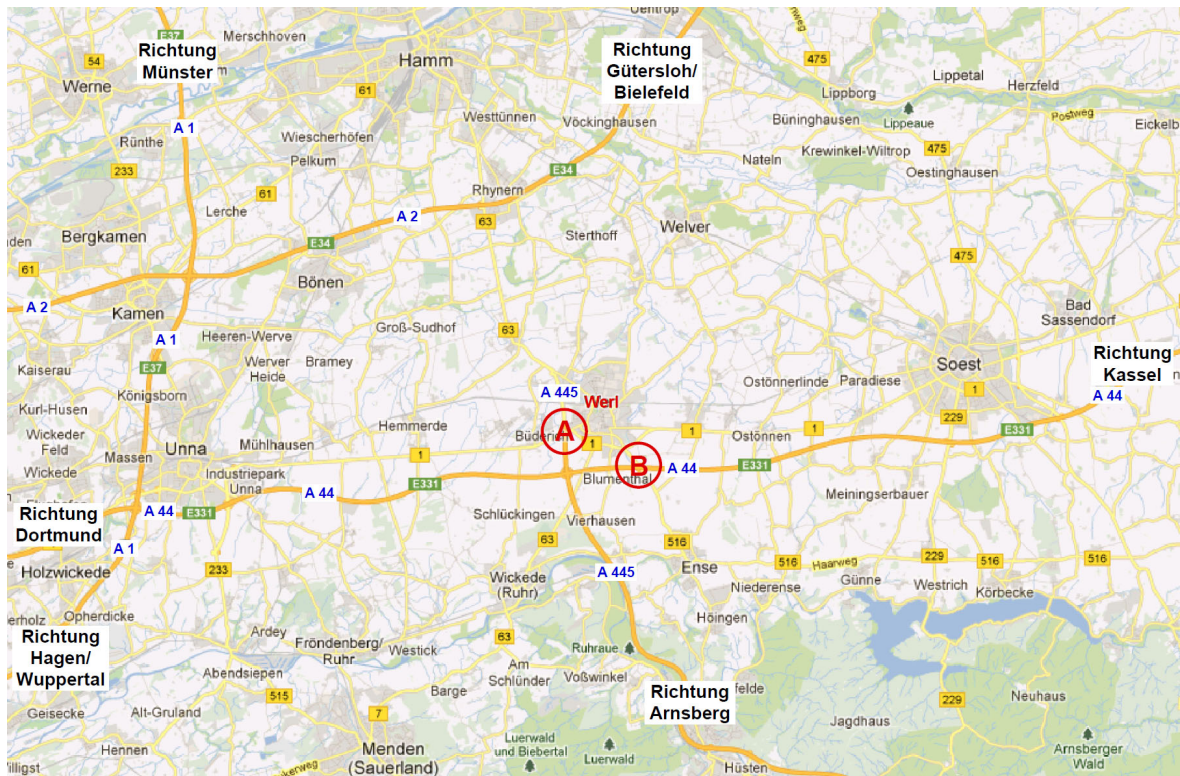


Begründung der Standortwahl für ein FOC in Werl



Essen 2012

1. Grundlagen zu Factory-Outlet-Centern (FOC)

1.1 Beschreibung

„Factory-Outlet-Center sind eine spezielle und recht junge Form des Einzelhandels. Sie bieten als Weiterentwicklung des Fabrikverkaufs ein modernes Vertriebskonzept mit großer Magnetwirkung und richten sich an den Endverbraucher. Verschiedene Hersteller bzw. vertikal integrierte Einzelhändler vertreiben im FOC/DOC Auslaufmodelle, 2.-Wahl-Produkte und Überschusswaren.“¹

Die IHK Arnsberg² beschreibt den Charakter von FOC wie folgt:

„Factory-Outlet-Center sind großflächige Fabrikverkaufszentren, meist in der Form eines Designer-Outlet-Centers (DOC), in denen Marken-Hersteller losgelöst vom Ort der Produktion Vorjahreskollektionen, 2.-Wahl-Artikel und Produktions-Überhänge verkaufen. Bei den Angeboten dominieren ganz eindeutig Bekleidung (auch Sportbekleidung) und Schuhe (80 -90 %) sowie in untergeordnetem Umfang Heimtextilien, Lederwaren und Accessoires, Schmuck sowie Haushaltswaren. Es wird mit Preisnachlässen geworben, die auch bei Saisonabverkäufen im regulären Einzelhandel üblich sind.

DOC werden meist im Village-Stil (Dorfstraße mit kleinteiligen Läden) errichtet und geplant und auch einheitlich betrieben und vermarktet. Diesem erfolgreichen Modell folgen die deutschen DOCs in Wustermark (westlich von Berlin), Wolfsburg, Zweibrücken, Ochtrup, Wertheim und Ingolstadt sowie die Center in Roermond (NL) und Maasmechelen (B). Einzig in Metzingen hat sich eine nur begrenzt gesteuerte Entwicklung zu einem DOC rund um die Firma Boss ergeben. Das ursprünglich als Mall errichtete erste deutsche DOC Wustermark wurde nach Übernahme durch den Investor McArthur-Glen zu einem Village umgebaut.“

Das Preisniveau in einem FOC liegt 30-70 % unter dem regulären Einzelhandelspreis, was auch im Mietvertrag festgelegt ist. Sie liegen dennoch, insbesondere DOC, im oberen Preisniveau.

1.2 Standortanforderungen

Die Standortanforderungen eines FOC beschreibt die IHK Arnsberg wie folgt:

„Die Betreiber von DOC müssen für ihr spezialisiertes Angebot ein großes Einzugsgebiet erschließen. Sie brauchen dazu eine verkehrsgünstige autobahnahe Lage und eine für die Attraktivität notwendige Mindestgröße von 10.000 qm Verkaufsfläche. Von den Marken-Herstellern wird eine räumliche Distanz zu den regulären Angeboten des traditionellen Einzelhandels gewünscht. Dadurch soll die direkte Vergleichbarkeit von aktueller und preisreduzierter Ware erschwert werden. Als ideal wird eine Distanz von 30 Minuten zu einem Ballungsraum bzw. Oberzentrum angesehen – Bedingungen, wie sie in Werl anzutreffen sind.

Flächenbedarf und Erschließungsanforderungen führen im Regelfall dazu, dass sich DOC-Betreiber für periphere Lagen außerhalb der Innenstädte interessieren. Von den oben aufgeführten Centern sind nur die Standorte in Wolfsburg und Metzingen in der In-

¹ Dr. Lademann Partner Juli 2012

² IHK Arnsberg 2011

nenstadt platziert, Roermond in einer Innenstadt-Randlage. In Werl muss von einem dezentralen Standort ausgegangen werden.“

1.3 Einzugsbereich

Zum Einzugsgebiet wird von der IHK Arnsberg ausgeführt: „DOC haben in der Regel ein Einzugsgebiet von 60-90 Minuten Fahrzeit. Für den Standort Werl wird insofern von Betreiberseite ein Kundenpotenzial von 18 Mio. Kunden angenommen. Es muss aber berücksichtigt werden, dass in Maasmechelen und in Roermond bereits seit Jahren NRW-nahe und zudem unterschiedlich strategisch ausgerichtete Center etabliert sind. Ein weiteres DOC ist in Remscheid in Planung. Daher ist kaum zu erwarten, dass große Teile des Rheinlandes Werl zuzurechnen wären. Dennoch bliebe ein insgesamt großes Einzugsgebiet mit dem östlichen Ruhrgebiet als Kern.“³

1.4 Bedarf für ein FOC und regionale Verträglichkeit

Zur Ansiedlung eines DOC in Remscheid wurde im Jahr 2011 eine Bürgerbefragung durchgeführt, um die Stimmung in der Bevölkerung zum Vorhaben zu erfragen. Es waren 86.713 wahlberechtigte Bürgerinnen und Bürger aufgerufen, über die Ansiedlung eines DOC im Bereich Blume/Felder Höhe abzustimmen. Von insgesamt 33.703 abgegebenen gültigen Stimmen (Wahlbeteiligung: 38,9 %) sprachen sich 76,5 % dafür aus und 23,5 % dagegen. Weiterhin wurde für das geplante DOC in Remscheid eine repräsentative Verbraucherbefragung in Form einer telefonischen Haushaltsbefragung (500 Befragungen) im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens zur empirischen Absicherung der Einkaufsorientierungen und das Einkaufsverhalten.

Eine ähnliche Zustimmungsrate von 75,7 Prozent Zustimmung zum Bau eines FOC in Rheinland-Pfalz ergab 2009 eine Befragung des Bonner General-Anzeigers⁴. „Insgesamt 3 766 Leser des General-Anzeigers beteiligten sich an der nichtrepräsentativen Umfrage zum geplanten Factory Outlet Center (FOC) auf der Grafschaft. Für ein Factory Outlet Center sprachen sich 75,7 Prozent aus, 21 Prozent sind dagegen, 2,4 Prozent konnten sich nicht entscheiden. Die Erwartungen in Sachen Outlet-Center sind unterschiedlich. 82,4 Prozent glauben, ein FOC würde eine große Produktauswahl bieten. 83,3 Prozent gehen davon aus, dass Markenwaren dort günstiger zu haben seien. 76,6 Prozent der Umfrageteilnehmer interessieren sich für das FOC. 30,1 Prozent erwarten, dass ein solches Großprojekt den vorhandenen Einzelhandel bedrohen würde. 27,8 Prozent sehen die Innenstädte in Mitleidenschaft gezogen. Den Aspekt der neuen Arbeitsplätze nennen 78,8 Prozent. Der Grad der Zustimmung zum Outlet-Center hängt auch vom Alter ab. So sprachen sich in der Gruppe der unter 20-Jährigen überdurchschnittlich viele, nämlich 81,3 Prozent für die Ansiedlung des FOC aus. Die 21- bis 30-Jährigen übertreffen den Wert noch und kommen auf 84,8 Prozent Zustimmung.“ Diese hohen Zustimmungswerten ergaben sich auch in den Städten der Region.

Bisher gibt es nur wenige FOC in Deutschland. Bereits realisierte und eine Vielzahl von sich in Planung befindlichen Vorhaben zeigen jedoch, dass von einem expandierenden Markt ausgegangen werden muss. Ein Wettbewerb mit dem klassischen Einzelhandel und regionalen Shopping-Centern wird in der Untersuchung von Dr. Lademann als relativ gering eingeschätzt, hingegen werden FOC eine Konkurrenz zum Distanzhandel über das Internet darstellen, denn für das hochwertige Sortiment (Premiummarken), welches in einem FOC/DOC angeboten wird, ist zurzeit eine steigende Nachfrage im Internet (Onli-

³ Ebda, Hervorhebungen durch die Autoren

⁴ General-Anzeiger vom 19.11.2009

ne-Shop-Seiten, sogenannte Online-FOC, Shopping-Clubs) zu beobachten. Diese Umsätze, die heute über das Internet getätigt werden, können zukünftig zumindest teilweise über FOC „zurückgeholt“ werden.⁵

Im Gutachten „Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels“ von Junker und Kruse⁶ wurde u.a. die Sortimentsstruktur in zentralen Lagen (Haupt- und Nebenzentren) in nordrhein-westfälischen Gemeinden und Sortimentsschwerpunkte untersucht. Dabei wurden die Gemeinden (Grund-, Mittel- und Oberzentren) ausgewertet, die ein Konzept für mindestens einen zentralen Versorgungsbereich erarbeitet haben. Die Ermittlung der Sortimentsstruktur erfolgte – sofern die Angaben vorhanden waren – nach den Verkaufsflächenanteilen einzelner Warengruppen. Die Ergebnisse der Analyse der Sortimentsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen (ohne Nahversorgungsbereiche) durch Junker und Kruse sind in den drei folgenden Abbildungen für die Grund-, Mittel- und Oberzentren in NRW dargestellt.

