt und diesen Begriff nicht selbst definiert, wird zudem deutlich, dass der Plangeber Ziel 5 nicht selbst abschließend abgewogen hat.</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
		<p>e) Dem Plansatz „Ziel 2“ fehlt nicht nur die Zielqualität. „Ziel 2“ verletzt die Stadt Werl auch in ihrer verfassungsmäßig durch Art. 78 Abs. 1 und 2 LVerf NW und Art. 28 Abs. 2 GG gewährleisteten Planungshoheit und ist daher verfassungswidrig und nichtig. Die Bauleitplanung gehört als Teil der kommunalen Planungshoheit zum Schutzbereich der kommunalen Selbstverwaltung umfasst auch das Recht der Gemeinde, im Rahmen ihrer Bauleitplanung die künftige Entwicklung des Gemeindegebietes grundsätzlich nach eigenen Vorstellungen zu steuern und zu gestalten (VerfGH NRW, Urteil vom 26.08.2009) Gesetzliche Eingriffe in das Selbstverwaltungsrecht unterliegen Grenzen; sie dürfen den Kernbereich der Selbstverwaltungsgarantie nicht antasten. Außerhalb des Kernbereichs hat der Gesetzgeber das verfassungsrechtliche Aufgabenverteilungsprinzip hinsichtlich der Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft sowie das Verhältnismäßigkeitsprinzip und das Willkürverbot zu beachten (VerfGH NRW, a.a.O.). Die Unverhältnismäßigkeit des Plansatzes „Ziel 2“ zeigt sich bereits darin, dass keine „Abweichungsmöglichkeit“ vorgesehen ist. Der Gemeinde darf nicht grundsätzlich und ohne nähere Begründung die Möglichkeit genommen werden, im konkreten Fall von Zielen der Raumordnung abweichend zu entscheiden und ein Vorhaben zuzulassen, das zwar einem Ziel der Raumordnung widerspricht, wenn das Vorhaben im Gegenzug die gemeindlichen Interessen fördert und keine Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche darstellt. Eine solche Abweichungsmöglichkeit berücksichtigt Ziel 2 nicht.</p> <p>Schließlich ist „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel auch deswegen unverhältnismäßig, weil die Regelung landesweit gilt, ohne die jeweiligen regionalen Gegebenheiten in den Blick zu nehmen. Der Verfassungsgerichtshof NRW hat in seinem Urteil vom 26.08.2009 darauf hingewiesen, dass eine solche landesweit wirkende Untersagung einem besonderen Rechtfertigungserfordernis unterliegt. Die unterschiedlichen im Landesgebiet anzutreffenden Raumstrukturen lassen es nicht ohne Weiteres erwarten, dass die Festsetzung von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen an allen Stellen des Landes mit denselben Auswirkungen einhergeht. Diese Erwägung gilt für ein Herstellerdirektverkaufszentrum mit weitem Einzugsbereich im besonderen Maße, weil ein solches Vorhaben in einem Ballungsraum sehr viel stärkere Auswirkungen hätte als in einer ländlichen Region wie den Landkreis Soest. Auf die Ausführungen zu Ziffer 22, dort zu Ziel 2 e) wird zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen. Auf solche regionalen Unter-</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
		<p>schiede nimmt die Regelung in Ziel 2 keine Rücksicht. Eine besondere Rechtfertigung, die für eine solche überregionale Regelung erforderlich ist, bleibt „Ziel 2“ ebenfalls schuldig.</p> <p><i>Die in Ziel 2 vorgesehenen Ausnahmen im Besonderen oder das Zielabweichungsverfahren im Allgemeinen knüpfen lediglich an enge Ausnahmesituationen im Einzelfall an, greifen jedoch nicht die in Nordrhein-Westfalen notwendige Differenzierung nach regionalen Besonderheiten auf. Die typisierbaren Unterschiede der Räume in Nordrhein-Westfalen hätten eine auf Regionen ausgelegte Gestaltung des Ziels 2 des Sachlichen Teilplans mit regional differenzierten Ausnahmeregelungen erfordert. Eine Einzelfallabweichung greift hier zu kurz. Das Zielabweichungsverfahren ist zudem auf Abweichungen im Einzelfall beschränkt und kann nicht herangezogen werden, um die in der Grundanlage des Ziel 2 des Sachlichen Teilplans anzutreffenden strukturellen Defizite – regionale Indifferenz – auszugleichen. Die notwendige Rücksichtnahme auf die regionalen Unterschiede muss das Ziel selbst, etwa durch differenzierte Ausnahmeregelungen leisten.</i></p> <p>f) Der Plansatz Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ist auch deshalb verfassungswidrig und daher nichtig, weil dem Land Nordrhein-Westfalen die erforderliche Gesetzgebungskompetenz zum Erlass dieser Regelung fehlt.</p> <p>Das Oberverwaltungsgericht Münster hat in dem Urteil vom 30.09.2009 bereits erhebliche Zweifel an der Gesetzgebungszuständigkeit des Landes für die Neuregelung des § 24a LEPro geäußert. Ausgehend von der Abgrenzung in dem Rechtsgutachten des Bundesverfassungsgerichts vom 16.06.1954 handele es sich bei § 24a LEPro im Kern um eine bodenrechtliche Regelung, da § 24a Abs. 1 Satz 1 LEPro bestimme, dass Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen. Bei dieser Regelung und insbesondere auch bei § 24a Abs. 1 Satz 3 LEPro, der ein Beeinträchtungsverbot enthält, handelt es sich um eine städtebauliche Regelung, entsprechendes gelte auch für die weiteren Absätze. Schon durch die mehrfache Anknüpfung an die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO werde deutlich, dass der Gesetzgeber mit § 24a LEPro städtebauliche Planung betreibe.</p> <p>Die hier vom Oberverwaltungsgericht Münster geäußerten „erheblichen Zweifel“ gelten für den Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel ent-</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
		<p>sprechend:  Nach dem Plansatz „Ziel 2“ dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in (bestehenden und neu geplanten) zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Diese Regelung entspricht im Regelungsgehalt § 24 a Abs. 1 Satz 1 LEPro. Auch auf § 11 Abs. 3 BauNVO wird hier wie dort Bezug genommen.</p> <p>Ziel 3 des Sachlichen Teilplans enthält ein Beeinträchtigungsverbot, das im Wesentlichen § 24a Abs. 1 Satz 3 LEPro entspricht und nach der Einschätzung des 10. Senats eine städtebauliche Regelung darstellt.</p> <p>Der städtebauliche Charakter der Plansätze des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ergibt sich auch aus der Anknüpfung zahlreicher Regelungen an die städtebaulichen Begriffe des (zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten oder nicht-zentrenrelevanten) Kernsortiments bzw. – in Abgrenzung dazu – des Randsortiments. Auch hierbei handelt es sich um typisch städtebauliche Begriffe, die im Zusammenhang mit städtebaulichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten sowie im Rahmen von Bebauungsplan-Festsetzungen verwendet werden, und die verdeutlichen, dass der Plangeber des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel Städtebau-recht im Gewand eines Raumordnungsplans betreibt.</p> <p>Ist der Plansatz „Ziel 2“ aber nicht der Materie der Raumordnung im Sinne des Art. 74 Nr. 31 GG, sondern dem Bereich des Bodenrechts nach Art. 74 Nr. 18 GG zuzuordnen, fehlt dem Land die entsprechende Gesetzgebungskompetenz. Für den Bereich des Bodenrechts nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG besitzt der Bund unter den Voraussetzungen des Art. 72 Abs. 2 GG die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz, von welcher der Bundesgesetzgeber im Bereich des Bodenrechts weitestgehend Gebrauch gemacht hat, indem er das Baugesetzbuch (BauGB) und zugehörige Rechtsvorschriften – insbesondere etwa die Planzeichenverordnung und die Baunutzungsverordnung – erlassen hat. Insbesondere die – im BauGB enthaltenen – Regelungen des Bauplanungsrechts sind abschließend, wie schon die Bezeichnung als Bau-“Gesetzbuch“ zeigt. Ein Spielraum für ergänzende landesgesetzliche Regelungen besteht insoweit nicht.</p> <p><i>g) Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel stellt zudem keine nach unionsrechtlichen Anforderungen gerechtfertigte Beschränkung der Niederlassungsfreiheit (Art. 49 ff. des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) dar und ist auch aus diesem Grunde un-</i></p>

Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
<p><b>2. Regionalplanung</b> Zur Regionalplanung hatte ich bereits darauf hingewiesen, dass die regionalplanerische Festlegung des Plangebietes als Freiraum der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel offensichtlich entgegenseht.</p> <p><b>3. Rechtliche Konsequenzen</b> Wegen der entgegenstehenden landesplanerischen und regionalplanerischen Ziele wird die Bezirksregierung Arnsberg im Verfahren nach § 34 Landesplanungsgesetz die Vereinbarkeit der Bauleitplanung der Stadt Werl mit den geltenden Zielen der Raumordnung nicht feststellen können. Zudem wird die nach § 6 BauGB erforderliche Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung von der Bezirksregierung nicht erteilt werden können. Letztlich liegen hier natürlich auch die Voraussetzungen für eine raumordnerische Untersagung der Bauleitplanung der Stadt Werl nach § 14 Abs. 1 ROG durch die zuständige Raumordnungsbehörde vor.</p> <p><b>Abwägungsgrundlagen</b> Die Stadt Werl ist Mitgliedsgemeinde des regionalen Einzelhandelskonzeptes 'Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche'. Unter Hinweis auf diese Mitgliedschaft hat die Stadt Werl eine Mitarbeit im Regionalen Einzelhandelskonzept Hochsauerlandkreis / Kreis Soest abgelehnt. Ziel des REHK 'östliches Ruhrgebiet' ebenso wie des REHK HSK / SO ist ein abgestimmtes Vorgehen in der Region zur Vermeidung eines übergroßen Angebotes an großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Alle Mitgliedsgemeinden gemeinsam streben die Stärkung der innerstädtischen Zentren sowie die Stärkung der Stadtteilzentren mit ihrer Grundversorgung an. Sie haben ein ergänzendes Versorgungsnetz von Sondergebieten lediglich mit nicht zentrenrelevanten Angeboten auch an ausgewählten Standorten außerhalb der Zentren anerkannt. Mit dieser Zielsetzung hat auch die Stadt Werl die interkommunale Vereinbarung zum regionalen Einzelhandelskonzept 'Östliches Ruhrgebiet' unterzeichnet und sich hierin verpflichtet, großflächige Einzelhandelsvorhaben im Kreis betroffener Kommunen nachbarlich mit dem Ziel zu erörtern, einen regionalen Konsens herzustellen. Die</p>	<p>wirksam.</p> <p>h) „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel stellt nach alledem kein von der Stadt Werl bei der Bauleitplanung zu berücksichtigendes Ziel der Raumordnung dar. Möglicherweise ist „Ziel 2“ als Grundsatz der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Hierzu enthält der Vorentwurf der Begründung unter Ziffer 3.1. entsprechende Erwägungen.</p> <p>Die Darstellung von Freiraum im Regionalplan hat keinen Zielcharakter; als Grundsatz unterliegt es der gemeindlichen Abwägung.</p> <p>Die Planungen der Stadt Werl zur Ansiedlung eines FOC sind in der Sitzung des Arbeitskreises „REHK“ am 21.11.2014 in Fröndenberg durch Vertreter der Stadt Werl sowie des Vorhabenträgers Neinver (vertreten durch Herrn Sebastian Sommer) und Herrn Dr. Joachim Will vom Institut ecostra, dass die Auswirkungsanalyse erstellt hat, vorgestellt worden. Im Anschluss gab es Gelegenheit zu Rückfragen und zur Diskussion.</p> <p>Am 21.01.2015 hat die Stadt Werl einen Antrag auf Herstellung des regionalen Konsenses für die Sitzung des Arbeitskreises „REHK“ am 20.02.2014 gestellt. Daraus wird ersichtlich, dass die Stadt Werl sehr wohl bemüht ist, einen regionalen Konsens herbeizuführen. <i>Der Arbeitskreis „Regionales Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet“ hat in seiner Sitzung vom 20.02.2015 den regionalen Konsens nicht festgestellt. Diese Entscheidung</i></p>

Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
<p>Stadt Werl hat ihr Einverständnis erklärt, das REHK-Gutachten inhaltlich und verfahrensmäßig zur Gesprächsgrundlage zu machen. Letztlich hat die Stadt Werl die Verpflichtung übernommen, die im regionalen Konsens getroffenen Vereinbarungen durch entsprechende planungsrechtliche Maßnahmen einzuhalten und umzusetzen. Dass gerade diese letzte Verpflichtung unter dem Vorbehalt der Unantastbarkeit der gemeindlichen Letztentscheidung über die kommunale Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB steht, bedarf dabei keiner besonderen Betonung. Der interkommunalen Vereinbarung kommt insoweit primär eine Bedeutung für die Steuerung der kommunalen Abwägungsentscheidung zu. In formeller Hinsicht ist dies die Verpflichtung zu einer besonderen Ausgestaltung des interkommunalen Abstimmungsprozesses zwischen den Mitgliedsgemeinden des regionalen Einzelhandelskonzeptes. In materiell-rechtlicher Hinsicht ist die Stadt Werl verpflichtet, das Ergebnis der nachbarlichen Erörterung mit besonderem Gewicht in der eigenen Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stadt Werl verstößt in beiderlei Hinsicht gegen ihre Verpflichtungen als Mitgliedsgemeinde des regionalen Einzelhandelskonzeptes, wenn sie sich schon in formeller Hinsicht dem Verfahren zur Herstellung eines regionalen Konsenses mit der Argumentation entziehen will, dass ein positives Ergebnis der nachbarlichen Erörterung nicht absehbar sei.</p> <p>Aus der Verweigerung der Einhaltung der Regeln des regionalen Einzelhandelskonzeptes folgt die Abwägungsfehlerhaftigkeit der Planung in formeller wie materiell-rechtlicher Hinsicht.</p> <p>Zusammenfassend hält die Stadt [...] das geplante FOC für nicht genehmigungsfähig, da die landesplanerischen Ziele des LEP, sachlicher Teilplan großflächiger Einzel-</p>	<p><i>des Regionalen Arbeitskreises östliches Ruhrgebiet wird in der Abwägung zur 85. Flächennutzungsplanänderung der Wallfahrtsstadt Werl berücksichtigt.</i></p> <p>Kontraproduktiv und wenig zielführend war in diesem Zusammenhang die „Hammer Erklärung“ vom 28.11.2011, in der die Pläne zur Ansiedlung eines FOC in Werl bereits in einem sehr frühen Planungsstadium von den Nachbarstädten pauschal abgelehnt worden sind. Vor dem Hintergrund dieser frühen, ablehnenden Positionierung der überwiegend im REHK östliches Ruhrgebiet zusammengeschlossenen Städte hat es die Stadt Werl nicht als zielführend angesehen, einen Antrag auf Herbeiführung des regionalen Konsenses im Rahmen des REHK-Arbeitskreises zu einem früheren Zeitpunkt anzustreben, solange nicht alle planungsrechtlich relevanten Aspekte des Projekts in der Darstellungstiefe eines Vorentwurfs für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorliegen. Die Stadt Werl ist überzeugt, der ablehnenden Haltung der anderen REHK-Partner nur durch Aufklärung und belastbare Fakten begegnen zu können, um auf diesem Weg noch einen regionalen Konsens für die FOC-Ansiedlung herzustellen.</p> <p>Die Ergebnisse der interkommunalen Abstimmung werden selbstverständlich mit dem ihr zukommenden Gewicht in der Abwägung berücksichtigt. Die Stadt Werl ist überzeugt, dass die Ansiedlung des FOC die Strahlkraft und Attraktivität der Region deutlich zu stärken vermag und dass die positiven Effekte der FOC-Ansiedlung die damit eventuell einhergehenden Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche (die sich insbesondere für die Nachbarkommunen ausweislich der ecostra-Auswirkungsanalyse als sehr überschaubar darstellen) bei Weitem überwiegen. Die Stadt Werl hat – schon aufgrund der sehr frühen, deutlich ablehnenden Reaktion der Nachbarkommune in der Hammer Erklärung – den Eindruck, dass eher ein interkommunales Wettbewerbsdenken den Widerstand gegen die FOC-Ansiedlung motiviert und weniger tatsächlich nachweisbare oder spürbare Beeinträchtigungen von Nachbarkommunen.</p> <p><del>Die Stadt Werl appelliert daher an alle im REHK östliches Ruhrgebiet zusammengeschlossenen Städte und Gemeinden, den regionalen Konsens zur Ansiedlung des FOC in Werl herbeizuführen.</del></p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>handel dem entgegenstehen, ebenso wie die Ziele des Regionalplans. Die Stadt Werl hat sich in ihrer Vorgehensweise und in ihrer Argumentation gegen die Region und interkommunal vereinbarte Regelungen gestellt.</p>	
<p><b>39c</b></p>	<p><i>Ergänzungen Musterschreiben:</i></p> <p><b>Schreiben Stadt Ahlen vom 22.10.2014</b></p> <p>Nicht zuletzt gewährleisten die aufgeführten raumordnungsrechtlichen Anforderungen und ihre Durchsetzung eine geordnete und zukunftsfähige Einzelhandelsentwicklung auch in Mittelzentren wie der Stadt Ahlen. Die Darstellung in den von der Stadt Werl übersandten Planungsunterlagen, dass sich in Mittelzentren „zunehmend und überwiegend preisgünstige Bekleidungsgeschäfte (Kik, Ernsting, Zeeman...)“ befänden und daher „ein FOC mit seinem spezialisierten und höherpreisigen Warenangebot nicht in Konkurrenz dazu“ stehe, widerspreche ich deutlich.</p> <p><b>Schreiben Stadt Schwerte vom 29.10.2014</b></p> <p>Das mit der o.g. Bauleitplanung intendierte FOC stellt insgesamt ein Vorhaben mit regionalübergreifenden Auswirkungen dar, das mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung m.E. nicht zu vereinbaren ist.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Schwerte beeinträchtigen Vorhaben wie das der Stadt Werl grundsätzlich die bestehenden Versorgungsstrukturen in den betroffenen Innenstädten und Stadtbezirkszentren erheblich und sind daher in hohem Maße regional unverträglich. Gerade die umliegenden und im Einwirkungsbereich gelegenen kleineren Mittelzentren, zu denen auch Schwerte gehört, sind diesen Auswirkungen in besonderer Weise ausgesetzt, da das Sortimentsspektrum des FOC (Bekleidung, Schuh- und Lederwaren) auf die prägenden Sortimentsstrukturen der Mittelzentren abzielt; dies zudem vor dem Hintergrund, dass durch aktuelle Tendenzen im Einzelhandel (u.a. online-Handel) die Funktionsfähigkeit dieser Zentren ohnehin einem erheblichen Druck ausgesetzt ist.</p> <p>Damit konterkarieren solche Vorhaben gerade dort in besonderer Weise die häufig mit erheblichen öffentlichen und privaten Mitteln unterstützten Anstrengungen in den Zentren wie etwa Aktivitäten im Rahmen von Immobilien- und Standortgemeinschaften, Leerstandmanagement, investive Maßnahmen der Stadterneuerung im öffentlichen Raum, restriktive Steuerung des Einzelhandels außerhalb von zentralen Ver-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Gemäß der Auswirkungsanalyse wird das Planvorhaben in Werl gegenüber dem Mittelzentrum Schwerte einen Umsatzabzug von insgesamt ca. 0,8 – 0,9 Mio. € auslösen, was einer durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote von ca. 1,6 % entspricht. In der Stadt Schwerte sind damit in allen projektrelevanten Sortimentsbereich leicht spürbare Wettbewerbswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten, wobei sich die Umsatzumverteilungsquote mit maximal ca. 2,3 % im Sortimentsbereich Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) im Rahmen konjunktureller Schwankungen bewegt. Die Gefahr der wesentlichen Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung, der Verödung der Stadtzentren und damit des Verlustes zentralörtlicher Funktionen ist in Schwerte wie auch in den anderen Städten und Kommunen des Einzugsgebiets nicht zu befürchten.</p>

Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
<p>sorgungsbereichen durch lokale und regionale Einzelhandelskonzepte usw..</p> <p>Angesichts der zu erwartenden Beeinträchtigung der durch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zugewiesenen mittelzentralen Funktionen der Stadt Schwerte werden gegen die Bauleitplanung der Stadt Werl für das FOC von Seiten der Stadt Schwerte im Rahmen der Beteiligung gem. § 2 Abs. 2 BauGB erhebliche Bedenken geltend gemacht.</p> <p><b>Schreiben Stadt Unna vom 11.11.2014</b></p> <p>Zur Begutachtung der Einzelhandelsverträglichkeit durch die ecostra wird zusätzlich noch folgendes angemerkt:</p> <p>Durch das großflächige Verteilen der Kaufkraftpotentiale wird die Verträglichkeit testiert. Um diese rein quantifizierbare Größe geht es aber an dieser Stelle nicht.</p> <p>Ziele der Raumordnung oder auch allgemeine städtebauliche Ziele für die Einzelhandelsentwicklung, die sich in einer Vielzahl von Gesetzen wiederfinden, heißen ganz einfach:</p> <p>Die Zentren sollen gestärkt werden, deshalb „zentrenrelevante Sortimente in die Zentren“. Das ist, kurzgefasst, u. a. auch der Geist des REHK. Zu befürchten ist deshalb, dass bei einer einsetzenden Entwicklung, wie sie jetzt in der Stadt Werl ihren Anfang nehmen soll, auf Dauer das Zentrum der Kreisstadt Unna — wie auch die Zentren in den Nachbarstädten — erhebliche Einbußen des Einzelhandelsbesatzes und damit der Zentrumsfunktion erleiden werden. Deshalb gilt der etablierte Planungsgrundsatz „zentrenrelevante Sortimente in die Zentren“.</p> <p>Aus diesen Gründen ist der Vorstoß der Stadt Werl nicht nur formal rechtswidrig, sondern auch inhaltlich abzulehnen. Die Kreisstadt Unna fordert Sie daher mit Nachdruck auf, diese Planungen, die sich im Resultat nachteilig auf die Einzelhandelsstrukturen in Unna, aber auch in den Nachbargemeinden auswirken werden, einzustellen.</p> <p><b>Schreiben Stadt Kamen vom 18.11.2014</b></p> <p>Neben den planungsrechtlichen und städtebaulichen Aspekten hat das Projekt auch eine besondere Brisanz, da die Stadt Werl Mitunterzeichner der interkommunalen Vereinbarung ist, die die Grundlage des „Regionalen Einzelhandelskonzeptes östli-</p>	<p>Gerade am REHK wird deutlich, dass es für die atypische, überörtliche Handelsform FOC weder Ziele noch Kriterien definiert und somit für die Beurteilung von FOC kein geeignetes Instrument darstellt. Erfahrungen mit FOC zeigen, dass FOC in zentralen Lagen von Ober- und Mittelzentren (Beispiel Wolfsburg) erheblich größere Auswirkungen auf Städte im Nahbereich haben als FOC an Standorten im ländlichen Raum. In vielen Fällen ist nachweisbar, dass von FOC positive Impulse für die Stadt und die gesamte Region ausgingen (aktuell: Wertheim, Neumünster).</p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>ches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche" (REHK) mit den dort kooperativ entwickelten und vereinbarten Prüf- und Bewertungskriterien für Einzelhandelsgroßprojekte mit überlokaler Ausstrahlung bildet. Die Stadt Kamen ist ebenfalls Mitglied im Arbeitskreis des REHK. Der Haupt- und Finanzausschuss hat zuletzt in seiner Sitzung am 12.11.2013 einstimmig die 2. Fortschreibung des REHK beschlossen und die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage weiter im Arbeitskreis des REHK mitzuarbeiten (Vorberatung im Planungs- und Umweltausschuss am 07.10.2013 Beschluss einstimmig bei einer Enthaltung).</p> <p>Die Stadt Kamen hat sich zudem im November 2011 der von der Stadt Hamm initiierten „Gemeinsamen Erklärung zum FOC Werl der Städte und Gemeinden Arnsberg, Ahlen, Bergkamen, Bönen, Dortmund, Hagen, Hamm, Kamen, Iserlohn, Lippstadt, Lünen, Menden, Meschede, Paderborn, Schwerte, Soest, Sundern, Unna, Warstein, Werne" angeschlossen und diese mit unterzeichnet. Zentraler Inhalt der gemeinsamen Erklärung der genannten Städte und Gemeinden ist eine strikte Ablehnung, „die Innenstädte und das funktionierende Geflecht der Groß-, Mittel- und Kleinstädte in der Region durch unbedachte und räumlich fehlgerichtete Ansiedlungsvorhaben zu gefährden oder sogar scheitern zu lassen".</p> <p>...</p> <p>In einer Auswirkungsanalyse der Stadt Werl wird formuliert, dass die „Umsetzung der Vorgaben des REHK ... auf der Basis einer auf Freiwilligkeit basierenden interkommunalen Vereinbarung zwischen den beteiligten Städten" erfolge. Diese Freiwilligkeit bezieht sich nach Auffassung der Beteiligten lediglich auf die Unterzeichnung der Vereinbarung und damit die Mitgliedschaft im REHK. Mit der Unterzeichnung der interkommunalen Vereinbarung hat die Stadt Werl aber, wie alle anderen Kommunen auch, explizit die Verpflichtung übernommen, die im regionalen Konsens getroffenen Vereinbarungen durch entsprechende planungsrechtliche Maßnahmen einzuhalten und umzusetzen. Dass diese Verpflichtung unter dem Vorbehalt der Unantastbarkeit der gemeindlichen Letztentscheidung über die kommunale Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB steht, bedarf dabei keiner besonderen Betonung.</p> <p>Die Stadt Werl hat für das Vorhaben kein Regionales Konsensverfahren eingeleitet, wozu sie als Mitgliedskommune des REHK verpflichtet gewesen wäre. Eine Bewertung des Vorhabens auf der Basis der vereinbarten Prüfkriterien für regional bedeutende Planvorhaben kommt zu folgendem Ergebnis:</p>	<p>Diese Ansicht wird von der Stadt Werl nicht geteilt. Eine derartige Verpflichtung würde auch gegen § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB verstoßen und daher unwirksam sein.</p> <p>Bereits am 26.4.2013 und am 21.11.2014 wurden Informationen an den Regionalen Arbeitskreis gegeben und das Vorhaben vorgestellt. Am 21.1.2015 wurde der regionale Konsens beantragt, die Erörterung im Arbeitskreis REHK erfolgt am 22.2.2015. <i>Der Arbeitskreis „Regionales Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet“ hat in seiner Sitzung vom 20.02.2015 den regionalen Konsens nicht festgestellt. Diese Entscheidung des Regionalen Arbeitskreises östliches Ruhrgebiet wird in der Abwägung zur 85. Flächennutzungsplanänderung der Wallfahrtsstadt Werl berücksichtigt.</i></p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>Da das geplante FOC nahezu ausschließlich aus Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten besteht, ist es als Planvorhaben mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt zu betrachten. Die sortiments- und betriebsformenspezifischen Prüfkriterien des REHK für derartige Planvorhaben lauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage in einem zentralen Versorgungsbereich</li> <li>• Lage in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)</li> <li>• Umsatz (sortimentspezifisch) des Vorhabens übersteigt nicht die lokale Kaufkraft der planenden Gemeinde (ggf. auch Teilbereich)</li> </ul> <p><b>Schreiben der Gemeinde Lippetal vom 09.12.2014</b></p> <p>Die Stadt Werl ist Mitgliedsgemeinde des regionalen Einzelhandelskonzeptes 'Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche'. Unter Hinweis auf diese Mitgliedschaft hat die Stadt Werl eine Mitarbeit im Regionalen Einzelhandelskonzept Hochsauerlandkreis / Kreis Soest abgelehnt.</p>	<p>Nach Einschätzung der Stadt Werl stehen der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegen.</p> <p>Gerade am REHK wird deutlich, dass es für die atypische, überörtliche Handelsform FOC weder Ziele noch Kriterien definiert und somit für die Beurteilung von FOC kein geeignetes Instrument darstellt.</p> <p>Die Stadt Werl hat seinerzeit die Mitgliedschaft im Regionalen Einzelhandelskonzept Hochsauerlandkreis / Kreis Soest wegen der unterschiedlichen Spielregeln für die drei Teilregionen abgelehnt, die sie nicht als sinnvoll erachtete.</p>
40	<p><b>Schreiben der Stadt Beckum vom 31.10.2014</b></p> <p><i>Die Stadt Werl beabsichtigt die Ansiedlung eines Herstellerdirektverkaufszentrums (Factory Outlet-Center, kurz FOC) mit einer max. Verkaufsfläche von 13.800 m<sup>2</sup> südlich der Bundesstraße 1, nahe der A 445, Anschlussstelle Werl-Zentrum, Büderich. Der Vorhabenstandort liegt zurzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Realisierung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens setzt daher zunächst eine entsprechende bauleitplanerische Flächenausweisung voraus. Zu diesem Zweck beabsichtigt die Stadt Werl auf der Ebene des Flächennutzungsplans die bisherige Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft in die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel - Herstellerdirektverkaufszentrum“ mit einer max. Verkaufsfläche von 13.800 m<sup>2</sup> zu ändern. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll ein sonstiges Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt werden. Die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollen das FOC mit einem Sortimentsschwerpunkt im Bereich „Bekleidung, Sportbekleidung (9.600 m<sup>2</sup>) und im Bereich Schuh- und Lederwaren (1.800 m<sup>2</sup>) ermöglichen. Auf die sonstigen zulässigen Sortimente entfallen max. 2.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.</i></p> <p><b>Die Stadt Beckum nimmt zu dem oben beschriebenen Vorhaben wie folgt Stel-</b></p>	

Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
<p><b>lung:</b>  <i>Gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist die Bauleitplanung der Gemeinden den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Anpassungspflicht löst für die planenden Gemeinden eine strikte Bindungswirkung aus. Sie ist durch die Gemeinden auch nicht im Wege planerischer Abwägungsentscheidungen überwindbar. Ziele der Raumordnung enthalten in NRW insbesondere der Landesentwicklungsplan (LEP) und die Regionalpläne. Hier steht der Bauleitplanung der Stadt Werl der sachliche Teilplan „großflächiger Einzelhandel“ zum LEP NRW ebenso wie der aktuelle Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (2012) entgegen.</i></p> <p><i>Nach Ziel 1 des sachlichen Teilplans „großflächiger Einzelhandel“ zum LEP dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Das hier zur Ausweisung vorgesehene Areal befindet sich hingegen im Außenbereich und ist regionalplanerisch als Bereich für die Landwirtschaft dargestellt. Die Planung widerspricht damit diesem Ziel der Raumordnung.</i></p> <p><i>Nach Ziel 2 dürfen derartige Kern- und Sondergebiete mit Zentren relevanten Sortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Als zentrenrelevant gelten dabei die in der Anlage I zum sachlichen Teilplan aufgeführten Sortimente sowie weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente. Ausnahmen von diesem Ziel 2 sieht der sachliche Teilplan nur für Sondergebiete für Einzelhandelsgroßvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und in Ziel 5 für Sondergebiete für Einzelhandelsgroßvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vor.</i></p> <p><i>Auch mit dieser landesplanerischen Zielvorgabe ist die Bauleitplanung der Stadt Werl offensichtlich unvereinbar. Der Vorhabenstandort liegt weder heute in einem zentralen Versorgungsbereich noch kann an diesem in der freien Landschaft gelegenen Standort ein zentraler Versorgungsbereich entstehen bzw. geschaffen werden. Auch ist die vorgesehene Sortimentsauswahl eindeutig zentrenrelevant.</i></p> <p><i>Dies hat die Stadt Werl auch selbst erkannt. Sie meint jedoch ausweislich der Entwürfe der Planbegründungen, sich über die raumordnerische Zielbindung hinwegsetzen zu können, weil sie der Auffassung ist, die regionalplanerische Festlegung des Freiraums sei ebenso wie Ziel 2 des sachlichen Teilplans offensichtlich rechtswidrig. Hinsichtlich des Ziels 2 meint die Stadt Werl sogar, die Verfassungswidrigkeit der Zielvorgabe feststellen zu können. Diese Einschätzung kann von Seiten der Stadt Beckum nicht nachvollzogen werden.</i></p>	<p><i>Hinsichtlich der Stellungnahme zu § 1 Abs. 4 BauGB sowie der Ziele 1 und 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP wird auf die weitgehend gleichlautende Stellungnahme Nr. II. 39 b verwiesen.</i></p>

