



Wallfahrtsstadt  
**Werl**

**Fachbereich III**

**Abteilung Stadtplanung, Straßen und Umwelt**

# **BEGRÜNDUNG**

**zur Aufstellung des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplans Nr. 22 „Langenwiedenweg /  
Brandisstraße“**



Bearbeitungsstand: 02.05.2025

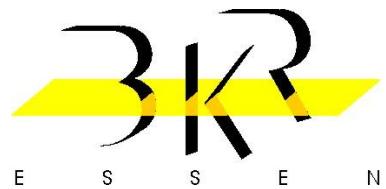


Auftraggeber:



Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG  
Bonfelder Straße 2  
74206 Bad Wimpfen

Datum: 02.05.2025



Bearbeitet von:

Michael Happe, Dipl.-Ing. Bauass., Stadtplaner AKNW  
Tim Grzybiak, M. Sc. Raumplanung  
Dominik Reith, B. Sc. Raumplanung  
BKR Essen  
Heckstraße 59  
45239 Essen

# INHALT

<u>TEIL A: BEGRÜNDUNG</u>	6
<u>I. Räumlicher Geltungsbereich</u>	6
<u>II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</u>	7
1. Anlass der Planung	7
2. Entwicklungsziele	8
<u>III. Planungsrechtliche Situation</u>	8
1. Landes- und Regionalplanung	8
2. Flächennutzungsplan	10
3. Landschaftsplan	11
4. Bebauungspläne	11
<u>IV. Bestandsbeschreibung</u>	11
1. Städtebauliche Situation	11
2. Verkehr	12
3. Natur und Landschaft	12
4. Böden und Wasser	13
<u>V. Städtebauliches Konzept</u>	13
1. Entwurfsbeschreibung	13
2. Auswirkungen der Planung	14
2.1. Verkehr	14
2.2. Entwässerung	15
2.3. Schall	15
2.4. Einzelhandel	15
2.5. Eingriff und Ausgleich	15
<u>VI. Planinhalte</u>	15
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
1.2. Maße der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
1.3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	17
1.4. Flächen für bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	18
1.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	18
1.6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	18
1.7. Zulässige Vorhaben	18
2. Hinweise	18

2.1. Einleitung von Grundwasser	18
2.2. Beseitigung von Niederschlagswasser	18
2.3. Artenschutz	19
2.4. Bodendenkmäler	19
2.5. Kampfmittelvorkommen	19
2.6. Gutachten	19
<b>VII. Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>19</b>
<b>TEIL B: UMWELTBERICHT</b>	<b>21</b>
<b>I. Veranlassung und Methodik</b>	<b>21</b>
<b>II. Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>21</b>
<b>III. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen</b>	<b>22</b>
1. Verbindliche Ziele des Umweltschutzes	22
2. Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	23
<b>IV. Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und geplante Maßnahmen</b>	<b>23</b>
1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
1.1. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	23
1.2. Schutzgut Landschaft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	24
1.3. Schutzgut Fläche / Boden	26
1.4. Schutzgut Wasser	27
1.5. Schutzgut Klima	27
1.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe	28
2. Störfälle und Risiken	29
3. Kumulierung, Wechselwirkungen	29
<b>V. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, zusätzliche Angaben</b>	<b>29</b>
1. Prüfung von Planungsalternativen	29
2. Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen	29
3. Zusätzliche Angaben	29
4. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplans (Monitoring)	29
5. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung	30
<b>VI. Quellen</b>	<b>30</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebiets .....	6
Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....	7
Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan .....	8
Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan .....	10
Abbildung 5: Stellplätze im Süden .....	12
Abbildung 6: Stellplätze im Osten .....	12
Abbildung 7: Vorhaben- und Erschließungsplan (Büro Bieber 2022) .....	14
Abbildung 8: Klimatopkarte .....	28

## TEIL A: BEGRÜNDUNG

### I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nördlich der Innenstadt von Werl im Bahnhofsumfeld.

Zurzeit befindet sich im Plangebiet das leerstehende ehemalige Gebäude des Lebensmittelmarktes REWE, welches insbesondere durch den Leerstand und die fehlende Nutzung einen städtebaulichen Mangel aufweist. Die Stellplatzanlage liegt im Osten und Süden. Am südöstlichen Rand liegt außerhalb des Plangebiets ein leerstehendes Gebäude, eine ehem. Gaststätte.