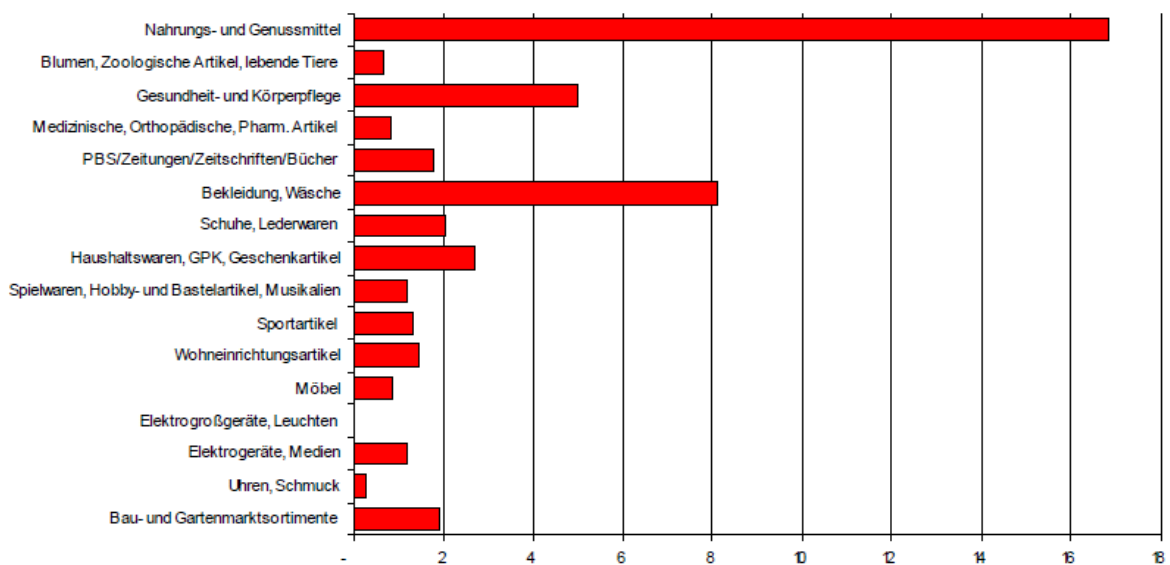


Abbildung 1: Sortimentsstruktur in zentralen Versorgungsbereichen von Grundzentren (Anteile der vorhandenen Warengruppen in %)

⁵ Dr. Lademann Partner Juli 2012

⁶ Junker und Kruse 2011, S. 13 ff.

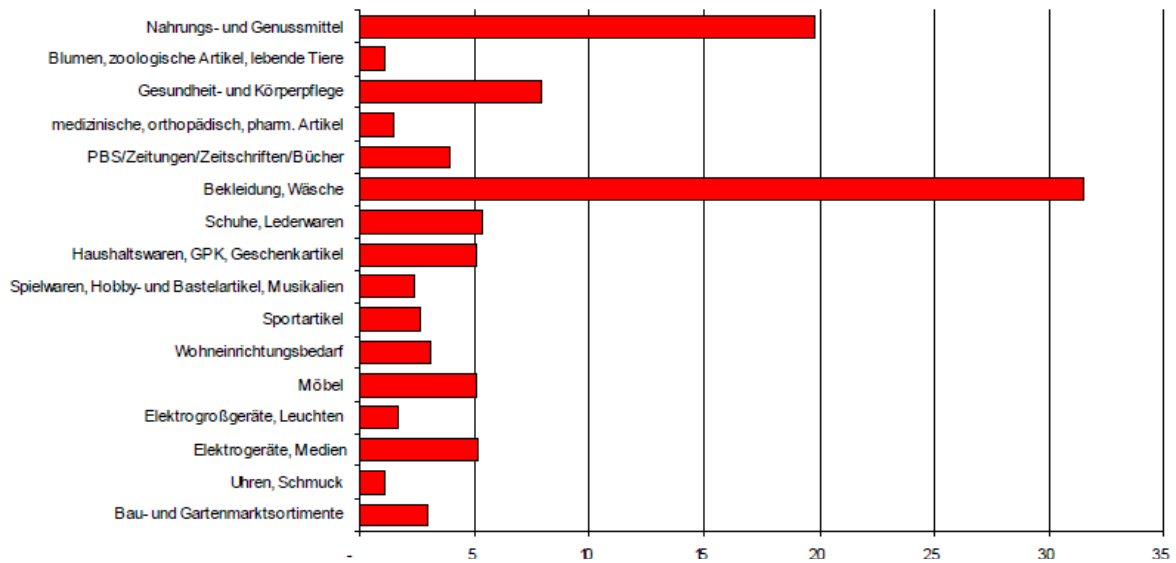


Abbildung 2: Sortimentsstruktur in zentralen Versorgungsbereichen von Mittelzentren (Anteile der vorhandenen Warengruppen in %)

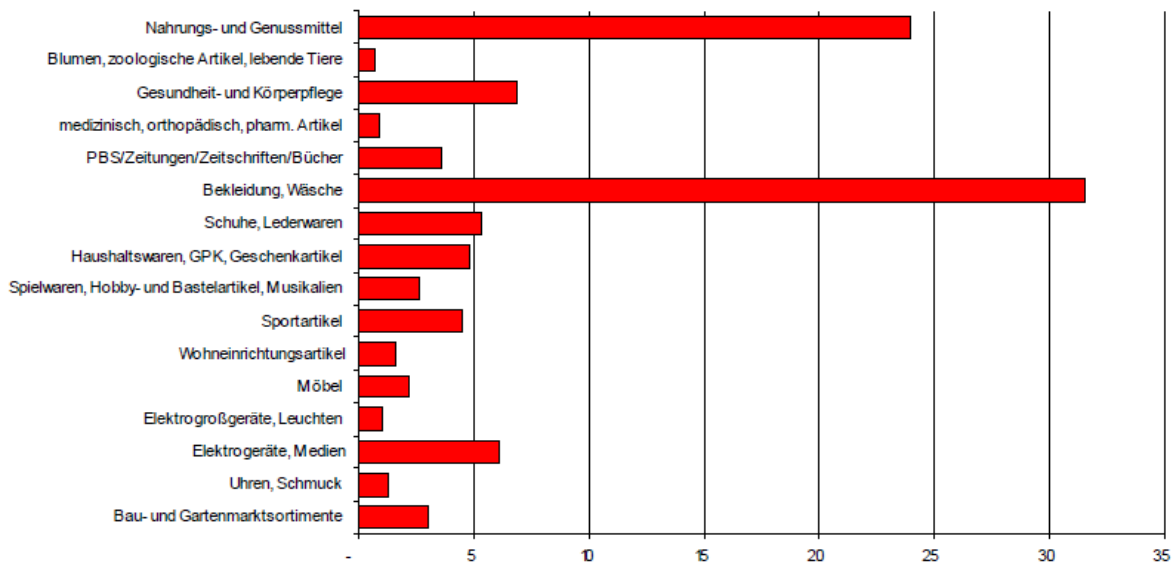


Abbildung 3: Sortimentsstruktur in zentralen Versorgungsbereichen von Oberzentren (Anteile der vorhandenen Warengruppen in %)

Im geplanten FOC in Werl sind nur Marken-Hersteller vorgesehen. Der Sortimentschwerpunkt soll Bekleidung/Sportbekleidung, Schuh- und Lederwaren sowie Sportschuhe umfassen. Daneben sollen in begrenztem Ausmaß Spielwaren, Haushaltswaren inkl. Elektrokleingeräte, Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Haus- und Tischwäsche/Bettwaren/Gardinen, Sportgeräte/Sportartikel, Möbel, Süßwaren/Schokolade/Feinkost, Körperpflegemittel/Kosmetik, Uhren/Schmuck und Sonnenbrillen angeboten werden.

Die potenzielle Betroffenheit von Grund-, Mittel- und Oberzentren durch ein FOC ist daher folgendermaßen zu beurteilen:

- Grundzentren bieten grundsätzlich nur ein geringes Angebot in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren sowie Sportartikel. Ihr Leitsortiment liegt in der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“, daher sind Grundzentren durch ein FOC nur gering betroffen.

- In Mittelzentren ist der Anteil in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren sowie Sportartikel zwar deutlich höher als in Grundzentren, jedoch finden sich in Mittelzentren zunehmend und überwiegend preisgünstige Bekleidungsgeschäfte (Kik, Ernsting, Zeeman...), daher steht ein FOC mit seinem spezialisierten und höherpreisigen Warenangebot nicht in Konkurrenz dazu, sondern bietet aufgrund seiner speziellen Warenangebote (nicht reguläre Ware wie z.B. Vorjahreskollektionen, 2.-Wahl-Artikel, Alt-/Retourwaren, Auslaufmodelle, Sonderkollektionsteile, Musterkollektionen, Fabrikationsüberhänge und Produktionsüberhänge) und seiner höherpreisigen Waren ein ergänzendes Angebot.
- Oberzentren sind am ehesten durch ein spezialisiertes und hochwertiges Warenangebot gekennzeichnet, allerdings gibt es höherwertige Qualitätsmarken meist nur in Einzeläden und nicht als Bündelung von Markenherstellern wie in einem FOC. Außerdem wird in Oberzentren von den Edelman die aktuelle und reguläre Mode angeboten und nicht wie in einem FOC die Vorjahreskollektionen, Auslaufmodelle, Sonder- und Musterkollektionen. Einige Markenhersteller sind in deutschen FOC bewusst nicht vertreten, um ihre Performance in Oberzentren nicht zu schwächen. In Oberzentren ist ein breites Sortiment gegeben, mit dem ein FOC nicht mithalten kann. Oberzentren bedienen vorwiegend einen regionalen Kundenkreis, der im Regelfall mehrmals im Jahr dort shoppen geht, während Kunden des FOC aus einem überregionalen Einzugsraum kommen und das Zentrum meist etwa einmal jährlich anfahren. FOC werden wegen ihrer größeren Einzugsbereiche generell eher an peripheren Standorten geplant, so dass ein etwaiges Konfliktpotenzial mit Oberzentren weiter minimiert wird.

Es bleibt festzuhalten, dass ein FOC eine Sonderrolle im Einzelhandel einnimmt, da das Angebot begrenzt ist. Die Nachfrager kommen aus einem großen Einzugsbereich, so dass sich eine hohe Streuwirkung einstellt.

2. Stadt Werl mit hervorragender Standorteignung

Als möglicher Standort für ein FOC im Raum östlich des Ruhrgebiets wurde von Seiten des Investors im Jahr 2011 die Stadt Werl ausgewählt, da diese im Einzugsbereich des mittleren/östlichen Ruhrgebiets über das Sauerland und das südliche Münsterland bis nach Ostwestfalen liegt, im Schnittpunkt zweier Entwicklungsachsen und Autobahnen. Die Stadt Werl bietet sich in diesem Raum nicht nur wegen ihrer günstigen geografischen Lage an, sondern auch aufgrund der Zentrenstruktur im Kreis Soest: Es gibt in dem ländlichen Raum keine Oberzentren im Umfeld von 30 Minuten, sondern nur Mittel- und Grundzentren, deren Warenangebote infolge der Ansiedlung eines FOC weniger beeinträchtigt werden als es bei näher liegenden Oberzentren mit spezialisiertem und tendenziell hochwertigerem Warenangebot der Fall wäre. Des Weiteren eignen sich nach dem Institut für Gewerbezentren für die Standortwahl von FOC überwiegend Lagen am Stadtrand bzw. auf der Grünen Wiese.⁷

Die Stadt Werl eignet sich insbesondere aufgrund ihrer Lage an der A 44 und der günstigeren räumlichen Nähe zum Ballungsraum Ruhrgebiet. Zugleich befindet sich Werl gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) 1995, Teil A, entlang einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung in West-Ost-Richtung (Venlo-Duisburg-Essen-Bochum-Dortmund-Paderborn-Kassel), die Bundesautobahn (BAB 44) und Schienenstrecke ist. Großräumige Entwicklungsachsen von europäischer Bedeutung dienen dem europaweiten Leistungsaustausch und sollen zur Integration des Landes in die europäische Raum- und Wirtschaftsentwicklung beitragen. Ferner sollen sie die transeuropäischen Netze und das im Aufbau befindliche deutsche und europäische Hochgeschwindigkeitsbahnnetz berücksichtigen.