Anregung	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
<p><i>Ob auch das Beeinträchtigungsverbot der Zielbestimmung 3 des sachlichen Teilplans „großflächiger Einzelhandel“ zum LEP NRW der Bauleitplanung der Stadt Werl entgegensteht, kann derzeit noch nicht abschließend eingeschätzt werden. Das von der Stadt Werl eingeholte Gutachtens des Sachverständigenbüros ecostra zu den Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche, darunter auch Beckum und Neubeckum, ist hierzu noch einer kritischeren Prüfung zu unterziehen.</i></p> <p><i>Nach einer ersten Durchsicht des Gutachtens ergibt sich als Fazit des Gutachters für Beckum ein Umsatzabzug von 0,3 -0,4 Mio € und damit eine durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote von ca. 1,6 %. Leichte Wettbewerbswirkungen würden sich einzig im Bereich Bekleidung inkl. Sportbekleidung ergeben. Für Neubeckum ergibt sich ein Umsatzabzug von weniger als 0,1 Mio € der somit unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze liegt.</i></p> <p><i>Trotz dieser nominell relativ geringen Umsatzumverteilungen werden die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Beckum und Neubeckum erheblich sein. Für eine belastbare Bewertung ist eine kumulative Betrachtungsweise erforderlich, die neben den unmittelbaren Kaufkraftabflüssen nach Werl auch alle anderen (erheblichen) Kaufkraftbewegungen betrachtet, insbesondere die demografische Entwicklung und den Internet-Handel. Insgesamt muss der Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen (nicht nur in Beckum) bereits heute einen erheblichen Kaufkraftabfluss verkraften. Die nun durch das geplante FOC Werl zusätzlich, völlig unnötig und mit den Zielen der Landesentwicklung unvereinbaren weiteren Kaufkraftabflüsse können hier zu Geschäftsaufgaben führen, die gravierende Auswirkungen auf alle Lagen der Innenstadt haben und Trading-down-Effekte erzeugen, die unumkehrbar wären. Alle Bestrebungen und Investitionen von öffentlicher wie privater Seite zur Attraktivierung der Innenstadt würden damit konterkariert. Die von Bund und Land über das Förderprogramm aktive Stadt- und Ortsteilzentren aufgewendeten Mittel und</i></p>	<p><i>Das Beeinträchtigungsverbot (Ziel 3 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NW) steht der Planung für das FOC Werl nicht entgegen. Für die Innenstadt von Beckum wird in der Ecostra-Auswirkungsanalyse festgestellt, dass die Nordstraße als Hauptgeschäftsstraße einen nahezu durchgängigen Einzelhandelsbesatz mit einem attraktiven Mix aus Filialisten wie Gerry Weber, Cecil und engbers sowie insbesondere inhabergeführten Fachgeschäften aufweise, wobei zum Zeitpunkt der Erhebung vereinzelte Leerstände und Zwischennutzungen auffielen. Der Marktauftritt der Anbieter sei, von einzelnen Ausnahmen abgesehen, gut. Trotz vereinzelter Leerstände sei die Situation in der Innenstadt von Beckum als weitgehend stabil zu bewerten. Die Stadt profitiere von einem attraktiven Angebotsmix, dominiert von Fachgeschäften lokale Einzelhändler. Der Marktauftritt der Anbieter sowie die Aufenthaltsqualität seien gut, was sich auch in einer entsprechenden Kundenfrequenz niederschläge.</i></p> <p><i>Angesichts dieser stabilen Situation ist nicht davon auszugehen, dass es infolge des FOC Werl zu den befürchteten Geschäftsaufgaben mit gravierenden Auswirkungen auf alle Lagen der Innenstadt oder zu Trading-Down-Effekten kommt. Aus diesem Grunde werden auch keine öffentlichen oder privaten Investitionen zur Attraktivierung der Innenstadt konterkariert. Die seitens der Stadt Beckum formulierten Befürchtungen sind im Übrigen derart pauschal, dass eine weitergehende inhaltliche Auseinandersetzung mit diesen Befürchtungen nicht möglich ist.</i></p> <p><i>Auswirkungen des Internethandels sind in der Auswirkungsanalyse nicht berücksichtigt worden. Allerdings wird durch Factory Outlet Center dem Trend zum Internethandel tendenziell entgegengewirkt, da gerade die besonderen Sortimente des FOC stark im Internet angeboten werden. Die Funktion eines FOC geht dabei über den reinen Einkauf hinaus und soll auch ein Einkaufsziel besonderer Art und ein soziales Erlebnis vermitteln. Dies kann der reine Internethandel nicht. FOC bieten daher die Chance, Umsätze, die ins Internet abgewandert sind, für den stationären Einzelhandel zurückzugewinnen. Derartige Rückgewinnungseffekte sind in der Auswirkungsanalyse bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereichen ebenfalls nicht berücksichtigt worden, es ist also keine Abmilderung der Auswirkungen vorgenommen worden. Da keine gesicherten Erkenntnisse über die Auswirkungen des Internethandels auf den stationären Einzelhandel im Allgemein oder in bestimmten Regio-</i></p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p><i>die damit festgeschriebenen Entwicklungsziele für die Beckumer Innenstadt würden leer laufen. Die von der Stadt Beckum eingesetzten Ko-Finanzierungsmittel könnten nicht mehr greifen.</i></p> <p><i>Die Befürchtung gravierender Auswirkungen auf alle Lagen der Innenstadt mit der Folge unumkehrbarer Trading-down-Effekte wird auch von den ortsansässigen Gewerbevereinen vorgebracht. Die derzeit durch die vielen aktiven Einzelhändler am Ort getragene vielfältige Angebotsstruktur der zentralen Versorgungsbereiche in Beckum wie auch deren Engagement für den Einzelhandelsstandort Beckum generell würde durch eine weitere Kaufkraftverlagerung erheblich geschwächt.</i></p> <p><i>Bereits das jetzt vorliegende Gutachten kommt zu dem Schluss, dass zumindest für den Bereich „Bekleidung inkl. Sportbekleidung“ eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Beckum entsteht. Die geforderte kumulative Betrachtung würde die erheblich größeren Effekte auf die gesamte Versorgungsstruktur der zentralen Versorgungsbereiche in Beckum und Neubeckum verdeutlichen. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung des geplanten FOC in Werl allein aus diesem Grunde nicht mit dem Beeinträchtigungsverbot der Zielbestimmung 3 des sachlichen Teilplans „großflächiger Einzelhandel“ zum LEP NRW in Einklang zu bringen.</i></p> <p><i>Zudem ist die Stadt Werl Mitgliedsgemeinde des „regionalen Einzelhandelskonzeptes östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ (REHK). Ziel des regionalen Einzelhandelskonzeptes ist ein abgestimmtes Vorgehen in der Region zur Vermeidung eines übergroßen Angebotes an großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Alle Mit-</i></p>	<p><i>nen oder Branchen existieren, wären Aussagen zu Einflüssen des Internethandels daher hochgradig spekulativ.</i></p> <p><i>In der Ecostra-Auswirkungsanalyse wurde detailliert auf die Marktsituation und die demografische Entwicklung in den Städten und in der Region eingegangen.</i></p> <p><i>Insoweit wird auf die Stellungnahmen der Stadt Werl zu den Anregungen des Gewerbevereins Neu-Beckum e.V. vom 20.10.2014 im Rahmen der öffentlichen Auslegung und im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.10.2014 sowie des Gewerbevereins Beckum vom 6.10.2014 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen.</i></p> <p><i>Es ist unzutreffend, dass die Ecostra-Auswirkungsanalyse zu dem Schluss komme, dass zumindest für den Bereich „Bekleidung inklusive Sportbekleidung“ eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Beckum entstehe. In der Ecostra-Auswirkungsanalyse heißt es vielmehr, dass in der Stadt Beckum einzig im Sortimentsbereich Bekleidung (inklusive Sportbekleidung) noch leicht spürbare Wettbewerbswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten seien, wobei sich die Umsatzumverteilungsquote von ca. 1,7 % auf einem niedrigen Niveau bewege und im Rahmen konjunktureller Schwankungen liege. In der Detailanalyse der Auswirkungen auf die Innenstadt von Beckum zeigt sich, dass der höchste absolute Umsatzabzug von ca. 0,2 bis 0,3 Million € gegenüber dem bestehenden Einzelhandel im Sortimentsbereich Bekleidung (inklusive Sportbekleidung) zu erwarten ist. Die Umsatzumverteilungsquote von ca. 2,1 % in diesem Sortimentsbereich liege im Rahmen üblicher konjunktureller Schwankungen. Auch unter Berücksichtigung der weitgehend als stabil zu bewertenden Situation in der Innenstadt mit einem vergleichsweise attraktiven Angebotsmix, dominiert von inhabergeführten Fachgeschäften, können negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt von Beckum nach Ansicht der Einzelhandelsgutachters ausgeschlossen werden.</i></p> <p><i>Zu der Stellungnahme, die Stadt Werl sei Mitgliedsgemeinde des „Regionalen Einzelhandelskonzeptes östliches Ruhrgebiet und angrenzender Bereiche“ wird auf die gleichlautende Stellungnahme zu Nr. II. 39 b aus der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung und die entsprechende Abwä-</i></p>

85. Änderung des Flächennutzungsplans der Wallfahrtsstadt Werl – II. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p><i>gliedsgemeinden gemeinsam streben die Stärkung der innerstädtischen Zentren sowie die Stärkung der Stadtteilzentren mit ihrer Grundversorgung an. Sie haben ein ergänzendes Versorgungsnetz von Sondergebieten lediglich mit nicht zentrenrelevanten Angeboten auch an ausgewählten Standorten außerhalb der Zentren anerkannt. Mit dieser Zielsetzung hat auch die Stadt Werl die interkommunale Vereinbarung zum regionalen Einzelhandelskonzept unterzeichnet und sich hierin verpflichtet, großflächige Einzelhandelsvorhaben im Kreis betroffener Kommunen nachbarlich mit dem Ziel zu erörtern, einen regionalen Konsens herzustellen. Die Stadt Werl hat ihr Einverständnis erklärt, das REHK-Gutachten inhaltlich und verfahrensmäßig zur Gesprächsgrundlage zu machen. Letztlich hat die Stadt Werl die Verpflichtung übernommen, die im regionalen Konsens getroffenen Vereinbarungen durch entsprechende planungsrechtliche Maßnahmen einzuhalten und umzusetzen. Dass gerade diese letzte Verpflichtung unter dem Vorbehalt der Unantastbarkeit der gemeindlichen Letztentscheidung über die kommunale Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB steht, bedarf dabei keiner besonderen Betonung. Der interkommunalen Vereinbarung kommt insoweit primär eine Bedeutung für die Steuerung der kommunalen Abwägungsentscheidung zu. In formeller Hinsicht ist dies die Verpflichtung zu einer besonderen Ausgestaltung des interkommunalen Abstimmungsprozesses zwischen den Mitgliedsgemeinden des regionalen Einzelhandelskonzeptes. In materiell-rechtlicher Hinsicht ist die Stadt Werl verpflichtet, das Ergebnis der nachbarlichen Erörterung mit besonderem Gewicht in der eigenen Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Die Stadt Beckum ist keine Mitgliedsgemeinde des „regionalen Einzelhandelskonzeptes östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ (REHK), sie liegt jedoch im Einflussbereich dieses Raumes und ist entsprechend auch von Abweichungen vom REHK betroffen. Die Stadt Werl verstößt augenscheinlich gegen ihre Verpflichtungen als Mitgliedskommune des regionalen Einzelhandelskonzeptes, wenn sie sich schon in formeller Hinsicht dem Verfahren zur Herstellung eines regionalen Konsenses mit der Argumentation entziehen will, dass ein positives Ergebnis der nachbarlichen Erörterung nicht absehbar sei. Aus der Verweigerung der Einhaltung der Regeln des regionalen Einzelhandelskonzeptes folgt zumindest auch eine Abwägungsfehlerhaftigkeit der Planung in formeller wie materiell-rechtlicher Hinsicht.</i></p>	<p><i>gung der Stadt Werl verwiesen.</i></p>
41	<p><b>Schreiben der Gemeinde Wickede vom 26.11.2014 und 08.12.2014</b></p> <p><i>Seitens der Gemeinde Wickede (Ruhr) bestehen gegenüber der Planung Bedenken. Auch wenn das Ecostra-Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass negative Auswirkungen auf den Einzelhandel im Naheinzugsgebiet ausgeschlossen werden, ist hin-</i></p>	<p><i>Da es sich bei der Gemeinde Wickede um ein Grundzentrum handelt, wurde vom Einzelhandelsgutachter Ecostra keine Vollerhebung des Einzelhandels durchgeführt, sondern die Einzelhandelssituation wurde im Zuge</i></p>

	<b>Anregung</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>gegen aufgrund der zahlreichen Erfahrungen mit den Auswirkungen auf den Fachhandel im Umfeld anderer FOC's zu befürchten, dass durch das FOC Werl negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Wickede (Ruhr) ausgehen.</p> <p>Mit der Realisierung des FOC ist ein allgemeiner Kundenrückgang in Wickede (Ruhr) zu erwarten. Als Folge der sinkenden Kundenfrequenz werden auch Koppelungskäufe bei anderen Sortimenten ausbleiben. Damit hat das FOC nicht nur Auswirkung auf den Einzelhandel mit solchen Warengruppen, die auch im FOC vertreten sein werden, sondern auf den gesamten Wickeder Einzelhandel.</p> <p>Die Wickeder Einzelhandelsstruktur ist durch einen nur kleinen Besatz an Betrieben mit einer geringen Anbietersauswahl geprägt, die generell unter dem Wettbewerbsdruck mit den größeren benachbarten Zentren und dem Internethandel steht. Umso bedeutender wirken sich Kundenrückgänge und Umsatzverluste durch das FOC auf den Wickeder Einzelhandel aus. In der Folge sind Umsatzrückgänge bis hin zu Geschäftsaufgaben zu befürchten.</p> <p>Es ist allgemein zu beobachten, dass FOC-Ansiedlungen mit anderen Faktoren zu Attraktivitäts- und Frequenzverlusten in den Nachbarstädten führen. Die Schwächung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche kann also eine Folge aus der vorgelegten Planung sein. Dieser durch den Bebauungsplan hervorgerufene Konflikt wird innerhalb der Plankonzeption nicht gelöst.</p> <p>Da durch das geplante FOC in Werl die o.g. negativen städtebaulichen Effekte auftreten und somit eine Gefährdung des Zentrums von Wickede (Ruhr) zur Folge haben können, bestehen gegenüber der Planung erhebliche Bedenken.</p>	<p>einer Begehung qualitativ bewertet, wobei das Augenmerk auf die Einzelhandelsausstattung, Angebotsschwerpunkte, Versorgungsfunktion etc. insbesondere im Ortskern von Wickede gerichtet war.</p> <p>Das Einzelhandelsangebot in Wickede konzentriert sich v.a. auf das Hauptzentrum im Ortskern. Das Einzelhandelsangebot umfasst dabei überwiegend Betriebe zur Deckung des kurzfristigen Bedarfsbereiches. In den projektrelevanten Sortimentsbereichen war das Angebot zum Erhebungszeitpunkt nur sehr gering (z.B. NKD, Ernsting's Family, Sport 2000, Textilhaus Schulte, Juwelier Bas, ein Schuhgeschäft). Die vorhandenen Betriebe in den projektrelevanten Sortimenten zeigen bei einer sehr geringen Markenorientierung meist ein eher niedriges Preisniveau. Die Versorgungsfunktion des örtlichen Einzelhandels richtet sich überwiegend auf die Wohnbevölkerung in Wickede aus, überörtliche räumliche Ausstrahlungen in die umliegenden Gemeinden bestehen in den projektrelevanten Sortimentsbereichen nicht. Der mögliche Kaufkraftabzug durch das Planobjekt bewegt sich – in Anbetracht der häufig geringen Sortimentsüberschneidungen – unterhalb der Größenordnung, ab der städtebaulich und raumordnerisch relevante Funktionsverluste zu erwarten sind. Somit sind die seitens der Gemeinde Wickede geäußerten möglichen Beeinträchtigungen des örtlichen Einzelhandels aus fachgutachterlicher Sicht nicht zu erwarten.</p> <p>Die Gemeinde Wickede (Ruhr) leitet Befürchtungen über einen allgemeinen Kundenrückgang und sonstige negative städtebauliche Auswirkungen auf den gesamten Wickeder Einzelhandel aus den „zahlreichen Erfahrungen mit den Auswirkungen auf den Fachhandel im Umfeld anderer FOCs“ ab. Konkrete Beispiele für diese Befürchtungen liefert sie nicht, so dass insoweit keine eingehende Auseinandersetzung mit den von der Gemeinde Wickede (Ruhr) geäußerten Befürchtungen möglich ist. Auf Grundlage der Ergebnisse der Ecostra-Auswirkungsanalyse ist nicht von einer sinkenden Kundenfrequenz und dem Ausbleiben von Koppelungskäufen oder von Umsatzrückgängen bis hin zu Geschäftsaufgaben im Zentrum von Wickede (Ruhr) bedingt durch das FOC auszugehen.</p>