In der nördlichen Umgebung des Plangebiets gibt es eine Kindertagesstätte (Kita Wichtelhausen) und dahinterliegende Wohnbebauung mit großzügigen Grünflächen. Diese Bebauung in Form von Mehr- und vereinzelt auch Einfamilienhäusern mit Gartenflächen erstreckt sich auch jenseits des Langenwiedenwegs im Osten. Einzelne Kleingewerbe sind ebenfalls zu finden. Im Süden hinter der am Plangebiet vorbeiführenden Brandisstraße und direkt nördlich der Bahngleise befinden sich Grünflächen sowie eine Tankstelle. Weiter westlich dahinter setzt sich das gewerblich genutzte Mischgebiet fort.

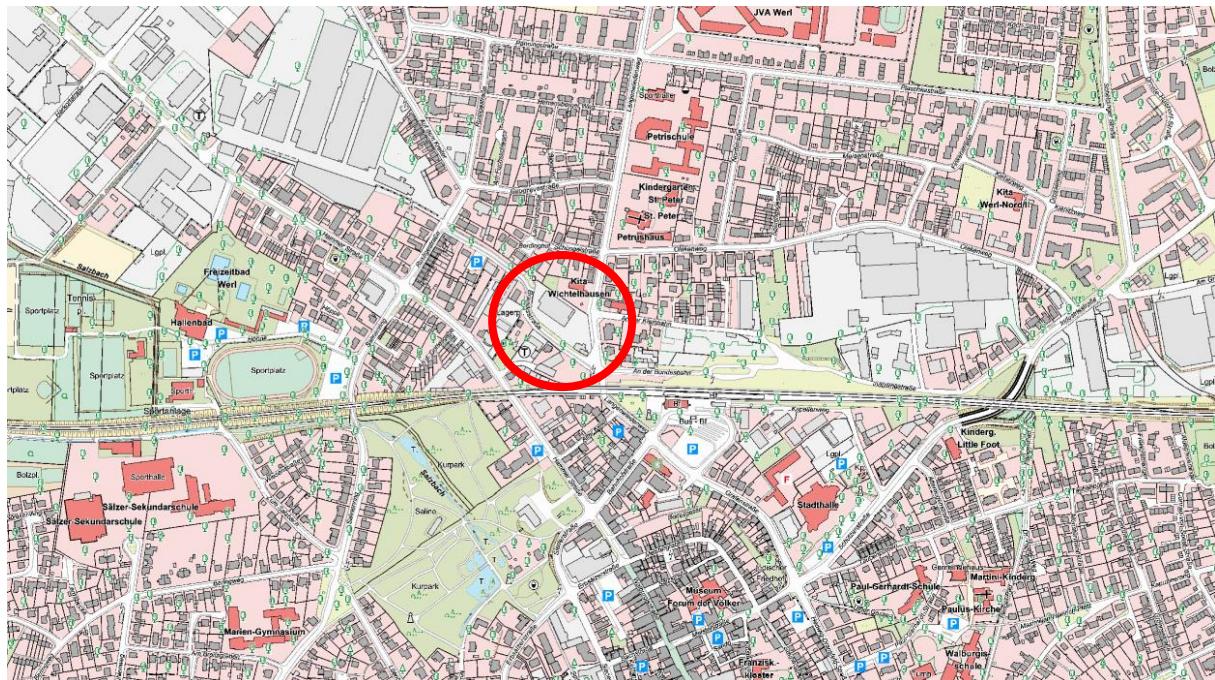


Abbildung 1: Lage des Plangebiets<sup>1</sup>

Die Abbildung 2 zeigt den ca. 0,5 ha großen Geltungsbereich des Plangebietes.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Werl, Flur 29 und umfasst das Flurstück 643. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Flurstücke 1132, 1075, 1076 und 1077, im Osten an die Flurstücke 90 und 642, im Süden an die Flurstücke 234 und 641 und im Westen an die Flurstücke 234 und 337.