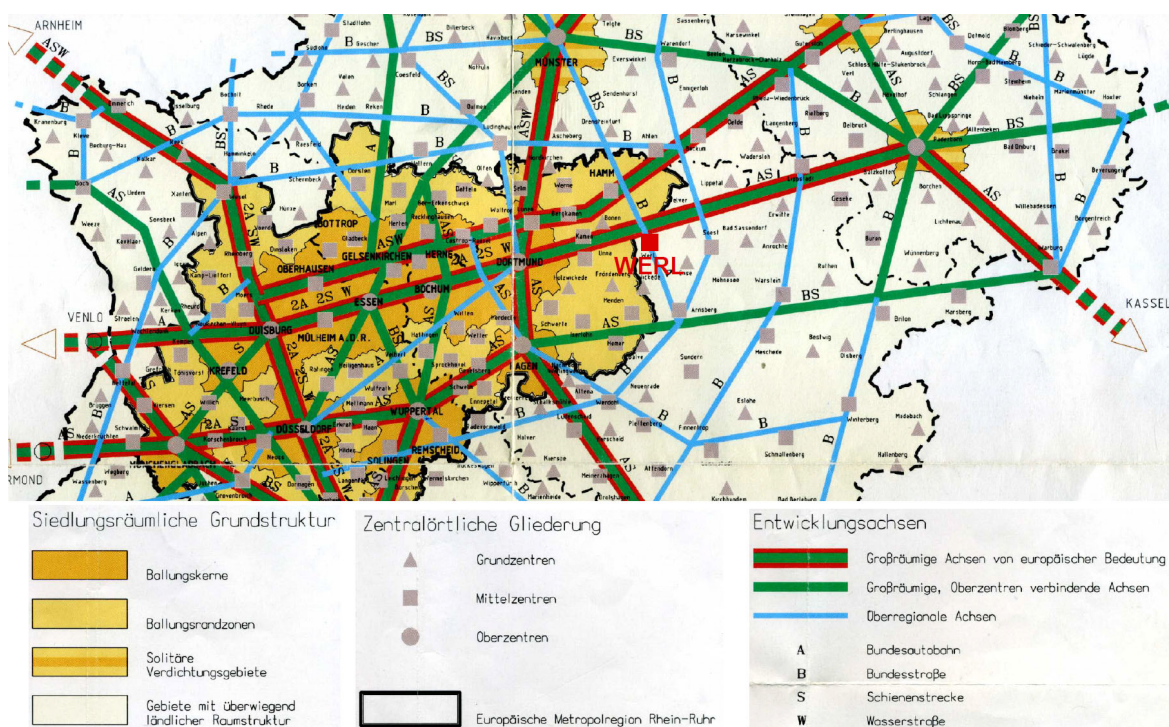


Abbildung 4: Auszug aus dem LEP NRW, Teil A

Werl liegt nicht nur an einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung, sondern ist zugleich auch Schnittpunkt dieser großräumigen Achse mit einer überregionalen Achse in Nord-Süd-Richtung. Überregionale Entwicklungsachsen sollen den

⁷ Institut für Gewerbezentren 2009

bedarfsgerechten Leistungsaustausch zwischen Ober- und Mittelzentren sowie zwischen Mittelzentren gewährleisten. Ihre Verkehrsinfrastruktur soll Schiene und Straße umfassen.

Die Lage der Stadt an zwei Entwicklungsachsen qualifiziert sie als potenziellen Standort für ein FOC, da sich gemäß LEP NRW die Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur auf die Entwicklungsachsen ausrichten soll, um auf diese Weise den Bedarf für weiteren Verkehrswegebau zu vermindern und durch sozialverträgliche Verdichtung zu Transportpotentialen beizutragen, die Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), insbesondere Schienenpersonennahverkehr, ermöglichen.



Abbildung 5: Verkehrsanbindung der Stadt Werl

Der Standort Werl ist insofern ein raumordnerisch günstiger Standort, weil seine Nord-Süd-Achse im LEP NRW als Autobahn dargestellt ist. Die A 445 ist der leistungsfähigste Verbindungsweg vom Sauerland zur Hellwegzone.

3. Einzugsbereich MIV des Standortes Werl

Bei Designer Outlet Centern (DOC) ist die Distanzsensibilität der Kunden geringer ausgeprägt als z.B. bei Shopping-Centern, da ein FOC/ DOC mit seinem spezialisierten Angebot (Vorjahreskollektionen, 2.-Wahl-Artikel und Produktions-Überhänge) und der Dominanz von Premium-Anbietern nur selten aufgesucht wird, dafür werden größere Distanzen in Kauf genommen.⁸ Das Institut für Gewerbezentren rechnet für ein FOC generell mit einem Einzugsgebiet von ca. 90 Minuten Fahrzeit.⁹ Im Falle der Stadt Werl ergibt sich eine hohe Mantelbevölkerung im Einzugsbereich und ein insgesamt großes Einzugsgebiet mit dem östlichen Ruhrgebiet als Kern. Von Investorensseite wurde die Annahme getroffen, dass bei einem Standort Werl in etwa mit einem Kundenpotenzial von 18 Mio. Kunden zu rechnen ist.

Der Einzugsbereich von 90 Minuten wurde für den Mobilen Individualverkehr (MIV) in nachfolgender Abbildung für die Stadt Werl dargestellt.

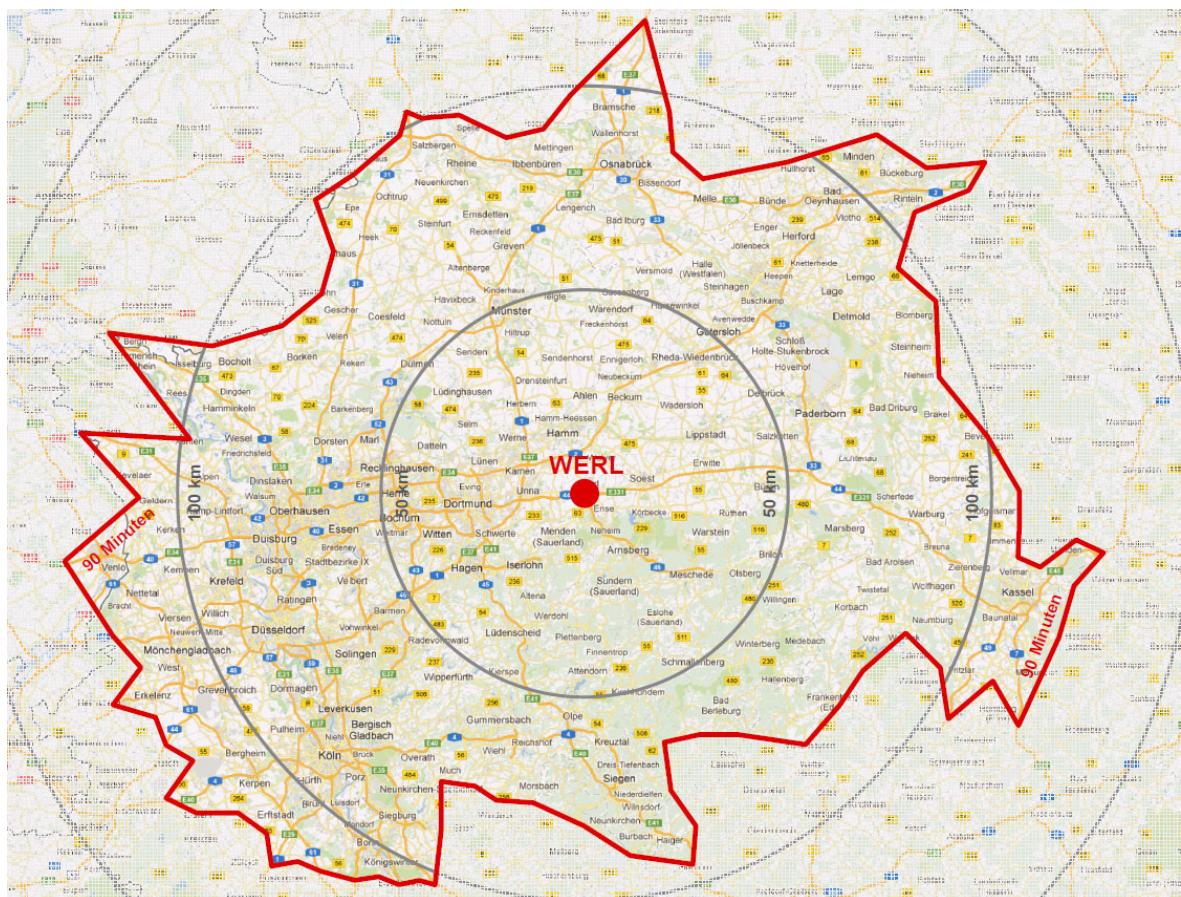


Abbildung 6: Einzugsbereich von 90 Minuten Fahrzeit MIV in Werl (Grundlage: Google Maps 2012)

In der Abbildung ist zu erkennen, dass der Einzugsbereich von 90 Minuten von Bocholt und Mönchengladbach im Westen bis Kassel im Osten reicht sowie von Osnabrück im Norden bis Siegen im Süden. Es ist aber zu beachten, dass die tatsächliche Kundennachfrage nicht allein von der Fahrzeit abhängen wird, sondern insbesondere von bestehenden und geplanten und damit in Konkurrenz stehenden FOC in der Umgebung, wie z.B. Duisburg, Remscheid, Ochtrup und Roermond, beeinflusst wird.

⁸ Dr. Lademann & Partner Juli 2012, S. 63

⁹ Institut für Gewerbezentren 2009

4. Untersuchung von Werl als potenzieller Standort für ein FOC

Im folgenden Schritt wurde die Stadt Werl anhand von Standortkriterien auf potenzielle Flächen für die Ansiedlung eines FOC untersucht. Die Grundvoraussetzung für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ist eine größere, zusammenhängende und verkehrsgünstig gelegene Fläche, die sich in der Nähe zum Siedlungsraum befindet und deren Nutzung keine Naturschutzbelange oder andere wesentliche Restriktionen des Umweltschutzes entgegenstehen. Ferner müssen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen überprüft werden.

Standortkriterien	
Lage und Größe	Nähe zu einer BAB-Anschlussstelle + Stadtnähe
	Flächengröße ca. 10 bis 15 ha + Verfügbarkeit
Verkehrliche Erschließung	Leistungsfähige MIV-Erschließung/Erreichbarkeit MIV
	Erreichbarkeit mit ÖPNV
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	LEP NRW: Zentrale Orte und Entwicklungsachsen
	Zielsetzungen und Darstellungen Regionalplan
	FNP-Darstellungen und Ziele
Städtebau	Verträglichkeit mit umliegenden Wohnbebauungen
	Anbindung FOC an Zentrum/ Städtebauliche und funktionale Integration
Naturschutz und Umweltverträglichkeit	Schutzgebiete/ Schutzwürdige Biotope
	Entwicklungsziele gemäß Landschaftsplan
	Kulturlandschaften
	Landschaftsgliederung (Natur- und Kulturräume)

4.1 Lage und Größe

In Werl wurden zwei Flächen (A und B) bestimmt, die aufgrund ihrer Lage unmittelbar an Autobahnausfahrten und ihrer Nähe zum Siedlungsraum für die Ansiedlung eines FOC potenziell geeignet erscheinen. Diese Flächen wurden anhand der o.g. Standortkriterien näher untersucht, wobei sie zunächst grundsätzlich als Standorte bewertet wurden und in einem zweiten Schritt nach räumlichen Teilflächen (A1-A4 und B1-B4) untersucht wurden.