**III. Landesplanerische Stellungnahme gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW**

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



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

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
		<p>rungen des Regionalplan-Entwurfs durchgeführt worden ist. Bei dieser Gelegenheit wurden auch (zur umfassenden Information der Öffentlichkeit) alle anderen Änderungen gegenüber dem im August/September 2011 ausgelegten Entwurf aufgeführt, einschließlich derer, zu denen im Rahmen der Erörterung kein Einvernehmen erzielt werden konnte und über die der Regionalrat noch eine abschließende Entscheidung treffen musste. Die Beschlussfassung (Aufstellungsbeschluss) für den Regionalplan 2012 erfolgte am 08.12.2011. Auch aufgrund des Ablaufs des Regionalplan-Änderungsverfahrens hätte die Stellungnahme der Stadt Werl vom 22.06.2011 daher im Verfahren berücksichtigt werden können und müssen. Es liegt auch im Wesen eines lang andauernden Regionalplan-Aufstellungsverfahrens, dass möglicherweise bestimmte Belange von betroffenen Städten und Kommunen erst im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entstehen oder erkannt werden und daher erst nach Ablauf der Auslegungs- bzw. Stellungnahmefrist vorgebracht werden.</p> <p>In dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 06.07.2011 heißt es weiter, dass für die Beibehaltung einer ASB-Darstellung „kein Handlungsspielraum“ gegeben sei, da für die Beibehaltung einer ASB-Darstellung im Bereich südlich der B 1 zwischen Wickeder Straße und A 445 „kein Bedarf“ bestehe. Durch die Formulierung „kein Handlungsspielraum“ wird bereits deutlich, dass eine Abwägung der Einwendung der Stadt Werl seitens der Bezirksregierung nicht stattgefunden hat und somit ein Abwägungsfehler in Form des Abwägungsausfalls vorliegt. Eine Abwägung hätte aber zwingend erfolgen müssen, da die ASB-Darstellung ausweislich des Regionalplans ein Ziel der Raumordnung darstellen soll und daher von der planunterworfenen Gemeinde zwingend zu beachten ist und daher die verfassungsrechtlich gewährleistete Planungshoheit der Stadt Werl einschränkt.</p> <p>Darüber hinaus ist – wie die Stadt Werl in der Stellungnahme vom 26.03.2013 gerügt hat – der ASB-Bedarf nicht ordnungsgemäß ermittelt worden. Bei sämtlichen im Regionalplan dargestellten Zielen der Raumordnung ist nicht ersichtlich, ob und in welcher Form die kommunale Planungshoheit in der Abwägung berücksichtigt worden sei.</p> <p><i>Die unterbliebene Erhebung und Einstellung der Belange der Stadt Werl in den Entscheidungsprozess zur Änderung des Regionalplans war somit abwägungsfehlerhaft. Erwägungen zu den insbesondere mit Schreiben vom 22.06.2011 geltend gemachten Belangen oder Hinweise, dass der Plangeber sich mit diesen Aspekten inhaltlich im Rahmen der Abwägung auseinan-</i></p>

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>2. Ziel 2 des Sachlichen Teilplanes ‚Großflächiger Einzelhandel‘ des LEP NRW Danach dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i.S. von § 11 Abs.3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden sowie neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Das Vorhaben liegt unzweifelhaft in keinem zentralen Versorgungsbereich, es ist siedlungsstrukturell deutlich abgesetzt vom Zentrum (ca. 2 km) im Außenbereich gelegen und auch städtebaulich als nicht integriert zu bewerten. Das Land setzt den Kommunen mit den Zielen und Grundsätzen des Sachlichen Teilplanes einen Handlungsrahmen für die Bauleitplanung, der der planerischen Umsetzung durch die Kommunen als nachgeordnete Planungsträger bedarf.</p>	<p><i>dergesetzt hätte, finden sich weder in den Planunterlagen noch in der Begründung zur Änderung des Regionalplans. Eine Befassung mit der konkreten Situation in Werl, insbesondere mit der fraglichen ASB-Fläche im Süden der Stadt, bleibt die Begründung vollends schuldig. Die Stadt Werl hat Mängel des Abwägungsvorgangs mit Schreiben vom 26.03.2013 gerügt. Die Stadt Werl geht daher davon aus, dass die Rücknahme der ASB-Darstellung südlich der B 1 zwischen Wickeder Straße und A 445 im Regionalplan 2012 gegenüber dem GEP 1996 rechtswidrig und daher unwirksam ist und aus diesem Grunde die Darstellung des ASB (Wohnsiedlungsbereich) aus dem GEP 1996 weiterhin gilt.</i> Nach den Darstellungen des GEP 1996 liegt das Plangebiet im Allgemeinen Siedlungsbereich, so dass die Voraussetzungen des Ziels 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel erfüllt sind. Im GEP 1996 heißt es, dass die im Gebietsentwicklungsplan dargestellten Bereiche lediglich deren allgemeinen Größenordnung und annähernde räumliche Lage bestimmen (Seite 186). Die Zeichenerklärung zum Regionalplan 2012 enthält den Hinweis, dass die zeichnerische Darstellung von regionalen Zielen nicht parzellenscharf sei, d. h. sie seien so generalisiert, dass die exakte Zuordnung an den Schnittstellen von Bereichsdarstellungen nachgeordneten Planungs-, Genehmigungs- und/oder Planfeststellungsverfahren vorbehalten bleibe. Um zu ermöglichen, dass die erhaltenswerten Bäume an der Ostgrenze des Plangebiets nicht gefällt werden müssen und um das Plangebiet den örtlichen Gegebenheiten anzupassen, hat die Stadt Werl das Plangebiet wie aus den Vorentwürfen ersichtlich festgesetzt. Ein Verstoß der Planung gegen Ziel 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ist daher nicht festzustellen.</p> <p>Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ist von der Stadt Werl nicht zwingend zu beachten, da dieser Plansatz kein Ziel der Raumordnung darstellt. a) Der Plansatz ist nicht abschließend abgewogen im Sinne von §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und 7 Abs. 2 Satz 1, 2. Halbsatz ROG. Das Erfordernis der abschließenden Abwägung ist insbesondere dann nicht erfüllt, wenn die planende Gemeinde im Anwendungsbereich des Plansatzes noch eine eigene Abwägungsentscheidung treffen kann. Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel eröffnet der planenden Kommune jedoch eine solche eigene Abwägungsentscheidung:</p>

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
		<p>Nach dem Wortlaut von Ziel 2 dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben und Einkaufszentren nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen und in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt und dargestellt werden. Das Oberverwaltungsgericht Münster hat bereits in einem Urteil vom 30.09.2009 (zu der Vorgängerregelung § 24 a LEPro NRW) festgestellt, dass eine Regelung, wonach Kerngebiete und Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben und Einkaufszentren nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen, zwingend voraussetze, dass die Gemeinde zuvor zentrale Versorgungsbereiche festlege; ohne diese Festlegung könne der Plansatz seinen Verbindlichkeitsanspruch weder in räumlicher noch in sachlicher Hinsicht entfalten und gehe ins Leere. Da somit gemäß „Ziel 2“ die abschließende Entscheidung über Lage, Größe und Funktion von zentralen Versorgungsbereichen und damit auch die Entscheidung darüber, wo Kerngebiete und Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden dürfen, auf der kommunalen Planungsebene getroffen werden soll, sei die Gemeinde insoweit nicht an vorgelagerte raumordnerische Zielfestlegungen, sondern lediglich an ihre eigenen Zentrenkonzepte gebunden. Die Gemeinde könnte ihr Zentrenkonzept jederzeit ändern und damit die Möglichkeiten für die kommunale Bauleitplanung ausgestalten. Dies wäre bei einer bindenden Zielfestlegung gerade nicht der Fall.</p> <p>Ausweislich der Erläuterung zu „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel können sich zentrale Versorgungsbereiche sowohl aus den tatsächlichen Verhältnissen als auch aus planerischen Festsetzungen und Darstellungen ergeben. Dies entspricht der Begriffsdefinition durch die Rechtsprechung, die insbesondere auf die Gesetzesbegründung zum EAG Bau 2004 Bezug nimmt, wonach sich zentrale Versorgungsbereiche namentlich aus Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen ergeben können. Weder der Gesetzesbegründung zum EAG Bau 2004 noch der Rechtsprechung lassen sich jedoch bestimmte Kriterien entnehmen, an die die Gemeinden bei der Festlegung zentraler Versorgungsbereiche in Bauleitplänen gebunden wäre. In § 1 Abs. 2 BauGB heißt es, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Wenn somit zentrale Versorgungsbereiche in Bauleitplänen festgelegt werden und Bauleitpläne einer gemeindlichen Abwägungsentscheidung bedürfen, verbleibt der Gemeinde folglich ein eigener Abwägungs-</p>

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

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
		<p>samtentwicklung des Landes fest. Durch die Einbeziehung der ortstypischen Sortimentsliste erhält der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel über „Ziel 2“ einen ausschließlich örtlichen Bezug, denn in die ortstypische Sortimentsliste werden die jeweils von der Gemeinde als für ihr Gemeindegebiet zentrenrelevant festgelegten Sortimente aufgenommen. Für die über die Anlage 1 hinausgehenden Sortimente kann also ohne Weiteres die Situation eintreten (und tritt in der Praxis auch ständig auf), dass ein bestimmtes Sortiment in der planenden Kommune als nicht zentrenrelevant eingestuft ist, in einer benachbarten Kommune, in der das Einzelhandelsvorhaben ebenfalls Auswirkungen erwarten lässt, hingegen als zentrenrelevant. In diesen Fällen kann der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP die bezweckte Steuerungswirkung nicht entfalten. Dadurch wird deutlich, dass die Regelung zu den ortstypischen Sortimentslisten keinen überörtlichen, sondern einen rein örtlichen Bezug hat. Eine solche Regelung ist von der Ermächtigungsgrundlage des § 17 Abs. 1 LPIG NW nicht gedeckt.</p> <p>Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass auch die Bezugnahme auf die ortstypische Sortimentsliste in Ziel 2 im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel die Zielqualität nimmt.</p> <p>d) Darüber hinaus genügt „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel auch nicht den Anforderungen an eine hinreichende Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit eines Ziels der Raumordnung. Festlegungen in Raumordnungsplänen müssen, um Ziele der Raumordnung darstellen zu können, räumlich und sachlich bestimmt oder bestimmbar sein. Bestimmbar ist eine Festlegung dann, wenn sie allein oder im Zusammenhang mit anderen Festlegungen, naturräumlichen Gegebenheiten, anerkannten Regeln und Standards etc. so konkretisiert werden kann, dass sie einen bestimmten räumlichen und sachlichen Inhalt hat, den der Zieladressat beachten soll.</p> <p>Die in „Ziel 2“ verwendeten Begriffe „Kernsortiment“ und „(neu geplanter) zentraler Versorgungsbereich“, sind weder bestimmt noch bestimmbar, so dass die Zielqualität der Regelung auch an diesem Aspekt scheitert. Der Begriff des (bestehenden) „zentralen Versorgungsbereichs“ ist weder bestimmt noch bestimmbar. Die Erläuterung zu „Ziel 2“ verweist auf die Begriffsbestimmung durch die Rechtsprechung. Bei dem Begriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Die Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe genügt für</p>

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
		<p>Ziele der Raumordnung nicht, da für Ziele der Raumordnung ein qualifiziertes Bestimmtheitserfordernis gilt, das über das allgemeine rechtsstaatliche Bestimmtheitserfordernis hinausgeht. Dies wird bereits dadurch deutlich, dass Regelungen in Raumordnungsplänen, die nicht die für ein Ziel der Raumordnung erforderliche Bestimmtheit aufweisen, immer noch einen Grundsatz der Raumordnung darstellen können. Auch aus dem Erfordernis der abschließenden Abgewogenheit für Ziele der Raumordnung erfolgt für sich genommen bereits ein qualifiziertes Bestimmtheitserfordernis.</p> <p>Die fehlende Bestimmtheit des Begriffs des zentralen Versorgungsbereichs folgt auch daraus, dass es bei der Beurteilung, ob ein bestimmter Bereich einen zentralen Versorgungsbereich bildet, einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten bedarf (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.12.2009). Schon die Tatsache, dass die Beurteilung, ob ein zentraler Versorgungsbereich vorliegt, eine „wertende Gesamtbetrachtung der städtebaulichen Gegebenheiten“ erfordert, nimmt dem Begriff des zentralen Versorgungsbereichs die Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit.</p> <p>Die in „Ziel 2“ enthaltene Regelung zu neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen ist darüber hinaus aus weiteren Gründen unbestimmt. Unklar ist bereits, wann zentrale Versorgungsbereiche „neu geplant“ sind. Auch die Begriffe „städtebaulich integrierte Lage“, „kurz-, mittel- oder langfristiger Bedarf“, „für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen“ sind – neben weiteren Begriffen der Regelung – unbestimmt. Vollständig nebulös wird der Regelungsgehalt der Vorgaben zu neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen, wenn es in der Erläuterung zu Ziel 2 heißt, bei den Vorgaben für neu geplante zentrale Versorgungsbereiche gehe es „um eine Vorgabe für die Verortung von Bauleitplanung für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentralen Kernsortimenten, nicht jedoch um die Vorgabe allgemeiner Kriterien für neue zentrale Versorgungsbereiche“.</p> <p>Auch der in Ziel 2 verwendete Begriff des „Kernsortiments“ ist weder bestimmt noch bestimmbar. Nach der Erläuterung zu „Ziel 2“ bezeichnet das Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebes – in Abgrenzung zum Randsortiment – „den Hauptteil des Warenangebotes, der nach herrschender fachlicher Meinung einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. entsprechend zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann“. Abgesehen davon, dass es völlig unklar ist, was</p>

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
		<p>unter dieser Voraussetzung zu verstehen ist, existiert ein Kernsortiment schon in dem Moment nicht mehr, in dem ein bestimmtes Warensortiment nicht mehr hinreichend scharf konturiert werden kann. Die Bestimmung des Kernsortiments läuft in diesem Moment ins Leere, der Anwendungsbereich von Ziel 2 lässt sich dann nicht mehr bestimmen. Die mangelnde Bestimmtheit scheitert auch daran, dass für die Bestimmung des Kernsortiments bzw. dessen Abgrenzung auf die „herrschende fachliche Meinung“ abgestellt wird. Welche Meinung gerade fachlich herrschend ist, kann durchaus umstritten sein und ist nicht ohne Weiteres festzustellen. Indem der Gesetzgeber für den für Ziel 5 weichenstellenden Begriff des Kernsortiments auf die herrschende fachliche Meinung abstellt und diesen Begriff nicht selbst definiert, wird zudem deutlich, dass der Plangeber Ziel 5 nicht selbst abschließend abgewogen hat.</p> <p>e) Dem Plansatz „Ziel 2“ fehlt nicht nur die Zielqualität. „Ziel 2“ verletzt die Stadt Werl auch in ihrer verfassungsmäßig durch Art. 78 Abs. 1 und 2 LVerf NW und Art. 28 Abs. 2 GG gewährleisteten Planungshoheit und ist daher verfassungswidrig und nichtig. Die Bauleitplanung gehört als Teil der kommunalen Planungshoheit zum Schutzbereich der kommunalen Selbstverwaltung umfasst auch das Recht der Gemeinde, im Rahmen ihrer Bauleitplanung die künftige Entwicklung des Gemeindegebietes grundsätzlich nach eigenen Vorstellungen zu steuern und zu gestalten (VerfGH NRW, Urteil vom 26.08.2009). Gesetzliche Eingriffe in das Selbstverwaltungsrecht unterliegen Grenzen; sie dürfen den Kernbereich der Selbstverwaltungsgarantie nicht antasten. Außerhalb des Kernbereichs hat der Gesetzgeber das verfassungsrechtliche Aufgabenverteilungsprinzip hinsichtlich der Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft sowie das Verhältnismäßigkeitsprinzip und das Willkürverbot zu beachten (VerfGH NRW, a.a.O.).</p> <p>Die Unverhältnismäßigkeit des Plansatzes „Ziel 2“ zeigt sich bereits darin, dass keine „Abweichungsmöglichkeit“ vorgesehen ist. Der Gemeinde darf nicht grundsätzlich und ohne nähere Begründung die Möglichkeit genommen werden, im konkreten Fall von Zielen der Raumordnung abweichend zu entscheiden und ein Vorhaben zuzulassen, das zwar einem Ziel der Raumordnung widerspricht, wenn das Vorhaben im Gegenzug die gemeindlichen Interessen fördert und keine Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche darstellt. Eine solche Abweichungsmöglichkeit berücksichtigt Ziel 2 nicht.</p>