<sup>1</sup> GeoBasis-DE / BKG 2022 / EuroGeographics, Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW, <https://www.tim-online.nrw.de>, zuletzt abgerufen am 30.04.2025

Das Plangebiet ist auf ca. 89 m ü. NHN weitgehend eben; es fällt in Richtung Süden nur um knapp einen halben Meter ab.



Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

## II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

## 1. Anlass der Planung

Nördlich der Innenstadt von Werl, am Standort Langenwiedenweg 7, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, um Planungsrecht für einen neuen Lebensmittelmarkt auf einer Plangebietsfläche von ca. 0,5 ha zu schaffen.

Das aktuelle Einzelhandelskonzept für die Stadt Werl<sup>2</sup> beschreibt die städtische Nahversorgungssituation als qualitativ unterdurchschnittlich und auf Vollsortimenter orientiert und stellt hinsichtlich der Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener Einzelhandelsstrukturen einen Handlungsbedarf fest. Auch nach Inbetriebnahme des Nahversorgungszentrums „An der Bun-

<sup>2</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Werl, Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH 03/2022, [https://www.werl.de/fileadmin/user\\_upload/Planen\\_Bauen/Entwicklungskonzepte\\_Dateien/Einzelhandelskonzept\\_fuer\\_die\\_Stadt\\_Werl\\_Stadt\\_Handel\\_Dortmund\\_Maerz\\_2022.pdf](https://www.werl.de/fileadmin/user_upload/Planen_Bauen/Entwicklungskonzepte_Dateien/Einzelhandelskonzept_fuer_die_Stadt_Werl_Stadt_Handel_Dortmund_Maerz_2022.pdf), zuletzt abgerufen am 30.04.2025, vgl. insbesondere S. 85 f.

desbahn“ ist die städtische Nahversorgungsqualität vor Ort noch als leicht unterdurchschnittlich zu beschreiben.<sup>3</sup> In diesem Zusammenhang ermöglicht der Umzug des vormals am Standort ansässigen REWE-Marktes in das benachbarte Nahversorgungszentrum „An der Kleinbahn“ die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zur Deckung bestehender Nahversorgungsbedarfe. So ergänzt der Neubau eines Lidl-Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche ca. 1.200 m<sup>2</sup> das Nahversorgungsangebot.

Vorgesehen ist ein modernes, energieeffizientes Gebäude mit großzügig gestalteten Verkaufsräumen, die sich durch erweiterte barrierefreie Bewegungsflächen, die Möglichkeit zur Einhaltung von Sicherheitsabständen und niedrige Regalhöhen auszeichnen.

## 2. Entwicklungsziele

Entwicklungsziel ist die Schaffung von Planungsrecht für einen Lebensmitteldiscounter am Langenwiedenweg nördlich des Werler Stadtzentrums, um hier einen städtebaulichen Missstand zu beheben. Das ehemalige Verkaufsgelände des Vollsortimenters mit PKW-Stellflächen im Osten und Süden steht derzeit leer und wirkt durch die brachliegende Nutzung und fehlende städtebauliche Einbindung wenig ansprechend. Die ungenutzten Flächen verstärken den Eindruck einer städtebaulichen Brache. Bestehende Zu- bzw. Ausfahrten im Nordosten vom Langenwiedenweg bzw. im Westen von der Brandisstraße bleiben erhalten.

## III. Planungsrechtliche Situation

### 1. Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 4 weist den Bereich des Plangebiets als allgemeinen Siedlungsbereich aus.