Die Stadt Werl liegt an einem Autobahnkreuz (A 44 und A 445) und verfügt damit über eine gute Lage und Verkehrsinfrastruktur. Nach dem Ausbau der A 445 Richtung Hamm wird Werl auch eine direkte Autobahnverbindung zur A 2 bieten. Weiterhin liegt Werl rund 20 km östlich des Ruhrgebietes, einem Ballungskern mit Einwohnerschwerpunkt. Eine Stadtnähe ist bei beiden untersuchten Standorten in Werl gegeben.

Hinsichtlich der erforderlichen Flächengröße sollte wegen der ausgedehnten Parkplatzflächen eine Fläche von 10 bis 15 ha gegeben sein, mit guten Chancen für eine Verfügbarkeit. Diese Mindestflächengröße ist auf der Fläche A1 gegeben. Die Flächen B1 und B2 kommen nur für eine gemeinsame Entwicklung in Betracht.

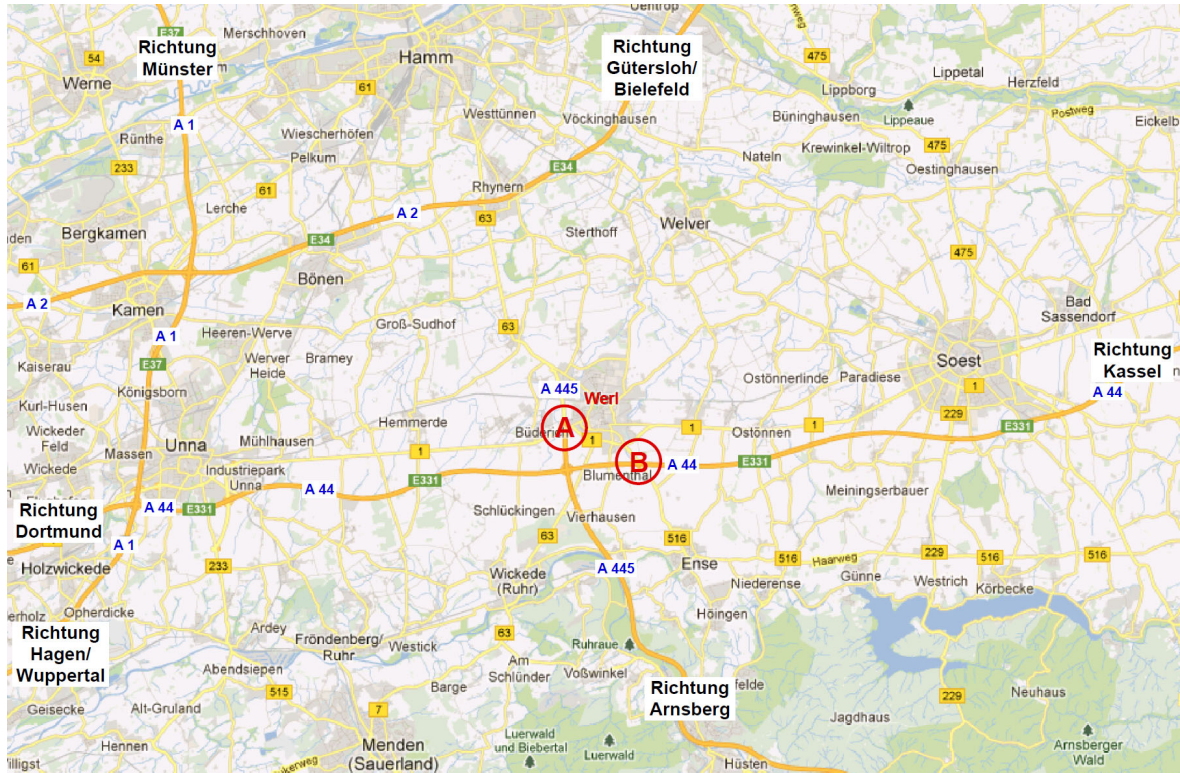


Abbildung 7: Verkehrliche Anbindung MIV (Grundlage: Google Maps 2012)

4.2 Verkehrliche Erschließung

Leistungsfähige MIV-Erschließung/Erreichbarkeit MIV:

Eine gute verkehrliche Erreichbarkeit über den MIV ist ein wesentliches Standortkriterium für ein FOC, da der Großteil der Besucher mit dem Pkw anreist. Daher kommen nur Flächen für die Ansiedlung eines FOC in Frage, die unmittelbar an einer Autobahnausfahrt liegen.

- Fläche A (Werl-West) liegt am Schnittpunkt der A 445 mit der B 1 und kann aus dem großräumigen Umfeld über das Autobahnnetz über die A 44 aus Westen und A 445 aus Süden und Norden über die A 445-Ausfahrt 59 Werl-Zentrum und die B 1 erschlossen werden. Über die A 44 aus Osten ist sie über die A 44-Ausfahrt 55 Werl-Süd, die B 516 und B 1 erreichbar.
- Fläche B (Werl-Süd) liegt am Schnittpunkt der A 44 mit der B 516 und kann aus dem großräumigen Umfeld über die A 445 aus Norden über die A 445-Ausfahrt 59 Werl-Zentrum und die B 1 und B 516 angefahren werden. Über die A 44 aus Westen und Osten und A 445 aus Süden ist die Fläche über die A 44-Ausfahrt 55 Werl-Süd und die B 516 zu erreichen.

Bewertung: Die verkehrliche Erreichbarkeit beider Flächen ist als sehr gut zu beurteilen, insbesondere aufgrund der Nähe zu einem Autobahnkreuz. Bei Fläche A ergibt sich aufgrund verschiedener möglicher Routen die günstigere Verteilung der Verkehre des MIV und die gleichmäßigere Belastung des umliegenden Verkehrsnetzes als bei Fläche B.

Erreichbarkeit ÖPNV:

Neben der Anreise mit dem Pkw soll den Kunden auch die Möglichkeit gegeben werden, das FOC mit dem ÖPNV zu erreichen. Die Stadt Werl ist mit ihrem Bahnhof Haltepunkt für Züge des Regionalverkehrs (RB).

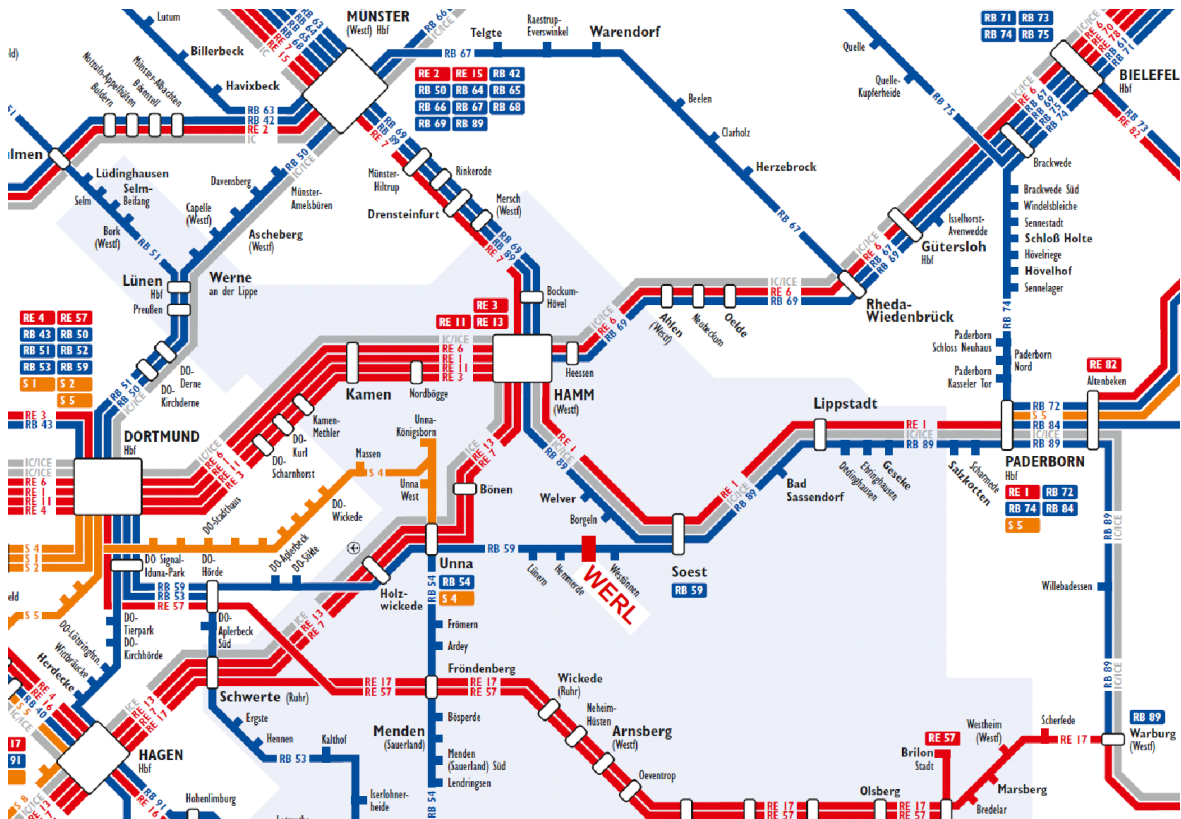


Abbildung 8: Verkehrliche Anbindung ÖPNV (Grundlage: Linienplan 2012 Ruhr-Lippe)

Zur Erschließung des Geländes über den ÖPNV ist die Einrichtung eines Shuttle Busses vom Bahnhof zum FOC geplant.

- Bei der Fläche A liegt der Bahnhof Werl in ca. 1.800 m Entfernung.
- Fläche B befindet sich in ca. 2.800 m Entfernung vom Haltepunkt Bahnhof entfernt.

Bewertung:

Die Fläche A hat eine geringere Entfernung zum Bahnhof als Fläche B, daher ist eine günstigere Shuttle Bus Verbindung umsetzbar.

4.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW):

Der LEP NRW 1995, Teil B, zeigt, dass sich beide Untersuchungsflächen am Rande des Siedlungsraumes im Freiraum befinden. In der Vorbemerkung B. III. 1.1 des LEP NRW heißt es, dass Raumordnung und Landesplanung die Aufgabe haben, Umweltvorsorge zu betreiben und in der Verpflichtung stehen, sparsam und verantwortungsbewusst mit Freiraum umzugehen. Allerdings wird die Inanspruchnahme von Freiraum nicht grundsätzlich untersagt, da auch zukünftig auf die Inanspruchnahme von Freiraum für Wirtschaft, Woh-

nungsbau und Infrastruktur nicht verzichtet werden kann. Die Landesplanung hat für die Inanspruchnahme von Freiraum Vorgaben formuliert, dass Freiraum nach Ziel B. III. 1.23 nur dann in Anspruch genommen werden darf, wenn die Inanspruchnahme erforderlich ist. Dies ist dann der Fall, wenn Flächenbedarf für siedlungsräumliche Nutzungen nicht innerhalb des Siedlungsraumes bzw. für Verkehrsinfrastruktur nicht durch Ausbau vorhandener Infrastruktur gedeckt werden kann oder wenn der regionalplanerisch dargestellte Siedlungsraum unter Berücksichtigung der ortsüblichen Siedlungsstruktur für die absehbare Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung nicht ausreicht. Ist die Inanspruchnahme von Freiraum erforderlich, so hat sie nach Ziel B. III. 1.25 flächensparend und umweltschonend zu erfolgen.