	Stellungnahme	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
		<p>Schließlich ist „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel auch deswegen unverhältnismäßig, weil die Regelung landesweit gilt, ohne die jeweiligen regionalen Gegebenheiten in den Blick zu nehmen. Der Verfassungsgerichtshof NRW hat in seinem Urteil vom 26.08.2009 darauf hingewiesen, dass eine solche landesweit wirkende Untersagung einem besonderen Rechtfertigungserfordernis unterliegt. Die unterschiedlichen im Landesgebiet anzutreffenden Raumstrukturen lassen es nicht ohne Weiteres erwarten, dass die Festsetzung von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen an allen Stellen des Landes mit denselben Auswirkungen einhergeht. Diese Erwägung gilt für ein Herstellerdirektverkaufszentrum mit weitem Einzugsbereich im besonderen Maße, weil ein solches Vorhaben in einem Ballungsraum sehr viel stärkere Auswirkungen hätte als in einer ländlichen Region wie den Landkreis Soest. Die Auswirkungen eines neu angesiedelten FOC wären in Oberzentren deutlich stärker als in einem Mittelzentrum der Größe von Werl. In Oberzentren können die FOC von starken vorhandenen Einkaufsströmen profitieren. Bei einer Ansiedlung in Werl müssen völlig neue Einkaufsströme geschaffen werden, die Kunden müssen sich die Fahrt ins FOC als Ziel („Ausflug“) setzen. Dies bietet insbesondere für Kommunen im ländlichen Raum erhebliche Chancen. So ist bereits im Jahre 2004 in der Veröffentlichung der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) „Raumplanerische Herausforderungen durch Veränderungen in Handel, Logistik und Tourismus“ (herausgegeben von Dietrich Fürst und Hans Joachim Kujath) Folgendes festgestellt worden (Seite 156):</p> <p><i>„Raum- oder Gebietskategorien spielen als Instrumente der Raumordnung bei fast allen raumordnerischen Beurteilungen eine Rolle. Aus der Zuordnung eines Teilraums zu einer der Kategorien „Verdichtungsräume“, ländliche Räume bzw. Ordnungsräume und Entwicklungsräume werden vielfältige Folgerungen zur Nutzung und zum Schutz von Flächen abgeleitet. Das Instrument der Raumkategorien kann für den vorliegenden Zusammenhang eine zweifache Bedeutung haben: Da der ländliche Raum (unbeschadet unterschiedlicher struktureller Ausprägungen dieser Kategorie) als ein Bereich angesehen wird, in dem die Entwicklungsaufgaben im Vordergrund stehen (Kistenmacher 1999 a: 224), ist zumindest zu hinterfragen, ob dem ländlichen Raum generell die Eignung abgesprochen werden sollte, Großprojekte aufzunehmen. Gründe für eine Ablehnung liegen bspw. im Fehlen einer projektnahen Kundendichte, der zusätzlichen Initiie-</i></p>

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
		<p><i> rung von Verkehr, der notwendigen Schaffung zusätzlicher Infrastruktur zulasten der Öffentlichen Hand etc. Aber hier klingt auch noch der Gedanke aus den 60er und 70er Jahren an, den ländlichen Raum insgesamt oder Teile davon als Restgröße oder gar als ökologischen Ausgleichsraum zu verstehen. Es gibt jedoch Projektarten oder Cluster solcher Einrichtungen, bei denen die Raumordnung aus Gründen des internationalen Wettbewerbs und der Anforderungen einer modernen Gesellschaft und Wirtschaft keine Verweigerungshaltung einnehmen kann. In solchen Fällen wird man nicht umhin kommen, auch ländliche Räume als Träger von Standorten zu akzeptieren. Mit großer Sorgfalt zwar, aber doch auch deutlich, sollte deshalb Entsprechendes in die gesetzlichen und planerischen Aussagen zur Gebietskategorie „ländlicher Raum“ aufgenommen werden. Gerade bei großräumigem Denken muss dies anerkannt werden, wenn enorme Entwicklungsimpulse für diese Raumkategorie, aber auch für den Gesamttraum erwartet werden können. Freilich muss auch im ländlichen Raum das Ordnungsprinzip gewahrt werden. Es ist aber zu hinterfragen, ob dazu das zentralörtliche System allein maßgebend sein soll. Bekanntlich gibt es neben dem punktuellen Strukturprinzip der zentralen Orte das bandförmige Prinzip der Achsen. Nach gefestigter Auffassung haben Achsen im Verdichtungsraum vorrangig eine Ordnungsfunktion und im ländlichen Raum vorrangig eine Entwicklungsfunktion. Deshalb wird für Großprojekte moderner Prägung, soweit sie auf die überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind, nicht von vornherein ausgeschlossen werden können, dass sie auf einer Entwicklungsachse, auch außerhalb eines zentralen Orts, angesiedelt werden. Das müsste jedenfalls für die Arten ländlicher Räume gelten, welche auf Entwicklungsimpulse besonders angewiesen sind.“</i></p> <p>Auf solche regionalen Unterschiede nimmt die Regelung in Ziel 2 keine Rücksicht. Eine besondere Rechtfertigung, die für eine solche überregionale Regelung erforderlich ist, bleibt „Ziel 2“ ebenfalls schuldig.</p> <p><i>Die in Ziel 2 vorgesehenen Ausnahmen im Besonderen oder das Zielabweichungsverfahren im Allgemeinen knüpfen lediglich an enge Ausnahmesituationen im Einzelfall an, greifen jedoch nicht die in Nordrhein-Westfalen notwendige Differenzierung nach regionalen Besonderheiten auf. Die typisierbaren Unterschiede der Räume in Nordrhein-Westfalen hätten eine auf Regionen ausgelegte Gestaltung des Ziels 2 des Sachli-</i></p>

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
		<p>chen Teilplans mit regional differenzierten Ausnahmeregelungen erfordert. Eine Einzelfallabweichung greift hier zu kurz. Das Zielabweichungsverfahren ist zudem auf Abweichungen im Einzelfall beschränkt und kann nicht herangezogen werden, um die in der Grundanlage des Ziel 2 des Sachlichen Teilplans anzutreffenden strukturellen Defizite – regionale Indifferenz – auszugleichen. Die notwendige Rücksichtnahme auf die regionalen Unterschiede muss das Ziel selbst, etwa durch differenzierte Ausnahmeregelungen leisten.</p> <p>f) Der Plansatz Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ist auch deshalb verfassungswidrig und daher nichtig, weil dem Land Nordrhein-Westfalen die erforderliche Gesetzgebungskompetenz zum Erlass dieser Regelung fehlt.</p> <p>Das Oberverwaltungsgericht Münster hat in dem Urteil vom 30.09.2009 bereits erhebliche Zweifel an der Gesetzgebungszuständigkeit des Landes für die Neuregelung des § 24a LEPro geäußert. Ausgehend von der Abgrenzung in dem Rechtsgutachten des Bundesverfassungsgerichts vom 16.06.1954 handele es sich bei § 24a LEPro im Kern um eine bodenrechtliche Regelung, da § 24a Abs. 1 Satz 1 LEPro bestimme, dass Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen. Bei dieser Regelung und insbesondere auch bei § 24a Abs. 1 Satz 3 LEPro, der ein Beeinträchtungsverbot enthält, handelt es sich um eine städtebauliche Regelung, entsprechendes gelte auch für die weiteren Absätze. Schon durch die mehrfache Anknüpfung an die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO werde deutlich, dass der Gesetzgeber mit § 24a LEPro städtebauliche Planung betreibe.</p> <p>Die hier vom Oberverwaltungsgericht Münster geäußerten „erheblichen Zweifel“ gelten für den Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel entsprechend:</p> <p>Nach dem Plansatz „Ziel 2“ dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in (bestehenden und neu geplanten) zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Diese Regelung entspricht im Regelungsgehalt § 24 a Abs. 1 Satz 1 LEPro. Auch auf § 11 Abs. 3 BauNVO wird hier wie dort Bezug genommen. Ziel 3 des Sachlichen Teilplans enthält ein Beeinträchtungsverbot, das im Wesentlichen § 24a Abs. 1 Satz 3 LEPro entspricht und nach der Einschätzung des 10.</p>

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
		<p>Senats eine städtebauliche Regelung darstellt.</p> <p>Der städtebauliche Charakter der Plansätze des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ergibt sich auch aus der Anknüpfung zahlreicher Regelungen an die städtebaulichen Begriffe des (zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten oder nicht-zentrenrelevanten) Kernsortiments bzw. – in Abgrenzung dazu – des Randsortiments. Auch hierbei handelt es sich um typisch städtebauliche Begriffe, die im Zusammenhang mit städtebaulichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten sowie im Rahmen von Bebauungsplan-Festsetzungen verwendet werden, und die verdeutlichen, dass der Plangeber des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel Städtebaurecht im Gewand eines Raumordnungsplans betreibt. Ist der Plansatz „Ziel 2“ aber nicht der Materie der Raumordnung im Sinne des Art. 74 Nr. 31 GG, sondern dem Bereich des Bodenrechts nach Art. 74 Nr. 18 GG zuzuordnen, fehlt dem Land die entsprechende Gesetzgebungskompetenz. Für den Bereich des Bodenrechts nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG besitzt der Bund unter den Voraussetzungen des Art. 72 Abs. 2 GG die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz, von welcher der Bundesgesetzgeber im Bereich des Bodenrechts weitestgehend Gebrauch gemacht hat, indem er das Baugesetzbuch (BauGB) und zugehörige Rechtsvorschriften – insbesondere etwa die Planzeichenverordnung und die Baunutzungsverordnung – erlassen hat. Insbesondere die – im BauGB enthaltenen – Regelungen des Bauplanungsrechts sind abschließend, wie schon die Bezeichnung als Bau-“Gesetzbuch“ zeigt. Ein Spielraum für ergänzende landesrechtliche Regelungen besteht insoweit nicht.</p> <p><i>g) Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel stellt zudem keine nach unionsrechtlichen Anforderungen gerechtfertigte Beschränkung der Niederlassungsfreiheit (Art. 49 ff. des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV)) dar und ist auch aus diesem Grunde unwirksam.</i></p> <p>h) „Ziel 2“ des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel stellt nach alledem kein von der Stadt Werl bei der Bauleitplanung zu berücksichtigendes Ziel der Raumordnung dar. Möglicherweise ist „Ziel 2“ als Grundsatz der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Hierzu enthält der Vorentwurf der Begründung unter Ziffer 3.1. entsprechende Erwägungen.</p>

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>3. Ziel 3 des Sachlichen Teilplanes ‚Großflächiger Einzelhandel‘ des LEP NRW Danach dürfen Darstellungen und Festsetzungen von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>Dieser Nachweis wird aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht nicht hinreichend erbracht. Das vorliegende Gutachten der Firma Ecostra (Auswirkungsanalyse zur möglichen Realisierung eines Factory Outlet Centers in der Stadt Werl, Januar 2014) enthält deutliche Defizite. Bemängelt wird insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Verteilung der Umsatzherkunft, insbesondere eine zu geringe Berücksichtigung der umliegenden Mittelzentren,</li> <li>• teilweise fehlerhafte Ausgangsdaten und Berechnungen (Entfernungsangaben, deutlich abgerundete Umsatzumverteilungen),</li> <li>• die unrealistische Kaufkraftprognose (Nicht-Berücksichtigung der Inflation),</li> <li>• die unzureichende Würdigung der Betroffenheit strukturprägender Betriebe aus dem Bereich der höherwertigen Markenkleidung oder Sportkleidung,</li> <li>• die fehlende Einzelbetrachtung des Sortimentes Sportbekleidung,</li> </ul>	<p>Das in „Ziel 3“ geregelte Beeinträchtigungsverbot stellt kein Ziel der Raumordnung dar und ist von der Stadt Werl daher bei der Planung nicht zu beachten, sondern allenfalls im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Bei einer Regelung mit dem Inhalt, dass die in Kerngebieten sowie Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden nicht beeinträchtigen dürfen, handelt es sich um städtebauliche Regelungen, für die dem Landesgesetzgeber die Gesetzgebungskompetenz fehlt (OVG Münster, Urteil vom 30.09.2009; OVG Schleswig, Urteil vom 22.04.2010). Die Vorgabe, eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden zu vermeiden, ist keine überörtliche Vorgabe, sondern Bestandteil der interkommunalen Abstimmung und Rücksichtnahme, wie sie von § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfasst wird.</p> <p>Das in „Ziel 3“ des Sachlichen Teilplans geregelte Beeinträchtigungsverbot ist zudem weder hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar noch abschließend abgewogen. Das Beeinträchtigungsverbot knüpft an wertungsabhängige Voraussetzungen an (keine wesentliche Beeinträchtigung), die erst nach einer örtlichen Konkretisierung in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche greifen können. Eine abschließende Abwägung dieser Vorgabe auf raumordnerischer Ebene ist angesichts dieser Unklarheiten und Konkretisierungsbedürfnisse ausgeschlossen, so dass das Beeinträchtigungsverbot kein Ziel der Raumordnung darstellen kann (OVG Schleswig, Urteil vom 30.09.2009).</p> <p>Abgesehen davon verstößt die Planung nicht gegen die Vorgaben des Plansatzes „Ziel 3“. Die „Auswirkungsanalyse zur möglichen Realisierung eines Factory Outlet Centers in der Stadt Werl“ (ecostra 31.01.2014) kommt zu dem Ergebnis, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion städtebaulich integrierter Bereiche benachbarter zentraler Orte im Fall der Ansiedlung des FOC Werl nicht gegeben sei, so dass nachhaltig negative Auswirkungen durch das Planobjekt auf Versorgungsstrukturen im überörtlichen Umfeld ausgeschlossen werden können. Die Bezirksregierung bemängelt, der Nachweis, dass zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden sei, aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht nicht hinreichend erbracht worden sei; das vorliegende Gutachten von ecostra enthalte deutli-</p>

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• die fehlende Untersuchung eventueller Vorschädigungen, so auch des Werler Zentrums,</li> <li>• die weitestgehend fehlende städtebauliche Bewertung der Vorhabenauswirkungen sowie</li> <li>• das Fehlen einer vertiefenden Betrachtung der versorgungsstrukturellen Auswirkungen.</li> </ul> <p>Auch aus Sicht der Bezirksregierung wird es für notwendig erachtet, das Vorhaben im Kontext der problematischen Gesamtentwicklung des Einzelhandels in diesem Raum (einschl. Online - Handel) zu bewerten. Weitergehende Aussagen und Wertungen zum Gutachten werden ggf. bei der Vorlage von fortgeschriebenen Unterlagen nach § 34 (5) LPIG erfolgen.</p>	<p>che Defizite. Zu den vermeintlichen Defiziten ist zunächst einmal darauf hinzuweisen, dass die IHK Arnsberg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Schreiben vom 24.10.2014) die „Grundbewertung“ der ecostra-Auswirkungsanalyse ausdrücklich teilt. In dem genannten Schreiben der IHK Arnsberg heißt es: <i>„Das Gutachten fußt auf einer umfassenden Bestandsanalyse der Gesamtstädte, Stadtteilzentren und der zentralen Versorgungsbereiche aller Mittel- und Oberzentren in der prognostizierten 30-Minuten-Zone. Die unterstellte Flächenproduktivität und damit die Gesamtumsatzleistung, die Abgrenzung des Naheinzugsbereiches sowie der zugewiesene Umsatzanteil, der auf die Nahzone entfällt (in diesem Fall 40 %) sind nach unserer Auffassung im Großen und Ganzen nachvollziehbar. Die daraus resultierenden Ergebnisse decken sich im Kern mit eigenen Berechnungen, die wir selbst auf der Grundlage von Evaluationsberichten anderer deutscher FOCs in ähnlicher siedlungsräumlicher Lage angestellt haben. Folgt man insofern den Grundannahmen des Gutachters, werden etwa 30-35 Mio. Euro in der 30-Minuten-Zone zu Lasten der dortigen Handelsstandorte umverteilt. Der Gutachter geht im Sinne einer Worst Case-Betrachtung zutreffender Weise davon aus, dass hierdurch das Ausgabeverhalten für Bekleidung/Schuhe nicht gesteigert werden kann, es insofern zu einer vollständigen Verdrängung im Raum kommt. Nicht mehr konkret überprüfbar ist dann im Weiteren die Ecostra-Gravitationsrechnung. Dies ist systembedingt und die übliche Praxis auch bei vergleichbaren Gutachten. Im Ergebnis liegen uns jedenfalls keine Erkenntnisse vor, die dafür sprechen, dass die Zuweisung von Umsatzeffekten auf die verschiedenen Mittel- und Oberzentren im Naheinzugsgebiet unplausibel ist. Selbst wenn man zu dem Ergebnis käme, dass hier etwa eine stärkere Verdrängung bei den näher zum Projektstandort gelegenen Innenstädten von Unna, Hamm, Soest und Arnsberg(-Neheim) anzunehmen wäre, so könnte dies im Ergebnis nicht in einem Umfang geschehen, der an die Nähe der höchststrichterlich entwickelten Erheblichkeitsschwelle von 10 % heranreicht. Das Gutachten erscheint uns daher als eine ausreichende Grundlage zur Bewertung des Vorhabens.“</i></p> <p>Angesichts dieser Einschätzung der IHK Arnsberg geht die Stadt Werl davon aus, dass die von der Bezirksregierung Arnsberg behaupteten „deutlichen Defizite“ des ecostra-Gutachtens nicht vorliegen. Die von der Bezirksregierung Arnsberg gerügten vermeintlichen Defizite sind auch nur</p>