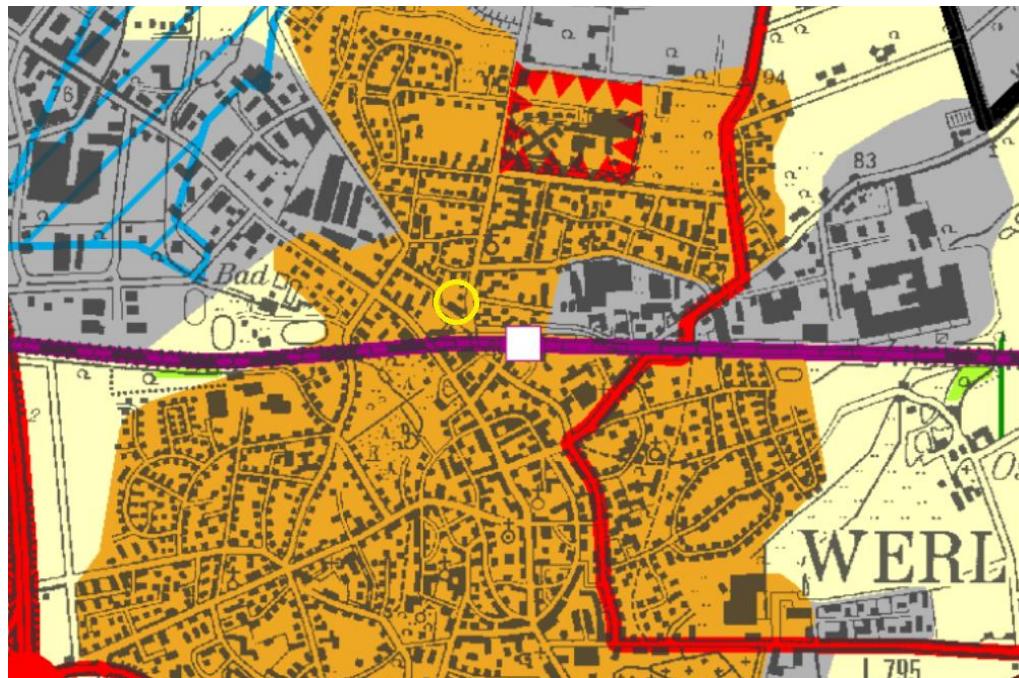


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Stadt + Handel (2025): Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines LIDL-Marktes in Werl, Langenwiedenweg 7. Dortmund

<sup>4</sup> Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 4, zuletzt abgerufen unter <https://www.bra.nrw.de/kommunalaufsicht-planung-verkehr/regionalrat-und-regionalentwicklung/regionalplan->

Der Vorhabenstandort liegt westlich des neuen Nahversorgungszentrums „An der Kleinbahn“ der Stadt Werl. Die raumordnerische Steuerung im LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – umfasst alle Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist landesplanerisch nur genehmigungsfähig, wenn ein atypisches Vorhaben vorliegt, das nicht dem § 11 Abs. 3 BauNVO entspricht. Zu diesem Zweck wurde gutachterlich im Rahmen einer Verträglichkeitsstudie des Büros Stadt + Handel aus März 2025<sup>5</sup> untersucht, ob negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur in Werl von dem geplanten Vorhaben ausgehen und ob damit eine Atypik vorliegt.

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsbewertung verdeutlicht, dass für das vorliegende Vorhaben eine atypische Fallgestaltung vorliegt:

- Das Vorhaben ist ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment, bei dem der Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente bei unter 10 % liegt;
- Das Vorhaben liegt an einem städtebaulich integrierten Standort mit starkem Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen (hohe Mantelbevölkerung von 7.965 Einwohnern im wohnortnahen Bereich) und guter fußläufiger Erreichbarkeit;
- Das Verkehrsaufkommen wird sich nicht wesentlich erhöhen bzw. umleiten;
- Das Planvorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.155 m<sup>2</sup> dient nachweislich der verbrauchernahen Versorgung (rd. 70 % des lebensmittelbezogenen Umsatzes wird im situativen Nahbereich generiert; zudem angemessene Kaufkraftbindungsquote im wohnortnahen Bereich von max. 34 %).
- Das Vorhaben ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nach Art, Umfang und Lage als funktions- und bedarfsgerecht und auf die örtliche Gliederung und Größe der Kommune und ihre Ortsteile ausgerichtet zu bewerten. Durch das Vorhaben wird das Nahversorgungsangebot in Werl weiter qualifiziert.