Bei beiden Flächen werden keine Gebiete für den Schutz der Natur, Feuchtgebiete, Waldgebiete, Grundwasservorkommen, Uferzonen und Talauen oder Einzugsgebiete von Talsperren für die Trinkwassergewinnung in Anspruch genommen, jedoch liegen die Flächen in einem Grundwassergefährdungsgebiet. Im LEP NRW wurde unter B. III. 4.2 das Ziel formuliert, dass in Gebieten, in denen wegen der geologischen Struktur das Grundwasser besonders gefährdet ist, bei allen Planungen und Maßnahmen der Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen zu sichern ist. Dies bedeutet, dass die Gemeinden im Rahmen ihrer Bauleitplanung dafür Sorge zu tragen haben, dass bei der Genehmigung von Vorhaben ausreichende Schutzvorkehrungen gegen die Gefahr einer Verschmutzung des Grundwassers vorgesehen werden. Andere Träger öffentlicher Belange haben bei ihren Planungen und Maßnahmen ebenfalls die notwendigen Vorkehrungen zu treffen.

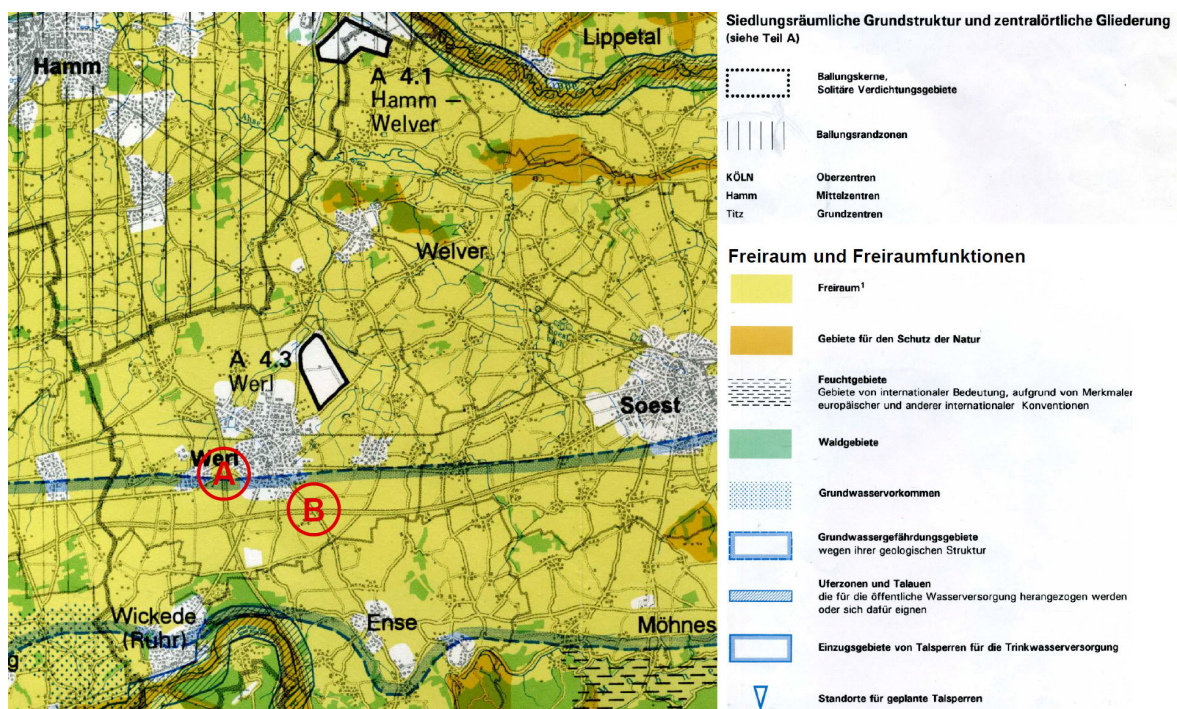


Abbildung 9: Auszug aus dem LEP NRW, Teil B

Zum LEP NRW liegt der Entwurf eines sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ vom 17.04.2012 vor, der verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung zum großflächigen Einzelhandel enthält. Hierzu zählen u.a. das Ziel 1, welches besagt, dass Standorte für Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen.¹⁰

¹⁰ Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen 17.04.2012, S. 6 f.

Regionalplan – Zielsetzungen und Darstellungen:

Nach dem LEP-Entwurf 2012 werden großflächige Einzelhandelsprojekte künftig nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen den Zielen der Landesplanung entsprechen; solche Flächenpotenziale im geforderten Umfang von ca. 10 bis 15 ha, die nicht für andere Nutzungen vorgesehen sind, gibt es nicht in Werl an verkehrsgünstigen Standorten. Deshalb erscheint es erforderlich, in der Standortsuche die Flächen A und B näher zu betrachten, auch wenn dazu Änderungen des Regionalplans erforderlich werden.

Der seit März 2012 rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, stellt folgende zeichnerische Darstellung dar:

- Bei Fläche A eignet sich nur der südöstliche Teil (A4) für die Ansiedlung eines FOC. Er ist im Regionalplan als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Der südwestliche Teil (A3) ist nicht geeignet, da er dem Schutz der Landschaft mit besonderer Bedeutung für Vogelarten des Offenlandes dient. Südwestlich angrenzend liegt zudem eine Fläche zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung. Der nordwestliche Sektor (A1) ist nicht geeignet, da er von der planfestgestellten K18n und dem Schlamm bach zerschnitten wird, und weil das Wohnen in der Ortslage Buderich nach Osten erweitert werden soll. Hier gibt es bereits einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan. Für den nordöstlichen Teil (A2) gibt es bereits einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für ein Wohngebiet (Fläche direkt nördlich der B1) bzw. einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für ein Wohngebiet.
- Fläche B ist im Regionalplan als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Der nordwestliche Teil der Fläche (B1) ist von keinen Restriktionen belegt, allerdings ist zu prüfen, ob die Fläche für ein FOC groß genug ist. Der nordöstliche Teil (B2) eignet sich nur im Westen direkt an der B 516, da im Osten ein Bereich zum Schutz der Landschaft mit besonderer Bedeutung für Vogelarten des Offenlandes liegt. Sowohl der südwestliche Teil (B3) als auch der südöstliche Teil (B4) sind ungeeignet, weil diese Flächen ebenfalls als Bereiche zum Schutz der Landschaft mit besonderer Bedeutung für Vogelarten des Offenlandes dargestellt sind, die Fläche B3 dient zusätzlich dem Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung.

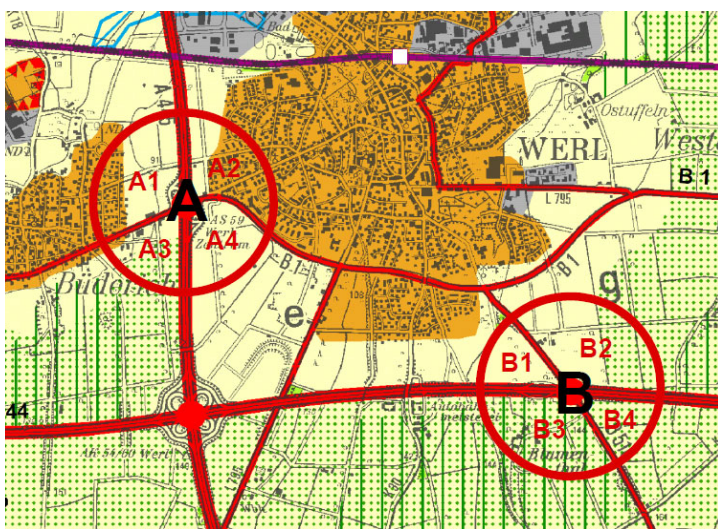


Abbildung 10: Ausschnitt Regionalplan

Bewertung: Die Flächen A4 und B1 sind unter den genannten Voraussetzungen grundsätzlich geeignet und müssen anhand weiterer Kriterien näher untersucht werden.

Flächennutzungsplan – Darstellungen und Ziele:

- Die Fläche A4 ist im Flächennutzungsplan (FNP) vollständig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Südlich angrenzend verläuft eine Richtfunktrasse. Auf der Fläche sind anbaufreie Zonen gemäß § 9 FStrG (40m / 20m) entlang der A 44 und der B 1 zu beachten.
- Im FNP sind die Flächen B1 und B2 überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Westen der Fläche B1 liegt ein Hochwasserrückhaltebecken, hier verläuft auch ein Reitweg. Ferner durchkreuzen im Westen eine Erdgasleitung und eine Wasserleitung die Flächen, so dass diese Teilfläche mangels Größe nicht geeignet erscheint. Im Osten der Fläche B2 liegen zwei geschützte Biotop. Entlang der A 44 und der B 228 ist eine anbaufreie Zone zu beachten. Nur bei einer kombinierten Nutzung beider Teilflächen könnte sich eine ausreichende Flächengröße ergeben, die dann jedoch durch eine Bundesstraße zerschnitten wäre.

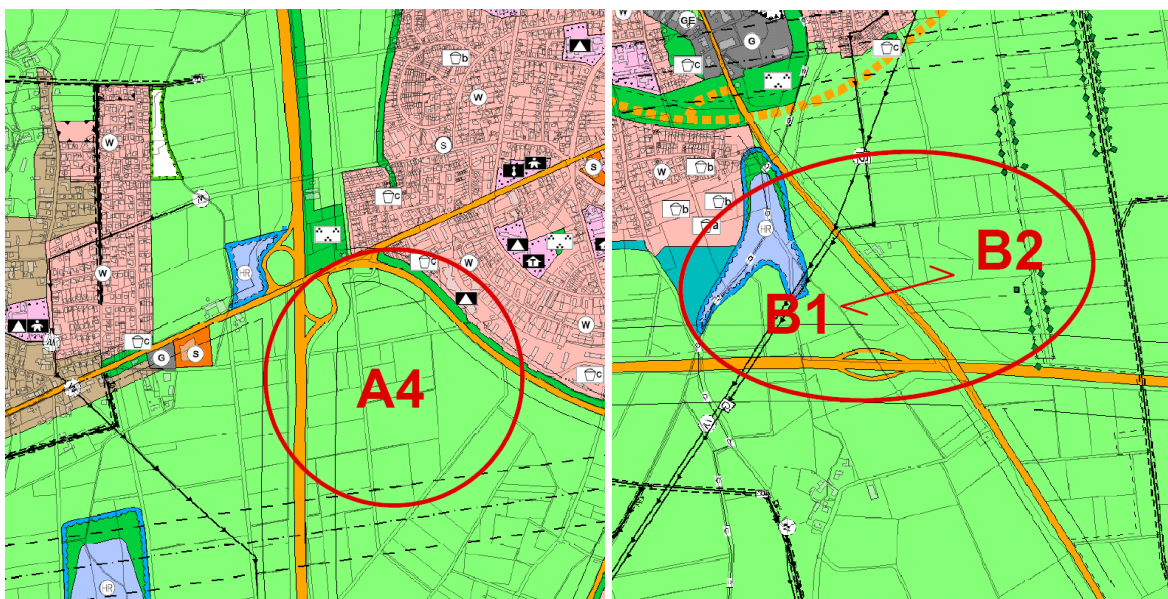


Abbildung 11: Ausschnitte FNP

Bewertung: Grundsätzlich sind alle genannten Flächen als Standorte für ein FOC denkbar, wobei es am wenigsten Restriktionen auf der Fläche A4 gibt. Für beide Flächen wäre eine FNP-Änderung in ein Sondergebiet erforderlich.

4.4 Städtebau

Realnutzung:

- Die Fläche A4 wird derzeit ausschließlich als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Entlang der internen Wegestruktur stehen vereinzelt Bäume.
- Die Fläche B1 östlich der B 516 ist überwiegend eine landwirtschaftliche Fläche. Im Norden und im Süden der Fläche liegen kleinere Waldstücke, im Westen ein Hochwasserrückhaltebecken, die Fläche wird von einem Gewässer, dessen Ufer von Gehölzen und Sträuchern bewachsen ist, in Nord-Süd-Richtung gekreuzt. Die Fläche B2 dient überwiegend der Landwirtschaft, wobei sich auf der Fläche ein zu berücksichtigendes Motorsportgelände und direkt an der B 516 ein landwirtschaftlicher Hof befinden.