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
		<p>stichpunktartig und somit nicht substantiiert gerügt, auf dieser Basis ist eine inhaltliche Befassung und Bewertung der vermeintlichen Defizite nicht möglich. Mit diesem Vorbehalt ist zu den seitens der Bezirksregierung angeführten Punkten Folgendes anzumerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Verteilung der Umsatzherkunft ist auf die oben zitierte Beurteilung der IHK Arnsberg zu verweisen, dass es keine Erkenntnisse gibt, dass die von ecostra gewählte Zuweisung unplausibel sei. Selbst eine stärkere Verdrängung zu Lasten der umliegenden Mittelzentren würde dort nicht zu unververtretbaren Beeinträchtigungen führen.</li> <li>- Zu den gerügten vermeintlich „teilweise fehlerhaften Ausgangsdaten und Berechnungen“ kann keine Aussage getätigt werden, da nicht ersichtlich ist, welche falschen Daten hier gerügt werden.</li> <li>- Aus welchen Gründen die Kaufkraftprognose unrealistisch ist, ist nicht ersichtlich. Die Kaufkraftprognose geht von aktuellen Zahlen aus, zukünftige Einflüsse wie Inflation, Deflation und Einkommenssteigerungen bleiben unberücksichtigt, da sie sämtlich auf prognostischen Elementen beruhen. Die Entwicklung dieser Faktoren ist seriös für einen längerfristigen Zeitraum nicht zu prognostizieren. In Einzelhandelsauswirkungsanalysen und Kaufkraftprognosen wird daher immer auf der Grundlage von realen Zahlen prognostiziert. Die Betroffenheit von strukturprägenden Betrieben aus dem Bereich der höherwertigen Markenkleidung oder Sportbekleidung ist in der Auswirkungsanalyse gewürdigt worden. Unzutreffend ist, dass die Artikelgruppe Sportartikel nicht separat untersucht worden sei. Die Erhebung der Angebots- und Wettbewerbssituation im Einzelhandel der relevanten Nachbarstädte und -kommunen hat in einer Tiefe von 41 Warengruppen stattgefunden. Dies wird insbesondere deutlich an der Erhebung der Angebots- und Wettbewerbssituation in der Stadt Dortmund, Tabelle 41, Seite 148 der Auswirkungsanalyse. Aus dieser Tabelle wird auch deutlich, dass Sportartikel (unter Ziffer 6. „Bekleidung, Schuhe, Sport insgesamt“) und Sportgeräte (unter Ziffer 10. „Sonstiger Einzelhandel insgesamt“) im Einzelnen und differenziert erhoben worden ist. Diese Erhebungstiefe ermöglicht es dem Einzelhandelsgutachter ecostra, die Auswirkungen des FOC-Angebots auf strukturprägende Betriebe im Bereich Sportartikel/ Sportgeräte differenziert zu bewerten. Diese Bewertung ist in die</li> </ul>

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
		<p>zusammenfassende, qualifizierte Bewertung der Auswirkungen der FOC-Ansiedlung auf die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt worden. Im Rahmen der Darstellung der möglichen Auswirkungen des FOC auf die zentralen Orte im Untersuchungsraum sind die (absoluten/relativen) Umsatzumverteilungen allerdings aggregiert für die Warengruppen Bekleidung inklusive Sportbekleidung, Schuh- und Lederwaren sowie Sonstiges dargestellt worden. Diese Darstellungsform ist auch methodisch und inhaltlich gerechtfertigt, um Auswirkungen in bestimmten Sortimentsbereichen nachvollziehbar darstellen zu können und die zu erwartenden Auswirkungen nicht durch eine Aufteilung auf eine Vielzahl von Sortimenten zu verwässern. Diese Darstellungsform ändert aber nichts daran, dass die Auswirkungen auf strukturprägende Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen in bestimmten Sortimenten betrachtet und in die qualitative Bewertung der Auswirkungen einbezogen worden sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es ist an dieser Stelle aber darauf hinzuweisen, dass durch den gewählten Standort des FOC Werl außerhalb von (vor allem größeren) Einkaufs-Innenstädten die Beeinträchtigung von Betrieben mit höherwertiger Bekleidung gerade vermieden werden soll, um der 1 A-Ware dieser Betriebe keine Konkurrenz durch die deutlich günstigere Outlet-Ware zu machen.</li> <li>- Die relevanten Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des Vorhabens sind in einer außerordentlich detaillierten Weise untersucht und im Gutachten dargestellt worden (Seiten 44 bis 184). Der Untersuchungsumfang und der Detaillierungsgrad der Darstellungen sind außergewöhnlich. Von einer fehlenden Untersuchung der Bestandsbetriebe, insbesondere auch eventueller Vorschädigungen oder namentlich des Werler Zentrums, kann keine Rede sein, zumal der Einwand seitens der Bezirksregierung Arnsberg auch nicht weiter konkretisiert wird.</li> <li>- Die städtebauliche Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich ist ebenfalls in einer außergewöhnlichen Ausführlichkeit vorgenommen worden (Seiten 202 bis 234). Für jeden zentralen Versorgungsbereich ist auch eine qualitative städtebauliche Bewertung vorgenommen worden. Der Einwand der „weitestgehend fehlenden städtebaulichen Bewertung der Vorhabenauswirkungen“ ist</li> </ul>

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

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

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

Stellungnahme	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
<p>3. Zeichnerische Festlegung „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) Diese Festlegung des Regionalplanes ist von der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Aus den textlichen Zielen 2 Abs. 3 und 6 - die Siedlungsentwicklung hat sich bedarfsgerecht in den Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zu vollziehen - ergibt sich eindeutig, dass der Freiraum für die Ansiedlung eines FOC nicht geeignet ist. Das Vorhaben widerspricht diesen Zielen der Raumordnung, weil es als großflächige, regional raumbedeutsame Maßnahme im Freiraum nicht zulässig ist.</p> <p><b>IV Sonstige wesentliche Vorgaben für die Einzelhandelsentwicklung</b></p> <p><b>Regionale Einzelhandelskonzepte (REHK)</b></p> <p>1. In einer gemeinsamen Stellungnahme des REHK Östliches Ruhrgebiete und angrenzende Bereiche wird die FOC-Planung einhellig abgelehnt. Die Stadt Werl als Mitglied dieses REHK hat auf ein nach den REHK-Regularien vorgesehenes Konsensverfahren verzichtet. Die Ergebnisse der Zusammenarbeit (regionaler Konsens) sind im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung mit besonderem Gewicht zu berücksichtigen. Aus der Verweigerung der Einhaltung der Regeln des Regionalen Einzelhandelskonzeptes folgt nach Auffassung des REHK die Abwägungsfehlerhaftigkeit der Planung in formeller wie in materiell-rechtlicher Hinsicht (Gemeinsame Stellungnahme des REHK Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche. Dieser Stellungnahme haben alle 23 Mitgliedsgemeinden zugestimmt (ohne Stadt Werl), siehe Anlage 1).</p> <p>2. Auch die Mitgliedskommunen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Hochsauerlandkreis / Kreis Soest haben in einer gemeinsamen Stellungnahme deutlich zum Ausdruck gebracht, dass die vorliegende FOC-Planung der Stadt Werl abgelehnt wird und welche Gründe hierfür maßgebend sind (Gemeinsame Stellungnahme des REHK Hochsauerlandkreis / Kreis Soest. Dieser Stellungnahme haben alle 20 Mitgliedsgemeinden zugestimmt, siehe Anlage 2).</p> <p>Es ist hervorzuheben, dass die anliegenden Stellungnahmen der beiden REHK, die im Rahmen der landesplanerischen Beteiligung abgegeben wurden, bei allen mitwirkenden Gemeinden auf eine breite Zustimmung gestoßen sind. Als wesentliches Ergebnis ist festzuhalten, dass von allen Beteiligten Bedenken gegen das Vorhaben</p>	<p>derart konkretisiert, dass sie einer Abwägung zugänglich wären.</p> <p>Die zeichnerische Festlegung als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ stellt gemäß den Ausführungen unter B. 2.2.2 des Regionalplans 2012 lediglich ein Vorbehaltsgebiet und damit einen Grundsatz der Raumordnung dar. Unbeschadet des Umstandes, dass – wie dargelegt – nach wie vor die Darstellung als „Wohnsiedlungsbereich“ gemäß GEP 1996 gilt, steht die Darstellung als Freiraum- und Agrarbereich der Überplanung der Fläche nicht von vornherein entgegen, sondern kann durch überwiegende Gründe im Wege der Abwägung überwunden werden. Derartige Gründe stehen der Stadt Werl zur Seite, da die Stadt Werl für die Ansiedlung eines FOC im besonderen Maße geeignet ist, die Stadt Werl eine solche Ansiedlung ermöglichen möchte und besser geeignete Flächen im Bereich der Stadt Werl nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Planungen der Stadt Werl zur Ansiedlung eines FOC sind in der Sitzung des Arbeitskreises „REHK“ am 21.11.2014 in Fröndenberg durch Vertreter der Stadt Werl sowie des Vorhabenträgers Neinver (vertreten durch Herrn Sebastian Sommer) und Herrn Dr. Joachim Will vom Institut ecostra, das die Auswirkungsanalyse erstellt hat, vorgestellt worden. Im Anschluss gab es Gelegenheit zu Rückfragen und zur Diskussion.</p> <p>Am 21.1.2015 hat die Stadt Werl einen Antrag auf Herstellung des regionalen Konsenses für die Sitzung des Arbeitskreises „REHK“ am 20.02.2014 gestellt. Daraus wird ersichtlich, dass die Stadt Werl sehr wohl bemüht ist, einen regionalen Konsens herbeizuführen. <i>Der Arbeitskreis „Regionales Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet“ hat in seiner Sitzung vom 20.02.2015 den regionalen Konsens nicht festgestellt. Diese Entscheidung des Regionalen Arbeitskreises östliches Ruhrgebiet wird in der Abwägung zur 85. Flächennutzungsplanänderung der Wallfahrtsstadt Werl berücksichtigt.</i></p> <p>Kontraproduktiv und wenig zielführend war in diesem Zusammenhang die „Hammer Erklärung“ vom 28.11.2011, in der die Pläne zur Ansiedlung eines FOC in Werl bereits in einem sehr frühen Planungsstadium von den Nachbarstädten pauschal abgelehnt worden sind. Vor dem Hintergrund dieser frühen, ablehnenden Positionierung der überwiegend im REHK östliches Ruhrgebiet zusammengeschlossenen Städte hat es die Stadt</p>

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>vorgebracht werden, die ich bei meiner Entscheidung berücksichtigt habe.</p> <p><b>Kommunale Entwicklungsplanung</b>                      Eine wesentliche Zielsetzung der Stadtentwicklung war für die Stadt Werl bislang, die Entwicklung der Innenstadt zu stärken. Erhebliche Investitionen sind entsprechend getätigt worden. Gleichwohl zeigt der örtliche Einzelhandel weiterhin deutliche Schwächen.                      Die FOC-Planung stellt einen deutlichen Bruch mit der bisherigen Praxis der Werler Stadtentwicklung dar. Es gibt kein aktuelles kommunales Entwicklungskonzept oder Einzelhandelskonzept für die Stadt Werl. Das vorliegende Einzelhandelsstrukturgutachten aus dem Jahre 2005 ist überholt.                      Die Zielsetzung der vorliegende 85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl konterkariert die bisherigen Bemühungen um eine Aufwertung der Innenstadt, deutlich negative Strukturveränderungen in der Einzelhandelslandschaft sind zu befürchten. Neben dem Möbelhaus Turflon, das in seiner erweiterten Form</p>	<p>Werl nicht als zielführend angesehen, einen Antrag auf Herbeiführung des regionalen Konsenses im Rahmen des REHK-Arbeitskreises zu einem früheren Zeitpunkt anzustreben, solange nicht alle planungsrechtlich relevanten Aspekte des Projekts in der Darstellungstiefe eines Vorentwurfs für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorliegen. Die Stadt Werl ist überzeugt, der ablehnenden Haltung der anderen REHK-Partner nur durch Aufklärung und belastbare Fakten begegnen zu können, um auf diesem Weg noch einen regionalen Konsens für die FOC-Ansiedlung herzustellen.</p> <p>Die Ergebnisse der interkommunalen Abstimmung werden selbstverständlich mit dem ihr zukommenden Gewicht in der Abwägung berücksichtigt. Die Stadt Werl ist überzeugt, dass die Ansiedlung des FOC die Strahlkraft und Attraktivität der Region deutlich zu stärken vermag und dass die positiven Effekte der FOC-Ansiedlung die damit eventuell einhergehenden Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche (die sich insbesondere für die Nachbarkommunen ausweislich der ecostra-Auswirkungsanalyse als sehr überschaubar darstellen) bei Weitem überwiegen. Die Stadt Werl hat – schon aufgrund der sehr frühen, deutlich ablehnenden Reaktion der Nachbarkommune in der Hammer Erklärung – den Eindruck, dass eher ein interkommunales Wettbewerbsdenken den Widerstand gegen die FOC-Ansiedlung motiviert und weniger tatsächlich nachweisbare oder spürbare Beeinträchtigungen von Nachbarkommunen.</p> <p>Die Stadt Werl appelliert daher an alle im REHK östliches Ruhrgebiet zusammengeschlossenen Städte und Gemeinden, den regionalen Konsens zur Ansiedlung des FOC in Werl herbeizuführen.</p> <p>Die Stadt Werl verfolgt nach wie vor das Ziel, die Entwicklung der Innenstadt zu stärken. Dies bedeutet aber nicht, dass jedem anderen Projekt (wie der FOC-Ansiedlung), mit dem zwar spürbare Umsatzabflüsse aus der Innenstadt von Werl einhergehen, dass aber auch deutliche Vorteile für die Stadt Werl und die Region mit sich bringt, von vorneherein eine Absage erteilt werden müsste. Die Stadt Werl ist der Ansicht, dass sich die Ziele „Stärkung der Innenstadt“ und „Ansiedlung eines FOC“ nicht ausschließen. Aus diesem Grund stellt die FOC-Planung auch keinen „deutlichen Bruch mit der bisherigen Praxis der Werler Stadtentwicklung dar“. Da die Stadt Werl nach der vorliegenden Standortuntersuchung zur Ansiedlung eines FOC im besonderen Maße geeignet ist, möchte die Stadt Werl diese Lagegunst nutzen und die Voraussetzungen für die An-</p>