Die Prüfung belegt letztlich, dass die in § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltpunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen.

Dazu sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in Werl nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 des Gutachtens). Mit dem Planvorhaben gehen keine städtebaulich negativen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO einher. Somit kann die Vermutungsregel im vorliegenden Fall widerlegt werden.

---

[arnsberg.raeumlicher-teilabschnitt-kreis-soest-und-hochsauerlandkreis/der-rechtswirksame-regionalplan](http://arnsberg.raeumlicher-teilabschnitt-kreis-soest-und-hochsauerlandkreis/der-rechtswirksame-regionalplan), zuletzt abgerufen am 30.04.2025

<sup>5</sup> Stadt + Handel (2025): Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines LIDL-Marktes in Werl, Langenwiedenweg 7. Dortmund

## 2. Flächennutzungsplan



Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan<sup>6</sup>

Der Flächennutzungsplan der Stadt Werl (wirksam seit 25. April 1978, aktueller Stand Januar 2025) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher muss der FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden, sodass er dort künftig ein Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel – „Lebensmittelmarkt“ gem. § 11 BauNVO darstellt.

Der Standort liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und ist auch im aktuellen Einzelhandelskonzept nicht als Nahversorgungsstandort festgelegt. Dazu wurde im Rahmen der Verträglichkeitsstudie des Büros Stadt + Handel aus März 2025<sup>7</sup> eine ergänzende Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen vorgenommen:

- Der Vorhabenstandort kann anhand der konzeptionellen Kriterien im Sinne eines Nahversorgungsstandortes bewertet werden.
- Das Planvorhaben ist konform zu dem Prüfschema der standortgerechten Dimensionierung des EHK Werl 2022 und dient in angemessener Weise der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung.
- Das Planvorhaben ergänzt betreiber- und angebotsseitig sinnvoll das Angebot des ZVB NVZ An der Kleinbahn und trägt zu einer Verbesserung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung in Werl bei.

<sup>6</sup> Flächennutzungsplan der Stadt Werl (Stand Januar 2025), <https://www.werl.de/rathaus-politik-buerger/planen-bauen-wohnen/stadtplanung/bauleitplanung/blaechennutzungsplan>, zuletzt abgerufen am 30.04.2025

<sup>7</sup> Stadt + Handel (2025): Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines LIDL-Marktes in Werl, Langenwiedenweg 7. Dortmund

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 der Analyse werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst.

Das Planvorhaben entspricht aus fachlicher Sicht somit der Intention des EHK Werl 2022.

### **3. Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsplan des Kreises Soest, Teilbereich VI Werl.<sup>8</sup>

### **4. Bebauungspläne**

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ in der 1. Änderung vom Februar 2016 umfasst einen Großteil des Plangebiets und stellt es als Mischgebiet gem. § 6 Bau NVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und 2 Vollgeschossen dar und lässt eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO (Errichtung von Gebäuden über 50 m Länge) zu. Im Bereich des Flurstücks 642 im Süden ist eine ca. 27 m<sup>2</sup> große Straßenverkehrsfläche für einen Wendehammer festgesetzt. Diese wird nicht in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) einbezogen.

Der östliche Teil des Plangebiets grenzt an der Kreuzung von Brandisstraße und Langenwiedenweg an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ (aufgestellt im Februar 2016), welcher dort eine Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festsetzt.