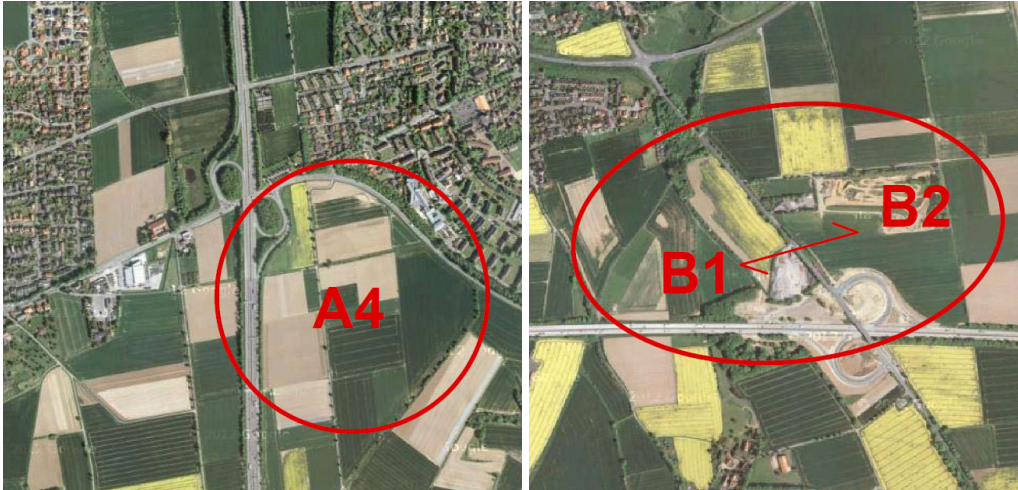


Abbildung 12: Luftbilder (Grundlage: Google Maps 2012)

Bewertung: Für das geplante Vorhaben müssen auf allen Flächen überwiegend landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden.

Verträglichkeit mit umliegenden Wohnbebauungen:

Die Verträglichkeit mit umliegenden Nutzungen und die Einsehbarkeit müssen als Standortkriterien beachtet werden, um eine städtebauliche und funktionale Integration des FOC in seine Umgebung sicherzustellen.

- Im Norden und Nordosten der Fläche A4 liegt eine Wohnbebauung, für die die Fläche A4 aber bereits heute aufgrund eines bestehenden Gehölzstreifens nicht einsehbar ist. Im Hinblick auf den Verkehrslärm werden an diesem Standort eine konfliktarme Erschließung und eine Abschirmung der Parkplatzflächen erforderlich.
- Nordöstlich der Flächen B1 liegt eine Wohnbebauung, für die die Fläche B1 einsehbar ist. Im Hinblick auf Verkehrslärm wird dieser Standort als konfliktarm eingeschätzt.

Bewertung: Auf der Fläche B1/B2 ist zu angrenzenden Wohnbebauungen eine Bepflanzung erforderlich, um eine Einsehbarkeit zu vermeiden. Insbesondere auf der Fläche A4 sind voraussichtlich Lärmschutzvorkehrungen zu treffen.

Anbindung FOC an das Stadtzentrum/ Städtebauliche und funktionale Integration:

Um bestmögliche Synergieeffekte durch Frequenzgewinne und Verflechtungen zwischen dem FOC und dem Zentrum von Werl zu erzielen, sind die räumliche Nähe zum sowie die Erreichbarkeit des jeweiligen Stadtzentrums und damit die räumliche Integration der Fläche in den Siedlungsraum weitere wichtige Standortkriterien.

- Das Zentrum von Werl ist bei der Fläche A4 in ca. 1.200 m Entfernung über die Unnaer Straße und zusätzlich in ca. 1.300 m Entfernung über die B 1 und die Neuerstraße zu erreichen. Ein Nutzungsmix mit angrenzenden Nutzungen wäre nicht gegeben, höchstens erscheinen Synergien mit dem Möbelhaus Turflon möglich, das in etwa 2 km Entfernung nordwestlich liegt.
- Das Zentrum von Werl ist bei den Fläche B1/B2 in ca. 1.800 m Entfernung über die B 516 und die Steiner Straße, in ca. 2.000 m Entfernung über die B 516, den Waltringer Weg und die Steiner Straße bzw. in ca. 2.500 m Entfernung über die B 516, die B 1, die Wickeder Straße und die Neuerstraße erreichbar. Ein Nutzungsmix wäre mangels an-

grenzender Nutzungen nicht gegeben, höchstens erscheinen Synergien mit der Innenstadt und dem Einkaufszentrum Wulfhefe möglich, das in etwa 2 km Entfernung nördlich liegt.

Bewertung: Beide untersuchten Flächen befinden sich in Stadtrandlage, weshalb ein Shuttle Bus zur Innenstadt und zum Bahnhof für beide Standorte unverzichtbar wird. Die Fläche B1/B2 ist weniger in den Siedlungsraum integriert als die Fläche A4. So weist die Fläche A4 die geringere Entfernung zum Stadtzentrum auf, weshalb hier stärkere Synergieeffekte zu erwarten sind als bei der Fläche B1/B2. Zudem können bei der Fläche A4 zwei unterschiedliche Routen ins Zentrum gewählt werden, wohingegen es bei der Fläche B1/B2 nur eine attraktive Route ins Zentrum gibt.

4.5 Naturschutz und Umweltverträglichkeit

Schutzgebiete/ Schutzwürdige Biotop:

Die Flächen A4 und B1/B2 liegen im Geltungsbereich des sich zurzeit in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans (LP) VI „Werl“. Bezüglich der Böden wurde die Karte der schutzwürdigen Böden ausgewertet.¹¹

- Auf der Fläche A4 sind weder schutzwürdige Biotop (Biotopkataster), gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 62 Landschaftsgesetz NRW, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile noch Naturdenkmale betroffen. Es liegen teilweise im Norden und Westen besonders schutzwürdige Böden (Stufe 3), ansonsten sind sehr schutzwürdige Böden (Stufe 2) und zu einem geringen Anteil schutzwürdige Böden (Stufe 1) verzeichnet. Bei den besonders schutzwürdigen und den schutzwürdigen Böden handelt es sich um Böden mit hoher oder sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, überwiegend Braunerden, Parabraunerden, Kolluvisole und Auenböden mit ausgezeichneter Lebensraumfunktion aufgrund hoher Puffer- und Speicherkapazität für Wasser und Nährstoffe aufgrund der Regelungs- und Pufferfunktion/ natürlicher Bodenfruchtbarkeit (überwiegend typische Parabraunerde sowie teilweise typisches Kolluvium und Gley-Parabraunerde, meist pseudovergleyt). Die schutzwürdigen Böden sind Tschernoseme und Tschernosemrelikte aufgrund der Archivfunktion (typische Parabraunerde, vereinzelt pseudovergleyt, sowie Tschernosem-Parabraunerde, vereinzelt pseudovergleyt).
- Auf der Fläche B1/B2 sind weder schutzwürdige Biotop (Biotopkataster), gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 62 Landschaftsgesetz NRW, FFH-Gebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile noch Naturdenkmale betroffen. Im Osten der Fläche B2 liegt ein Vogelschutzgebiet (DE-4415-401: Hellwegbörde). Die Flächen B1 und B2 sind überwiegend durch besonders schutzwürdige Böden (Stufe 3) gekennzeichnet, lediglich entlang der B 229 handelt es sich bei einer kleinen Fläche um keine schutzwürdigen Böden und im Norden der Fläche B1 um schutzwürdige Böden (Stufe 1). Sowohl die besonders schutzwürdigen Böden als auch die schutzwürdigen Böden sind Böden mit hoher oder sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, überwiegend Braunerden, Parabraunerden, Kolluvisole und Auenböden mit ausgezeichneter Lebensraumfunktion aufgrund hoher Puffer- und Speicherkapazität für Wasser und Nährstoffe aufgrund der Regelungs- und Pufferfunktion / natürlicher Bodenfruchtbarkeit (überwiegend typische Parabraunerde, teilweise typisches Kolluvium und Gley-Kolluvium).

¹¹ Geologischer Dienst NRW 2004

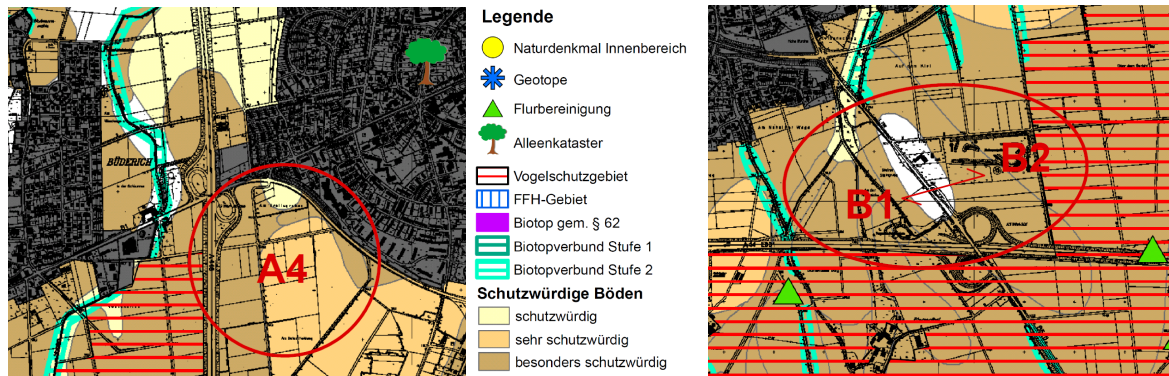


Abbildung 13: Auszüge aus dem Landschaftsplan VI „Werl“ – Nachrichtliche Darstellungen – Januar 2011 (Entwurf zur öffentlichen Auslegung)

Bewertung: Hinsichtlich des Natur- und Landschaftsschutzes ist auf der Fläche B2 aufgrund des Vogelschutzgebietes nur der westliche Teil geeignet. Auch bei Beachtung dieser Belange bleibt auf der Fläche B2 eine ausreichende Flächengröße für die Ansiedlung eines FOC. Bei allen Standorten müssen schutzwürdige, sehr schutzwürdige oder sogar besonders schutzwürdige Böden in Anspruch genommen werden.

Entwicklungsziele gemäß Landschaftsplan (Entwurf):

Die Entwicklungsziele für die Landschaft geben nach § 18 Abs. 1 und 2 LG Auskunft über das Schwergewicht der im Plangebiet zu erfüllenden Aufgaben der Landschaftsentwicklung. Dabei richten sich die Entwicklungsziele nur an Behörden und andere öffentliche Planungsträger, wohingegen sie für Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken nicht verbindlich sind. Für Werl wurden verschiedene Entwicklungsziele für den Geltungsbereich des Landschaftsplanes VI „Werl“ (Entwurf) ausgesprochen:

- Entwicklungsziel 1: Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft
- Entwicklungsziel 2: Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen sowie gliedernden und belebenden Elementen
- Entwicklungsziel 3: Freiraumschutz – Erhalt des offenen, weitgehend unzersiedelten Charakters von Hellwegbörde und Haarstrang mit besonderer landschaftskultureller und ökologischer Funktion. Dieses Entwicklungsziel wird teilweise überlagernd zu anderen Entwicklungszielen ausgesprochen und hat in diesen Fällen Vorrang.
- Entwicklungsziel 4: Sicherung und Entwicklung naturnaher Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
- Entwicklungsziel 5: Sicherung und Wiederherstellung naturnaher Quellen und Fließgewässersysteme mit ihren autotypischen Lebensräumen
- Entwicklungsziel 6: Erhalt, Pflege und Entwicklung von Vernetzungsstrukturen, Biotopverbund

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans (Entwurf) legt für Werl folgende Entwicklungsziele fest:

- Auf der Fläche A4 wurde das Entwicklungsziel 2 (Anreicherung) festgesetzt. In diesem Entwicklungsraum ER 2.06 (Agrarraum südlich von Werl) gelten die besonderen Ziel-

setzungen „Pflegergänzung der vorhandenen Strukturen wie Einzelbäume, Baumreihen, Hecken, Gebüsch und Obstwiesen in den siedlungsnahen Bereichen“ sowie „Anlage von Ackerbrachestreifen und Saumstrukturen entlang der Wege und Schlaggrenzen in der freien Landschaft“. Im Südosten ist teilweise auch das Entwicklungsziel 6 (Biotopverbund Stufe 2) zu berücksichtigen.