Stellungnahme	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
<p>auf ca. 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche innenstadtrelevante Sortimente anbietet, würde mit dem FOC ein weiterer Magnet mit fast ausschließlich zentrenrelevanten Sortimenten an einem städtebaulich nicht integrierten Standort entstehen.</p> <p>Das Ecostra-Gutachten bestätigt, dass deutliche Umverteilungen insbesondere zu Lasten der Innenstadt erfolgen werden. Das bedeutet, dass für die ohnehin schwach aufgestellte Innenstadt mit deutlichen, längerfristig möglicherweise sogar flächenhaften Leerständen zu rechnen ist und kaum noch reale Entwicklungschancen für den Bestand und für die Ansiedlung von Betrieben mit höherwertigen Sortimenten bestehen.</p> <p>Die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Werl dürfte ernsthaft gefährdet werden. Die negativen städtebaulichen Effekte können auch nicht mit positiven Frequenzwirkungen des FOC verrechnet werden. Bei einer weiteren Abnahme der Einzelhandelsattraktivität der Werler Innenstadt wird es nicht zu einer Belebung des Zentrums durch FOC-Kunden kommen, zumal auch räumlich eine deutlich Distanz zwischen Vorhabenstandort und Innenstadt besteht.</p>	<p>siedlung eines FOC schaffen.</p> <p>Die Einschätzung, dass der örtliche Einzelhandel „deutliche Schwächen“ zeige und die Innenstadt „ohnehin schwach aufgestellt“ sei, wird von der Stadt Werl nicht geteilt und findet auch in der ecostra-Auswirkungsanalyse keine Grundlage. Insbesondere der Bereich Walburgisstraße und Alter Markt als Hauptgeschäftslage innerhalb der Innenstadt weist einen dichten Einzelhandelsbesatz aus Facheinzelhandelsgeschäften und namhaften Filialunternehmen auf. Auch die Passantenfrequenz ist gut und Leerstände sind in diesem Bereich der Fußgängerzone nicht augenfällig (ecostra-Auswirkungsanalyse 31.01.2014, Seite 170). Im Bereich der Steinerstraße ist die Frequenz geringer und dort existiert eine höhere Anzahl von Leerständen. Allerdings weist die Achse Walburgisstraße/Alter Markt/Steinerstraße mit rund 800 m eine für eine Stadt wie Werl mit rund 32.000 Einwohnern erhebliche Länge auf, bei der kaum alle Bereiche die gleiche hohe Einzelhandelsqualität aufweisen können.</p> <p>Die vermeintlichen Schwächen des Werler Einzelhandels, namentlich der Innenstadt, werden auch nicht durch die „Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl“ (BBE, September 2005) bestätigt. Dort heißt es in der zusammenfassenden Bewertung, dass die Verkaufsfläche pro Einwohner in Werl (auch ohne Möbel Turflon) mit 1,6 m<sup>2</sup> je Einwohner einen überdurchschnittlichen Wert aufweise. Im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente liege der Wert auf Bundesdurchschnitt, wobei eine hohe Konzentration der Verkaufsflächen auf die Kernstadt festzustellen sei. Werl erreiche eine ausgesprochen hohe Zentralität von 136 %, womit Werl die ihm als Mittelzentrum zugeordnete Einzelhandelsfunktion erfülle.</p> <p>Eine „ernsthafte Gefährdung“ der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Werl ist durch die FOC-Ansiedlung nicht zu erwarten. Die ecostra-Auswirkungsanalyse liefert hierfür keinerlei Anhaltspunkte. Zwar sind in Werl als Belegenheitskommune aufgrund der räumlichen Nähe die stärksten Auswirkungen zu erwarten. Konkret prognostiziert ecostra für die Innenstadt von Werl einen Umsatzabzug durch das FOC von 3,4 bis 3,5 Mio. Euro entsprechend 8,5 %. Davon entfällt betragsmäßig der größte Betrag von 2,4 bis 2,5 Mio. Euro (9 %) auf für die Sortimente Bekleidung inklusive Sportbekleidung, die höchste Quote mit 11 % (0,4 bis 0,5 Mio. Euro) auf Schuhe und Lederwaren. Damit fallen die Umsatzumverteilungen bereits sehr deutlich aus. Allerdings ist ein flächendeckendes Wegbrechen der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe in den Segmenten Bekleidung sowie Schuhe und Lederwaren mit entsprechenden Auswir-</p>

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
		<p>kungen auf den innerstädtischen Branchenmix nicht zu erwarten. Insbesondere die innerstädtischen Magnetbetriebe wie C&amp;A und Woolworth im Bereich des Marktplatzes oder der dm Drogeriemarkt entlang der Walburgisstraße werden durch das geplante FOC nicht in ihrer Existenz gefährdet. Der Bereich Walburgisstraße als Hauptgeschäftslage innerhalb der Innenstadt (ecostra, Seite 170) präsentiert sich als stabile Einzelhandelslage in einem dichten Einzelhandelsbesatz ohne erkennbare Leerstandsproblematik. Auch der Bereich des alten Marktes sowie des Marktplatzes lässt keine Probleme erkennen (ecostra, Seite 233).</p> <p>Angesichts dieser Einzelhandelssituation kann von einer zu befürchtenden Funktionsstörung oder einer Gefährdung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Werl nicht gesprochen werden. Richtig ist, dass die prognostizierten Umsatzrückgänge und wirtschaftlichen Umsatzumverteilungen zu Betriebsaufgaben, insbesondere von ökonomischen Grenzbetrieben, führen können. Dies bedeutet, dass Betriebe, die sich bereits jetzt am Rande der Tragfähigkeitsgrenze befinden, den durch das FOC verursachten Umsatzrückgang möglicherweise nicht werden verkraften können. Bei derartigen Grenzbetrieben ist aber bei jeder Art von hinzutretendem Wettbewerb – sei es aus der Innenstadt von Werl, aus Nachbarkommunen oder von anderen Standorten – mit einem Ausscheiden aus dem Markt zu rechnen. Dies eröffnet auch Chancen für andere sowie für die verbliebenden tragfähigen Betriebe. Es erscheint der Stadt Werl hingegen kein tragfähiges Entwicklungskonzept zu sein, die Einzelhandelsentwicklung insgesamt oder die Frage, ob ein FOC verträglich angesiedelt werden kann, an diesen ökonomischen Grenzbetrieben auszurichten. Dieser Beurteilungsmaßstab ist auch nicht abwägungsfehlerhaft: Maßgeblich für die Beurteilung der Verträglichkeit einer Ansiedlung ist nicht die Gefahr einzelner Betriebsschließungen im Bereich anderer zentraler Orte oder der Standortkommune selbst, sondern die für diese Orte bestehende Gefahr der wesentlichen Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung, der Verödung der Stadtzentren und damit des Verlustes zentralörtlicher Funktionen. Daher kommt es in diesem Zusammenhang entscheidend darauf an, ob durch das zu beurteilende Einzelhandelsprojekt nicht nur die Konkurrenzfähigkeit einzelner Geschäfte, sondern die ganzer Branchen in Frage gestellt wird und dadurch das Konkurrenzproblem in ein Strukturproblem umschlägt (OVG Münster, Urteil vom 30.06.2009). Davon kann im Hinblick auf die Einzelhandelssituation und die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Werl nach den insoweit nachvollzieh-</p>

Stellungnahme	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
<p><b>V Zusammenfassende Gesamtbewertung</b></p> <p>1. Das Vorhaben verstößt gegen zentrale Vorgaben der Landes- und Regionalplanung. Es bestehen grundlegende landesplanerische Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung. Die Stadt Werl setzt sich in ihrer Bauleitplanung nicht im erforderlichen Maße mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes auseinander.</p> <p>2. Die Stadt Werl hat darauf verzichtet, trotz der auch von ihr als verbindlich anerkannten Regelungen des REHK die Herstellung eines regionalen Konsenses für das Projekt zu erreichen. Die Stellungnahmen der regionalen Einzelhandelskonzepte Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche sowie Kreis Soest / Hochsauerlandkreis bestätigen, dass das Vorhaben in der vorliegenden Form mit den Vorga-</p>	<p>baren Ausführungen in der ecostra-Auswirkungsanalyse nicht die Rede sein. Dieser Befund gilt erst recht für die Nachbarkommunen, in denen die Auswirkungen sehr viel geringer sind.</p> <p>Eine „Verrechnung negativer städtebaulicher Effekte mit positiven Frequenzwirkungen“ des FOC hat dabei nicht stattgefunden. Auch in der ecostra-Auswirkungsanalyse sind keine Koppelungskäufe von FOC-Kunden in der Innenstadt angesetzt worden. Auch in dieser Hinsicht geht die ecostra-Auswirkungsanalyse von einem worst-case-Ansatz aus. Die Stadt Werl ist allerdings – ebenso wie ecostra – der Ansicht, dass die FOC-Ansiedlung auch Chancen für den innerstädtischen Einzelhandel bietet und ist zuversichtlich, diese Chancen realisieren zu können. Zwischen der Stadt und dem FOC-Betreiber werden flankierende Maßnahmen verabredet werden, um FOC-Kunden nach Möglichkeit auch der Innenstadt zuzuführen. Auch der innerstädtische Handel kann durch auf FOC-Kunden abgestellte komplementäre Angebote die Chancen nutzen, die sich durch die FOC-Ansiedlung bieten. Von daher sieht auch ecostra gute Chancen für den innerstädtischen Handel, von Synergien aufgrund des FOC zu profitieren, wodurch die von ecostra prognostizierten Auswirkungen auf die Innenstadt von Werl in gewissem Maße relativiert werden könnten.</p> <p>Auch die Werler Kaufmannschaft sieht ganz überwiegend die Chancen des FOC. An einer Mitgliederbefragung des Wirtschaftsringes Werl e. V., in dem 115 Mitglieder organisiert sind, haben sich mehr als 60 % der Mitglieder beteiligt und 78 % der Teilnehmer (dies sind rund 50 % der Mitglieder) ihre Zustimmung zur FOC-Ansiedlung erklärt.</p> <p>Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.</p>

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>ben der regionalen Einzelhandelskonzepte nicht vereinbar ist. Es wird daher betont, dass entsprechend kein regionaler Konsens für diese FOC-Ansiedlung besteht. Im Gegenteil wird festgestellt, dass sich die Stadt Werl mit dieser Planung gegen die Region und gegen eine nachhaltige und regional abgestimmte Ansiedlungspolitik stellt.</p> <p>3. Die Planung steht inhaltlich in deutlichem Widerspruch zur bisherigen Entwicklungspolitik der Stadt, sie konterkariert insbesondere die bisherigen Investitionen und Bemühungen zur Aufwertung und Entwicklung der Innenstadt. Die direkten und indirekten Auswirkungen der FOC-Ansiedlung dürften zu erheblichen negativen Folgeproblemen für die Werler Innenstadt, aber auch für wichtige Segmente des Einzelhandels in zahlreichen Nachbarkommunen führen. Die Stadt Werl sollte deshalb im regionalen Konsens zu einer konstruktiven, nachhaltigen und zentrumsstärkenden Stadtentwicklungspolitik zurückkehren.</p> <p><b>VI Hinweise</b></p> <p>Die höhere Landschaftsbehörde weist darauf hin, dass gemäß den Aussagen zum Landschaftsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan als planungsrelevante Art die Feldlerche betroffen ist, die mit zwei Paaren das überplante Gebiet als Brutplatz nutzt. Da somit für diese Art artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind, müssen CEF-Maßnahmen durchgeführt werden. Alle geplanten CEF-Maßnahmen müssen bereits vor Inanspruchnahme der überplanten Fläche angelegt werden und wirksam sein. Eine CEF-Maßnahme ist erst dann wirksam, wenn die neu geschaffene Lebensstätte mit allen notwendigen Habitatelementen und -strukturen in mindestens der gleichen Ausdehnung und Qualität eingerichtet worden ist und von den betroffenen Arten angenommen worden bzw. die Wirksamkeit der Maßnahme gemäß LANUV-Fachinformationssystem nachgewiesen ist.</p> <p>Die vorstehende Entscheidung bezieht sich nur auf das Verfahren nach § 34 Abs. 1 LPlG. Andere Entscheidungen meines Hauses nach anderen gesetzlichen Vorschriften bleiben unberührt.</p> <p>Ihre weitere Planung bitte ich mir spätestens gemäß § 34 Abs. 5 LPlG vorzulegen. Für eine Erörterung gemäß § 34 Abs. 3 LPlG stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis der höheren Landschaftsbehörde wird im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.</p>
2	<p><b>Schreiben Regionales Einzelhandelskonzept Hochsauerlandkreis / Kreis Soest vom 15.10.2014 an die Bezirksregierung Arnsberg</b></p> <p>vielen Dank für die Gelegenheit, als Regionales Einzelhandelskonzept Hochsauer-</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme zu Nr. 1 Landesplanerische Stellungnah-</p>

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
<p>landkreis / Kreis Soest (REHK HSK / SO) zu den beiden o. g. Bauleitplanverfahren der Stadt Werl Stellung nehmen zu dürfen.</p> <p>Die aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel stellen im Zusammenwirken mit der Digitalisierung, dem demographischen Wandel und der Notwendigkeit nachhaltigen klimafreundlichen Handelns insbesondere den ländlichen Raum vor die großen Herausforderungen und Aufgabenstellungen, die Nutzungsvielfalt unserer Städte und Gemeinden zu sichern und weiter zu entwickeln. Die Konzentrationsprozesse im Einzelhandel sowie die Entwicklungen des Internethandels haben in weiten Teilen des ländlichen Raumes ungleich größere Auswirkungen als in den Ballungsräumen, da Versorgungsstrukturen sowohl im Bereich der Nahversorgung als auch für mittel- und langfristige Güter zusammenzubrechen drohen.</p> <p>Aus diesen Gründen gewinnen regionale Prozesse und Zusammenschlüsse mit dem Ziel der Abstimmung von Programmen, Plänen und Projekten im ländlichen Raum eine immer größere Bedeutung, um gemeinsam die Regionen und die Kommunen zu stärken. Dies wird auch durch unterschiedliche Programme und Fördermittel für lokale und regionale Projekte unterstützt. Zu verweisen sei an dieser Stelle auf das NRW-Strukturförderprogramm Regionale 2013, aktuell auf das europäische Förderprogramm LEADER, aber auch auf die 'reguläre Städtebauförderung' mit der besonderen Akzentsetzung auf die historischen Stadt- und Ortskerne. An den damit verbundenen Vorgaben und Zielsetzungen orientieren sich die Kommunen im Rahmen ihrer Entwicklungsplanungen. Der Bund und das Land unterstützen diese bei der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen mit erheblichen Förderbeträgen, was zu einer deutlichen Aufwertung und Funktionsstärkung der Innenstädte und Ortskerne beigetragen hat. An diesen Prozessen beteiligt sich auch die Stadt Werl und profitiert auch von diesen.</p> <p>Auch mit Blick auf die Entwicklungen der 'Möbelhausgiganten' am Rand des Ruhrgebietes, die im ländlichen Raum die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Möbeln, aber auch die Attraktivität der Zentren (hoher Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, lange Verweildauer der Kunden durch Aktionen und Aktivitäten rund um den Handel) akut gefährden, haben sich 20 Kommunen des Hochsauerlandkreises und des Kreises Soest zu einem REHK zusammengeschlossen. Die Stadt Werl hat bisher eine Mitarbeit im REHK HSK / SO mit dem Argument abgelehnt, dass sie Mitglied im REHK 'Östliches Ruhrgebiet' sei. Vor diesem Hintergrund bezieht das REHK Hochsauerlandkreis / Kreis Soest wie folgt Stellung:</p>	<p>me) sowie auf die Stellungnahme zu Nr. 39 (Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) verwiesen</p>

Stellungnahme	Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl
<p><b>I. Sachverhalt</b>                      Gegenstand der Bauleitplanverfahren ist die Absicht der Stadt Werl zur Ansiedlung eines Herstellerdirektverkaufszentrums (Factory Outlet-Center, kurz FOC) mit einer max. Verkaufsfläche von 13.800 m<sup>2</sup> südlich der Bundesstraße 1, nahe der A 44 und der A 445, Anschlussstelle Werl-Zentrum, Büderich.</p> <p>Da der Vorhabenstandort zurzeit im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, setzt die Realisierung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens zuvor eine entsprechende bauleitplanerische Flächenausweisung voraus. Zu diesem Zweck beabsichtigt die Stadt Werl auf der Ebene des Flächennutzungsplans die bisherige Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft in die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel – Herstellerdirektverkaufszentrum“ mit max. Verkaufsfläche von 13.800 m<sup>2</sup> zu ändern. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll ein sonstiges Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt werden. Die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollen das FOC mit einem Sortimentsschwerpunkt im Bereich 'Bekleidung, Sportbekleidung' (9.600 m<sup>2</sup>) und im Bereich 'Schuh- und Lederwaren' (1.800 m<sup>2</sup>) ermöglichen. Auf die sonstigen zulässigen Sortimente entfallen max. 2.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.</p> <p><b>II. Raumordnung</b>                      Gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist die Bauleitplanung der Gemeinden den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Anpassungspflicht löst für die planenden Gemeinden eine strikte Bindungswirkung aus. Sie ist durch die Gemeinden auch nicht im Wege planerischer Abwägungsentscheidung überwindbar. Ziele der Raumordnung enthalten in NRW insbesondere der Landesentwicklungsplan und die Regionalpläne. Hier steht der Bauleitplanung der Stadt Werl der sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ zum LEP NRW ebenso wie der aktuelle Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (2012) entgegen.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p><b>Landesplanung</b>                      Nach Ziel 1 des sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten 'Allgemeinen Siedlungsbereichen' dargestellt und festgesetzt werden. Nach Ziel 2 dürfen derartige Kern- und Sondergebiete mit zen-</p>	