- Für die Fläche B1 gelten die Entwicklungsziele 1 (Erhalt) bzw. 2 (Anreicherung). In diesem Entwicklungsraum ER 1.05 (Bereich südlich von Werl, Westönnen und Mawicke) sind die besonderen Zielsetzungen „Erhalt und Pflege von Obstbaumreihen und Gehölzstrukturen“, „Erhalt der markanten Reliefbewegungen“ sowie „Maßnahmen zum Erosionsschutz“ zu beachten. Im Entwicklungsraum ER 2.08 (Agrarraum südlich von Westönnen und Mawicke) gelten die besonderen Zielsetzungen „Pflegergänzung der gliedernden Strukturen wie Einzelbäume, Baumreihen, Hecken, Gebüsch und Obstwiesen“, „Anlage von Ackerbrachestreifen, Ackerbrachen und Saumstrukturen entlang der Wege und Schlaggrenzen“ sowie „Maßnahmen zum Erosionsschutz“. Ein Fließgewässersystem (Entwicklungsziel 5) durchschneidet die Fläche. Auf der Fläche B2 wurde das Entwicklungsziel 2 (ebenfalls ER 2.08) festgesetzt, im Osten der Fläche im Vogelschutzgebiet zusätzlich das Entwicklungsziel 3 (Freiraumschutz).

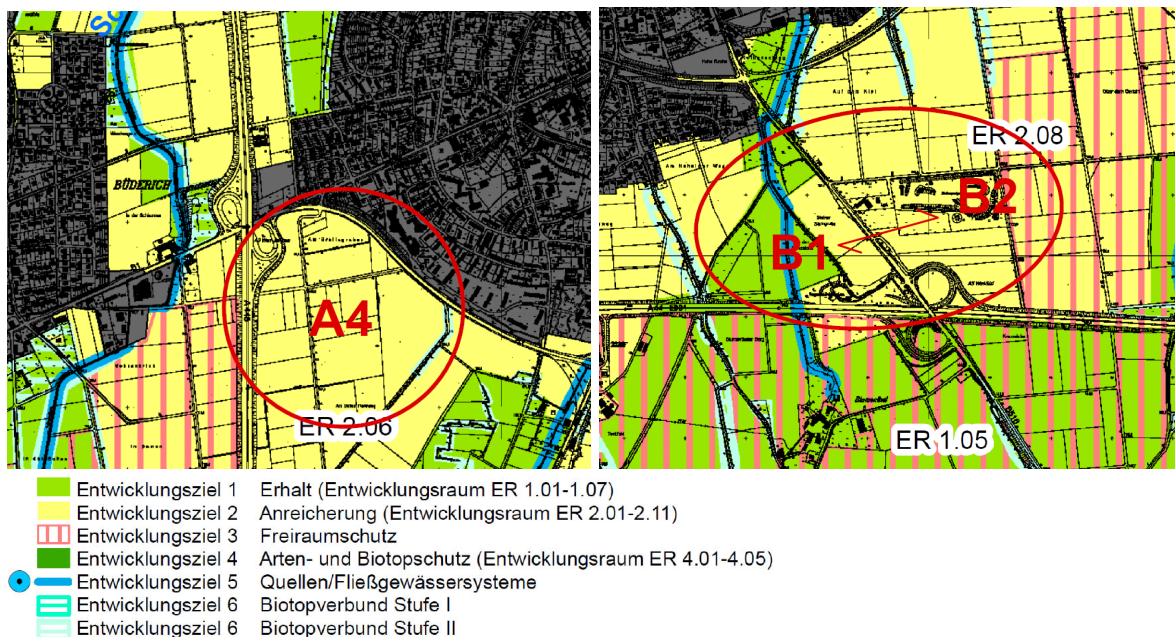


Abbildung 14: Auszüge aus dem Landschaftsplan VI „Werl“ – Entwicklungskarte – Januar 2011 (Entwurf zur öffentlichen Auslegung)

Bewertung: Die Fläche A4 ist grundsätzlich geeignet, aber es ist das Entwicklungsziel 6 (Biotopverbund Stufe 2) im Südosten zu berücksichtigen. Auf der Fläche B1 eignet sich nur der östliche Teil und auf der Fläche B2 nur der westliche Teil.

Kulturlandschaften:

Die potenziellen Standorte in Werl liegen gemäß Erläuterungskarte 3 zum Regionalplan in der Kulturlandschaft „Hellwegbörden“, die weite Teile des Kreises Soest umfasst. Der Name der Kulturlandschaft hat seinen Ursprung im historischen Altstraßenbündel des „Hellwegs“. Die Hellwegbörden sind ein flachwelliges und sehr fruchtbares Gebiet. Charakteristisch ist eine gehölzarme, offene und wenig strukturierte Landschaft. Der Kulturlandschaftsraum ist überwiegend von geschlossenen Dorfsiedlungen geprägt, wobei sich

entlang dem historischen Hellweg bereits im Mittelalter wichtige Städte und Märkte aufreihen.¹²

- Fläche A liegt größtenteils in einem nach Fachsicht der LWL-Denkmalpflege in Westfalen bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich (Vorbehaltsgebiet). Auf dem östlichen Teil der Fläche gibt es teilweise potenziell bedeutsame Sichtbeziehungen auf raumwirksame Objekte.
- Fläche B befindet sich teilweise in einem nach Fachsicht der LWL-Denkmalpflege in Westfalen und nach Fachsicht des LWL-Amtes für Landschafts- und Baukultur landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereich (Vorranggebiet). Auf dem nördlichen Teil der Fläche gibt es teilweise potenziell bedeutsame Sichtbeziehungen auf raumwirksame Objekte.

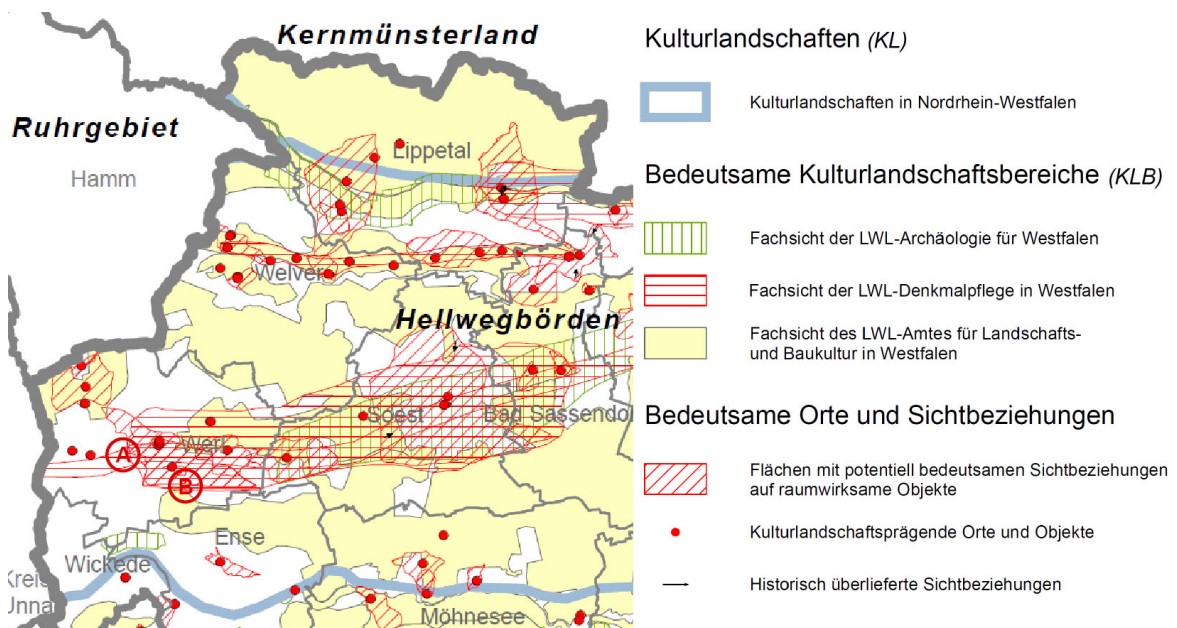


Abbildung 15: Kulturlandschaften (Grundlage: Regionalplan 2012, Erläuterungskarte 3)

Bewertung: Bei den untersuchten Flächen müssen bedeutsame (Fläche A) oder sogar landesbedeutsame (Fläche B) Kulturlandschaftsbereiche in Anspruch genommen werden und es können potenziell bedeutsame Sichtbeziehungen auf raumwirksame Objekte gestört werden. Es sind die Leitbilder und Ziele für die Kulturlandschaft „Hellwegbörden“ zu beachten. Im Regionalplan werden hierzu u.a. folgende Aussagen getroffen: Der Charakter der offenen, agrarisch geprägten Kulturlandschaft soll in einer genügenden Größe erhalten werden, Böden sollen möglichst nicht versiegelt werden und Gewerbegebiete und Siedlungsbereiche flächensparend ausgewiesen werden. Um die Sichtbeziehung auf einzelne Baudenkmäler langfristig sicherzustellen, sind die vorgelagerten Flächen von einer Bebauung freizuhalten.¹³

Landschaftsgliederung (Natur- und Kulturräume):

Gemäß Erläuterungskarte 5 zum Regionalplan liegt Werl im Naturraum Hellwegbörden. Die Flächen A und B befinden sich im Grenzbereich zwischen zwei verschiedenen Landschaftsräumen.

¹² Bezirksregierung Arnsberg März 2012, S. 187

¹³ Bezirksregierung Arnsberg März 2012, S. 196 ff.

- Fläche A befindet sich überwiegend im Landschaftsraum LR-IIIa-106 „Soester Börde“. Nur ein kleiner Teil der Fläche im Süden liegt im Landschaftsraum LR-IIIa-112 „Haarstrang mit Haar-Nordabdachung“.
- Fläche B liegt vollständig im Landschaftsraum LR-IIIa-112 „Haarstrang mit Haar-Nordabdachung“.