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>trenrelevanten Sortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Als zentrenrelevant gelten dabei die in der Anlage 1 zum sachlichen Teilplan aufgeführten Sortimente sowie weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente. Ausnahmen von diesem Ziel 2 sieht der sachliche Teilplan nur für Sondergebiete für Einzelhandelsgroßvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und in Ziel 5 für Sondergebiete für Einzelhandelsgroßvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vor.</p> <p>Mit diesen landesplanerischen Zielvorgaben ist die Bauleitplanung der Stadt Werl offensichtlich unvereinbar. Der Vorhabenstandort ist im Regionalplan als Freiraum dargestellt. Es handelt sich auch offensichtlich nicht um einen Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.</p> <p>Dies hat die Stadt Werl auch selbst erkannt. Sie meint jedoch ausweislich der Entwürfe der Planbegründungen, sich über die raumordnerische Zielbindung hinwegsetzen zu können, weil sie der Auffassung ist, die regionalplanerische Festlegung des Freiraums sei ebenso wie Ziel 2 des sachlichen Teilplans <i>offensichtlich rechtswidrig</i>. Hinsichtlich des Ziels 2 meint die Stadt Werl sogar, die Verfassungswidrigkeit der Zielvorgabe feststellen zu können.</p> <p>Da wir davon ausgehen, dass die Bezirksregierung Arnsberg ebenso wie die Staatskanzlei NRW diese Einschätzung der Stadt Werl nicht teilt, sehen wir von einer inhaltlichen Stellungnahme zur Rechtsauffassung der Stadt Werl ab. Hinsichtlich der behaupteten Abwägungsfehlerhaftigkeit bezogen auf die Regionalplandarstellung fehlt es uns hierzu im Übrigen auch an der notwendigen Kenntnis zu den Grundlagen des Abwägungsvorgangs sowie des Abwägungsergebnisses.</p> <p>Festzuhalten bleibt damit, dass die raumordnerischen Zielbestimmungen 1 und 2 des sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ zu LEP NRW der Bauleitplanung der Stadt Werl entgegenstehen.</p> <p>Ob auch das Beeinträchtigungsverbot der Zielbestimmung 3 des sachlichen Teilplans der Bauleitplanung der Stadt Werl entgegensteht, kann von uns derzeit noch nicht eingeschätzt werden. Wir behalten uns jedoch vor, das vorgelegte Gutachten des Sachverständigenbüros 'ecostra' einer kritischen Prüfung zu unterziehen. Bereits nach einer ersten Einschätzung halten wir dieses Gutachten im Hinblick auf Methodik und Ergebnisse für unzureichend.</p> <p><b>Regionalplanung</b></p>	

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>Zur Regionalplanung hatten wir bereits darauf hingewiesen, dass die regionalplanerische Festlegung des Plangebietes als Freiraum der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel offensichtlich entgegensteht.</p> <p><b>Rechtliche Konsequenzen</b>                      Wegen der entgegenstehenden landesplanerischen und regionalplanerischen Ziele wird die Bezirksregierung Arnsberg im Verfahren nach § 34 Landesplanungsgesetz die Vereinbarkeit der Bauleitplanung der Stadt Werl mit den geltenden Zielen der Raumordnung nicht feststellen können. Zudem wird die nach § 6 BauGB erforderliche Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung von der Bezirksregierung nicht erteilt werden können, da wir davon ausgehen, dass der Regionalplan in seinen jetzigen Darstellungen rechtswirksam ist. Wahrscheinlich liegen hier auch die Voraussetzungen für eine raumordnerische Untersagung der Bauleitplanung der Stadt Werl nach § 14 Abs. 1 ROG durch die zuständige Raumordnungsbehörde vor.</p> <p>Zusammenfassend hält das REHK HSK / SO das geplante FOC für nicht genehmigungsfähig, da die landesplanerischen Ziele des LEP, sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel dem entgegen stehen, ebenso wie die Ziele des Regionalplans. Die Stadt Werl hat sich in ihrer Vorgehensweise und in ihrer Argumentation gegen die Region und interkommunal vereinbarte Regelungen gestellt.</p>	
<p><b>3</b></p>	<p><b>Schreiben der Stadt Lünen für das REHK östliches Ruhrgebiet vom 27.10.2014</b></p> <p>vielen Dank für die Gelegenheit, als Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) im Rahmen der landesplanerischen Anfrage zu den beiden o. g. Bauleitplanverfahren der Stadt Werl Stellung nehmen zu können.</p> <p>Gegenstand der Bauleitplanverfahren ist die Absicht der Stadt Werl zur Ansiedlung eines Herstellerdirektverkaufszentrums (Factory Outlet-Center, kurz FOC) mit einer max. Verkaufsfläche von 13.800 m<sup>2</sup> südlich der Bundesstraße 1, nahe der A 445, Anschlussstelle Werl-Zentrum, Buderich.</p> <p>Da der Vorhabenstandort zurzeit im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, setzt die Realisierung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens zuvor eine entspre-</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme zu Nr. III. 1 (Bezirksregierung) sowie auf die Stellungnahme zu Nr. II. 39 b (Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) verwiesen</p>

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>chende bauleitplanerische Flächenausweisung voraus. Zu diesem Zweck beabsichtigt die Stadt Werl auf der Ebene des Flächennutzungsplans die bisherige Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft in die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel – Herstellerdirektverkaufszentrum“ mit max. Verkaufsfläche von 13.800 m<sup>2</sup> zu ändern. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll ein sonstiges Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt werden. Die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollen das FOC mit einem Sortimentsschwerpunkt im Bereich „Bekleidung, Sportbekleidung (9.600 m<sup>2</sup>) und im Bereich Schuh- und Lederwaren (1.800 m<sup>2</sup>) ermöglichen. Auf die sonstigen zulässigen Sortimente entfallen max. 2.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.</p> <p>Neben den planungsrechtlichen und städtebaulichen Aspekten hat das Projekt aus Sicht des REHK auch eine besondere Brisanz, da die Stadt Werl Mitunterzeichner der interkommunalen Vereinbarung ist, die die Grundlage des REHK mit den dort kooperativ entwickelten und vereinbarten Prüf- und Bewertungskriterien für Einzelhandelsgroßprojekte mit überlokaler Ausstrahlung bildet. Zu diesen Aspekten nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><b>Raumordnung</b></p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist die Bauleitplanung der Gemeinden den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Anpassungspflicht löst für die planenden Gemeinden eine strikte Bindungswirkung aus. Sie ist durch die Gemeinden auch nicht im Wege planerischer Abwägungsentscheidung überwindbar. Ziele der Raumordnung enthalten in NRW insbesondere der Landesentwicklungsplan und die Regionalpläne. Hier steht der Bauleitplanung der Stadt Werl der sachliche Teilplan „großflächiger Einzelhandel“ zum LEP NRW ebenso wie der aktuelle Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (2012) entgegen.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p><b>Landesplanung</b></p> <p>Nach Ziel 1 des sachlichen Teilplans „großflächiger Einzelhandel“ dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Nach Ziel 2 dürfen derartige Kern- und Sondergebiete mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Als zentrenrelevant gelten dabei die in der Anlage 1 zum sachlichen Teilplan aufgeführten Sortimente sowie weitere von der jeweiligen Gemeinde als</p>	

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>zentrenrelevant festgelegte Sortimente. Ausnahmen von diesem Ziel 2 sieht der sachliche Teilplan nur für Sondergebiete für Einzelhandelsgroßvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und in Ziel 5 für Sondergebiete für Einzelhandelsgroßvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vor.</p> <p>Mit diesen landesplanerischen Zielvorgaben ist die Bauleitplanung der Stadt Werl offensichtlich unvereinbar. Der Vorhabenstandort ist im Regionalplan als Freiraum dargestellt. Es handelt sich auch offensichtlich nicht um einen Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.</p> <p>Dies hat die Stadt Werl auch selbst erkannt. Sie meint jedoch ausweislich der Entwürfe der Planbegründungen, sich über die raumordnerische Zielbindung hinwegsetzen zu können, weil sie der Auffassung ist, die regionalplanerische Festlegung des Freiraums sei ebenso wie Ziel 2 des sachlichen Teilplans <i>offensichtlich rechtswidrig</i>. Hinsichtlich des Ziels 2 meint die Stadt Werl sogar, die Verfassungswidrigkeit der Zielvorgabe feststellen zu können.</p> <p>Da wir davon ausgehen, dass die Bezirksregierung Arnsberg ebenso wie die Staatskanzlei NRW diese Einschätzung der Stadt Werl selbstverständlich nicht teilt, sehen wir zum jetzigen Zeitpunkt von einer inhaltlichen Stellungnahme zur Rechtsauffassung der Stadt Werl ab. Hinsichtlich der behaupteten Abwägungsfehlerhaftigkeit bezogen auf die Regionalplandarstellung fehlt es uns hierzu im Übrigen auch an der notwendigen Kenntnis zu den Grundlagen des Abwägungsvorgangs sowie des Abwägungsergebnisses.</p> <p>Festzuhalten bleibt damit, dass die raumordnerischen Zielbestimmungen 1 und 2 des sachlichen Teilplans „großflächiger Einzelhandel“ zu LEP NRW der Bauleitplanung der Stadt Werl entgegenstehen.</p> <p>Ob auch das Beeinträchtungsverbot der Zielbestimmung 3 des sachlichen Teilplans der Bauleitplanung der Stadt Werl entgegensteht, kann von uns derzeit noch nicht eingeschätzt werden. Wir behalten uns jedoch vor, das von der Stadt Werl eingeholte Gutachten des Sachverständigenbüros ecostra einer kritischen Prüfung zu unterziehen.</p> <p><b>Regionalplanung</b> Zur Regionalplanung hatten wir bereits darauf hingewiesen, dass die regionalplanerische Festlegung des Plangebietes als Freiraum der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel offensichtlich entgegensteht.</p> <p><b>Rechtliche Konsequenzen</b> Wegen der entgegenstehenden landesplanerischen und regionalplanerischen Ziele</p>	

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>wird die Bezirksregierung Arnsberg im Verfahren nach § 34 Landesplanungsgesetz die Vereinbarkeit der Bauleitplanung der Stadt Werl mit den geltenden Zielen der Raumordnung nicht feststellen können. Zudem wird die nach § 6 BauGB erforderliche Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung von der Bezirksregierung nicht erteilt werden können. Letztlich liegen hier natürlich auch die Voraussetzungen für eine raumordnerische Untersagung der Bauleitplanung der Stadt Werl nach § 14 Abs. 1 ROG durch die zuständige Raumordnungsbehörde vor.</p> <p><b>Abwägungsgrundlagen</b></p> <p>Die Stadt Werl ist seit seiner Entstehung Mitgliedsgemeinde des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche. Ziel des regionalen Einzelhandelskonzeptes ist ein abgestimmtes Vorgehen in der Region bei der Ansiedlung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Bedeutung. Alle Mitgliedsgemeinden gemeinsam streben die Stärkung der innerstädtischen Zentren sowie die Stärkung der Stadtteilzentren mit ihrer Grundversorgung an. Sie haben ein ergänzendes Versorgungsnetz von Sondergebieten lediglich mit nicht zentrenrelevanten Angeboten auch an ausgewählten Standorten außerhalb der Zentren anerkannt.</p> <p>Mit dieser Zielsetzung hat auch die Stadt Werl die interkommunale Vereinbarung zum regionalen Einzelhandelskonzept unterzeichnet. In der interkommunalen Vereinbarung haben sich die Städte auch zu gegenseitiger und frühzeitiger Information über Einzelhandelsvorhaben mit überörtlicher Bedeutung verpflichtet. Dieser Verpflichtung ist die Stadt Werl bezogen auf das FOC-Projekt nur sehr zögerlich, auf Aufforderung und auch nicht umfänglich nachgekommen. Die Stadt hat sich weiter verpflichtet, großflächige Einzelhandelsvorhaben im Kreis betroffener Kommunen nachbarlich mit dem Ziel zu erörtern, einen regionalen Konsens herzustellen. Die Stadt Werl hat ihr Einverständnis erklärt, das REHK-Gutachten inhaltlich und verfahrensmäßig zur Gesprächsgrundlage zu machen.</p> <p>In der Begründung zur FNP-Änderung nimmt die Stadt Werl im Kapitel 3.2 Planungsrecht (damit wird eine entsprechende Bindungswirkung anerkannt) Bezug auf das regionale Einzelhandelskonzept. Richtigerweise wird im ersten Absatz als ein Ziel des REHK formuliert, „dass die Ansiedlung, Erweiterung oder Verlagerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nach einheitlichen Kriterien bewertet werden.“ Im nächsten Absatz wird dann allerdings argumentiert, dass die von der Stadt in Auftrag gegebene Wirkungsanalyse „sehr viel genauer“ auf die Auswirkungen eingeht, „als es die REHK-Kriterien vermögen“. Damit wird ein zentraler Ansatz des</p>	

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>REHK, nämlich die gemeinsam verabredeten „Spielregeln“, unterlaufen. Diese Regeln zielen darauf ab, eine gemeinsame regionale Interessenlage zu definieren, diese sowohl nach innen als auch nach außen zu vertreten und diese Position ggf. auch gegenüber einzelgemeindlichen Planungen, die nachbargemeindliche Interessen beeinträchtigen, deutlich zu artikulieren.</p> <p>Der interkommunalen Vereinbarung kommt primär eine Bedeutung für die Steuerung der kommunalen Abwägungsentscheidung zu. In formeller Hinsicht ist dies die Verpflichtung zu einer besonderen Ausgestaltung des interkommunalen Abstimmungsprozesses zwischen den Mitgliedsgemeinden des regionalen Einzelhandelskonzeptes. In materiell-rechtlicher Hinsicht ist die Stadt Werl verpflichtet, das Ergebnis der nachbarlichen Erörterung mit besonderem Gewicht in der eigenen Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stadt Werl verstößt in beiderlei Hinsicht gegen ihre Verpflichtungen als Mitgliedsgemeinde des regionalen Einzelhandelskonzeptes, wenn sie sich schon in formeller Hinsicht dem Verfahren zur Herstellung eines regionalen Konsenses mit der Argumentation entziehen will, dass ein positives Ergebnis der nachbarlichen Erörterung nicht absehbar sei.</p> <p>In der Auswirkungsanalyse von ecostra wird im Exkurs zum REHK (Kap. 1.2, S. 7) formuliert, dass die „Umsetzung der Vorgaben des REHK ... auf der Basis einer auf Freiwilligkeit basierenden interkommunalen Vereinbarung zwischen den beteiligten Städten“ erfolge. Diese Freiwilligkeit bezieht sich nach unserer Auffassung lediglich auf die Unterzeichnung der Vereinbarung und damit die Mitgliedschaft im REHK. Mit der Unterzeichnung der interkommunalen Vereinbarung hat die Stadt Werl aber, wie alle anderen Kommunen auch, explizit die Verpflichtung übernommen, die im regionalen Konsens getroffenen Vereinbarungen durch entsprechende planungsrechtliche Maßnahmen einzuhalten und umzusetzen. Dass diese Verpflichtung unter dem Vorbehalt der Unantastbarkeit der gemeindlichen Letztentscheidung über die kommunale Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB steht, bedarf dabei keiner besonderen Betonung.</p> <p>Die Stadt Werl hat für das Vorhaben kein Regionales Konsensverfahren eingeleitet, wozu sie als Mitgliedsgemeinde des REHK verpflichtet gewesen wäre. Eine Bewertung des Vorhabens auf der Basis der vereinbarten Prüfkriterien für regional bedeutsame Planvorhaben kommt zu folgendem Ergebnis: Da das geplante FOC nahezu ausschließlich aus Einzelhandelsbetrieben mit zen-</p>	

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
	<p>trenrelevanten Sortimenten besteht, ist es als Planvorhaben mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt zu betrachten. Die sortiments- und betriebsformenspezifischen Prüfkriterien des REHK für derartige Planvorhaben lauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Lage in einem zentralen Versorgungsbereich</li> <li><input type="checkbox"/> Lage in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)</li> <li><input type="checkbox"/> Umsatz (sortimentspezifisch) des Vorhabens übersteigt nicht die lokale Kaufkraft der planenden Gemeinde (ggf. auch Teilbereich)</li> </ul> <p>Da das Vorhaben an einem Standort realisiert werden soll, der weder in einem zentralen Versorgungsbereich noch in einem Allgemeinen Siedlungsbereich liegt, würde das Vorhaben nach den Prüfkriterien des REHK keinen „Regionalen Konsens“ erhalten können.</p> <p>Aus der Verweigerung der Einhaltung der Regeln des regionalen Einzelhandelskonzeptes folgt nach unserer Auffassung, die im Übrigen juristisch geprüft ist, die Abwägungsfehlerhaftigkeit der Planung in formeller wie materiell-rechtlicher Hinsicht.</p> <p>Zusammenfassend hält das REHK das Projekt FOC Werl für nicht genehmigungsfähig, da die landesplanerischen Ziele des LEP, sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, dem entgegenstehen, ebenso wie die Ziele des Regionalplans. Das Projekt ist zudem nach den Kriterien des REHK nicht konsensfähig. Die Stadt Werl hat sich in ihrer Vorgehensweise und in ihrer Argumentation gegen die interkommunal vereinbarten Regelungen gestellt. Das REHK geht davon aus, dass die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht attestiert wird. Zudem erwarten wir, dass seitens der Landesplanungsbehörde die notwendigen Schritte eingeleitet werden, der Stadt Werl die weitere Bauleitplanung zu versagen.</p>	