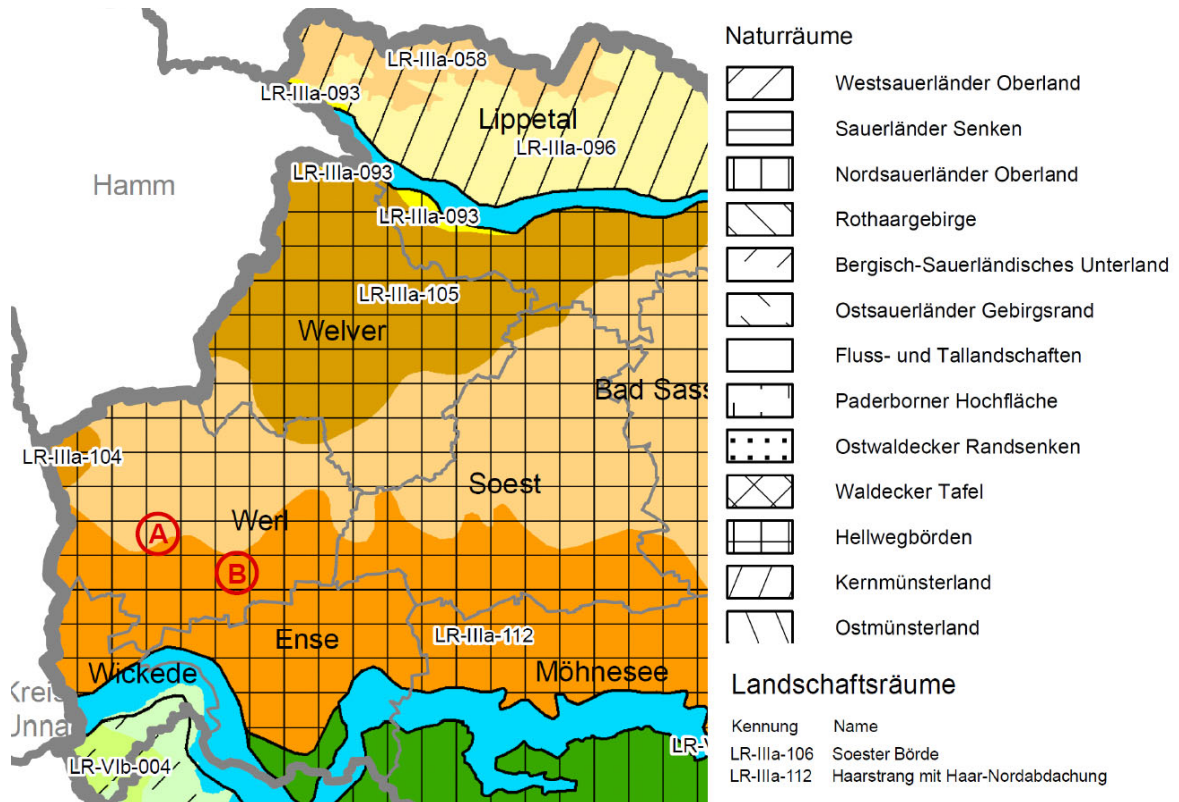


Abbildung 16: Landschaftsgliederung (Grundlage: Regionalplan 2012, Erläuterungskarte 5)

Bewertung: Für alle untersuchten Flächen sind die vorhandenen Landschaftsräume mit ihren Zielvorstellungen zu beachten. Für die „Soester Börde“ (LR-IIIa-106) gelten die folgenden sechs Zielvorstellungen: (1) Sicherung und Entwicklung einer vielgestaltigen Feldflur mit extensiv genutzten Ackerrändern und artenreichen Säumen, (2) Erhalt und Förderung traditioneller Kulturlandschaftselemente wie Hecken, Obstbaumbestände und Kopfbäume, (3) Renaturierung von Fließgewässern und Schaffung nutzungsfreier Gewässerstrandstreifen, (4) Ausweitung der Grünlandnutzung in Auen und Niederungen, (5) Sicherung und Entwicklung bestehender naturnaher Waldlebensräume mit vielfältigen Waldrändern als wertvolle Inselbiotope sowie (6) Sicherung und Entwicklung der offenen Agrarlandschaft als Lebensraum für Offenlandarten wie Wiesenweihe, Grauammer (Vogelschutzgebiet Hellwegbörde). Für den „Haarstrang mit Haarnordabdachung“ (LR-IIIa-112) werden folgende fünf Zielvorstellungen genannt: (1) Sicherung und Entwicklung einer strukturreichen Feldflur durch Schaffung von Ackerwildkrautstreifen und artenreichen Säumen, (2) Sicherung und Optimierung der Kulturlandschaft durch Schaffung abwechslungsreicher eingegrünter Ortsränder mit Hecken und Alleen als Übergänge zum Offenland, (3) Sicherung und Entwicklung bestehender Waldlebensräume, (4) Sicherung und Entwicklung der offenen Agrarlandschaft als Lebensraum für Arten des Offenlandes, v.a. Wiesenweihe und Wachtelkönig, und für den Vogelzug (Vogelschutzgebiet Hellwegbörde) sowie (5) Begrenzung der Windparkanlagen.¹⁴

¹⁴ Bezirksregierung Arnsberg März 2012, S. 131 ff.

5. Zusammenfassung und Empfehlung

Die Standortuntersuchung hat gezeigt, dass die Stadt Werla aufgrund ihrer geografischen Lage, der überregionalen verkehrlichen Anbindung und der Lage an zwei Entwicklungsachsen gemäß LEP NRW grundsätzlich für die Ansiedlung eines FOC eine besondere Lagegunst aufweist.

In Werl wurden zwei Flächen (A und B) bestimmt, die aufgrund ihrer Lage unmittelbar an Autobahnausfahrten und ihrer Nähe zum Siedlungsraum für die Ansiedlung eines FOC geeignet erscheinen. Beide Flächen wurden anhand von Standortkriterien (u.a. Lage, Größe, verkehrliche Erschließung, planungsrechtliche Rahmenbedingungen, Städtebau, Natur- und Umweltschutz) näher untersucht, wobei zum Vorgehen anzumerken ist, dass die Flächen zunächst als grundsätzliche Standorte bewertet wurden und in einem zweiten Schritt nach räumlichen Teilflächen (A1-A4 und B1-B4) untersucht wurden.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in nachfolgender Tabelle kurz zusammengefasst:

Standortkriterium		Bewertung
Lage und Größe	Nähe zu einer BAB-Anschlussstelle + Stadtnähe	Die Nähe zu einer BAB-Anschlussstelle und die Stadtnähe sind bei beiden untersuchten Flächen gegeben.
	Flächengröße + Verfügbarkeit	Die Mindestflächengröße ist auf der Fläche A1 gegeben. Die Flächen B1 und B2 kommen nur für eine gemeinsame Entwicklung in Betracht.
Verkehrliche Erschließung	Leistungsfähige MIV-Erschließung/Erreichbarkeit MIV	Die verkehrliche Erreichbarkeit beider Flächen ist als sehr gut zu beurteilen, insbesondere aufgrund der Lage an einem Autobahnkreuz. Bei Fläche A ergeben sich aufgrund verschiedener Routen die günstigere Verteilung der Verkehre des MIV und die gleichmäßigere Belastung des umliegenden Verkehrsnetzes. Daher ist bei Fläche A eine bessere verkehrliche Verträglichkeit als bei Fläche B gegeben.
	Erreichbarkeit mit ÖPNV	Die Fläche A hat eine geringere Entfernung zum Bahnhof als Fläche B, daher ist eine günstigere Shuttle Bus Verbindung umsetzbar.
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	LEP NRW	Bei den Flächen A und B werden keine Gebiete für den Schutz der Natur, Feuchtgebiete, Waldgebiete, Grundwasservorkommen, Uferzonen und Talauen oder Einzugsgebiete von Talsperren für die Trinkwassergewinnung in Anspruch genommen, jedoch liegen beide Flächen in einem Grundwassergefährdungsgebiet.
	Regionalplan – Zielsetzungen und Darstellungen	Die Flächen A1 und A2 bieten zu wenige räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für den benötigten Flächenbedarf des geplanten FOC. Die Flächen A3, B3 und B4 sind aufgrund ihrer zu berücksichtigenden Freiraumfunktionen nicht weiter zu betrachten. Die Flächen B1 und B2 eignen sich aufgrund ihrer Flächengrößen nicht einzeln, kämen aber für eine gemeinsame Entwicklung in Betracht. Die Fläche A4 ist aus der Sicht der Regionalplanung grundsätzlich denkbar, doch wäre eine regionalplanerische Anpassung erforderlich.
	Flächennutzungsplan – Darstellungen und Ziele	Grundsätzlich sind die untersuchten Flächen A4 und B1/B2 für das geplante Vorhaben geeignet, wobei es auf der Fläche A4 weniger Restriktionen gibt. Für beide Flächen ist eine FNP-Änderung in ein Sondergebiet erforderlich.

Standortkriterium		Bewertung
Städtebau	Realnutzung	Für das geplante Vorhaben müssen auf beiden Flächen überwiegend landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Am wenigsten Restriktionen gibt es auf den Flächen A4 und B1/B2.
	Verträglichkeit mit umliegenden Wohnbebauungen	Auf der Fläche B1/B2 ist zu angrenzenden Wohnbebauungen eine Bepflanzung erforderlich, um eine Einsehbarkeit zu vermeiden. Auf der Fläche A4 sind voraussichtlich Lärmschutzvorkehrungen erforderlich.
	Anbindung FOC an Zentrum/ Städtebauliche und funktionale Integration	Beide untersuchten Flächen befinden sich in Stadtrandlage, weshalb für alle Flächen eine Shuttleverbindung zum Stadtzentrum wichtig ist. Die Fläche A4 weist die geringere Entfernung zum Zentrum auf; die Fläche B1/B2 ist weniger gut in den Siedlungsraum integriert. Zudem können bei der Fläche A4 zwei unterschiedliche Routen ins Zentrum gewählt werden, wohingegen es bei der Fläche B1/B2 nur eine attraktive Route ins Zentrum gibt. Daher ist bei der Fläche A4 die gleichmäßigere Verteilung der Verkehre auf das umliegende Verkehrsnetz zu erwarten als bei der Fläche B1/B2.
Naturschutz und Umweltverträglichkeit	Schutzgebiete/ Schutzwürdige Biotope	Auf der Fläche B2 ist aufgrund des Vogelschutzgebietes nur der westliche Teil der Fläche geeignet. Bei beiden Flächen A4 und B1/B2 müssen schutzwürdige, sehr schutzwürdige oder sogar besonders schutzwürdige Böden in Anspruch genommen werden.
	Entwicklungsziele gemäß Landschaftsplan	Die Fläche A4 ist grundsätzlich geeignet, aber es ist das Entwicklungsziel 6 (Biotopverbund Stufe 2) im Südosten zu berücksichtigen. Auf der Fläche B1 eignet sich nur der östliche Teil und auf der Fläche B2 nur der westliche Teil.
	Kulturlandschaften	Bei der Fläche A müssen bedeutsame und bei der Fläche B landesbedeutsame Kulturlandschaftsbereiche in Anspruch genommen werden. Es können potenziell bedeutsame Sichtbeziehungen auf raumwirksame Objekte gestört werden. Es sind die Leitbilder und Ziele für die Kulturlandschaft „Hellwegböden“ zu beachten.
	Landschaftsgliederung (Natur- und Kulturräume)	Für beide Flächen sind die vorhandenen Landschaftsräume mit ihren Zielvorstellungen zu beachten.

Die Standortuntersuchung kommt zu dem Schluss, dass sich die Fläche A4 am besten für das geplante Vorhaben eines FOC eignet. Eine gemeinsame Entwicklung der Flächen B1 und B2 ist denkbar, jedoch sind verschiedene Restriktionen zu beachten, die nur eine räumlich wenig flexible Flächenentwicklung zulassen.

Literatur- und Quellenangaben

Bezirksregierung Arnsberg (März 2012): Regionalplan Arnsberg. Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. Arnsberg.

Dr. Lademann & Partner (Juli 2012): Die Stadt Remscheid als Standort für ein Designer-Outlet-Center. Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens. Hamburg. S.63.

GA-Umfrage: Viele wünschen sich ein Factory Outlet Center auf der Grafschaft. Artikel vom 19.11.2009. Generalanzeiger Bonn 2009.

Geologischer Dienst NRW (2004): Karte der schutzwürdigen Böden. Auskunftssystem BK50.

Google Maps (2012): <http://maps.google.de>. Letzter Zugriff 10.09.2012.

IHK Arnsberg (2011): Grundlageninformationen zur Planung eines Factory-Outlet Centers in Werl. Arnsberg.

Institut für Gewerbezentren (2009): SHOPPING-CENTER-HANDBUCH. Development - Management - Marketing. Starnberg.

Junker und Kruse (Juni 2011): Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Dortmund.

Kreis Soest (Januar 2011): Landschaftsplan VI "Werl". Entwurf zur öffentlichen Auslegung.

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (1995): Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Landesentwicklungsprogramm - Landesplanungsgesetz.

Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen (17.04.2012): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Sachlicher Teilplan "Großflächiger Einzelhandel". Entwurf. Düsseldorf. http://www.nrw.de/web/media_get.php?mediaid=23618&fileid=73923&sprachid=1.

Stadt Werl (2010): Flächennutzungsplan.