Im nordöstlichen Umfeld gilt der Bebauungsplan Nr. 52 „Olakenweg/An der Kleinbahn“<sup>9</sup>, der Allgemeine Wohn- und Mischgebiete festsetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 33, 1. Änderung verliert nur im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes seine Gültigkeit. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33, 1. Änderung werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.

## **IV. Bestandsbeschreibung**

### **1. Städtebauliche Situation**

Zurzeit befindet sich im Plangebiet das leerstehende ehemalige Gebäude des Lebensmittelmarktes REWE, welches insbesondere durch den Leerstand und die fehlende Nutzung einen städtebaulichen Mangel aufweist. Die Stellplatzanlage liegt im Osten und Süden; am äußersten südöstlichen Rand liegt außerhalb des Plangebiets ein Gebäude.

---

<sup>8</sup> Landschaftsplan des Kreises Soest, Teilbereich VI Werl, [https://www.kreis-soest.de/fileadmin/user\\_upload/01\\_kreis-soest.de/Umwelt\\_und\\_Verbraucher/Umwelt/Landschaftsplanung/PDF/LP\\_VI\\_Festsetzungskarte.pdf](https://www.kreis-soest.de/fileadmin/user_upload/01_kreis-soest.de/Umwelt_und_Verbraucher/Umwelt/Landschaftsplanung/PDF/LP_VI_Festsetzungskarte.pdf), zuletzt abgerufen am 30.04.2025

<sup>9</sup> Bebauungsplanübersicht Stadt Werl, [https://www.werl.de/fileadmin/user\\_upload/Planen\\_Bauen/Bebauungspläne/HTML/bplanuebersicht.htm](https://www.werl.de/fileadmin/user_upload/Planen_Bauen/Bebauungspläne/HTML/bplanuebersicht.htm), zuletzt abgerufen am 30.04.2025



Abbildung 5: Stellplätze im Süden  
(Foto: BKR Essen)



Abbildung 6: Stellplätze im Osten  
(Foto: BKR Essen)

In der nördlichen Umgebung des Plangebiets gibt es eine Kindertagesstätte (Kita Wichtelhausen) und dahinterliegende Wohnbebauung mit großzügigen Grünflächen. Diese Bebauung in Form von Mehr- und vereinzelt auch Einfamilienhäusern mit Gartenflächen erstreckt sich auch jenseits des Langenwiedenwegs im Osten. Einzelne Kleingewerbe sind ebenfalls zu finden. Im Süden hinter der am Plangebiet vorbeiführenden Brandisstraße und direkt nördlich der Bahngleise befinden sich Grünflächen sowie eine Tankstelle. Weiter westlich setzt sich das gewerblich genutzte Mischgebiet fort.

## 2. Verkehr

Gemäß NWSIB.NRW<sup>10</sup> liegen für die Straßen in der Umgebung des Plangebiets keine Verkehrsdaten vor. Ca. 600 m östlich verläuft die Industriestraße mit durchschnittlich 6.070 Kfz/Tag und 44 Kfz-SV/Tag.

## 3. Natur und Landschaft

Durch die bisherige Nutzung als Nahversorgungszentrum ist das Plangebiet bereits versiegelt; auf dem Gelände sind mit Ausnahme weniger Einzelbäume keine schützenswerten Landschaftselemente mit biotischen Qualitäten vorhanden.

Die LANUV Messtischblätter<sup>11</sup> weisen nur wenige potenzielle Vorkommen planungsrelevanter Tierarten in den reduzierten, wenig naturnahen Lebensräumen aus. Eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (ASP I) hat 2022 das tatsächliche Artenvorkommen ermittelt<sup>12</sup>. Unter den im o.g. Vogelarten ist keine durch die Planung nennenswert betroffen; die meisten dieser Arten können aufgrund ihrer lebensräumlichen Ansprüche auf dem Areal überhaupt nicht vorkommen. Von den Fledermäusen können folgende Arten betroffen sein, deren Vorkommen in der ASP II ermittelt wird:

- Breitflügelfledermaus
- Zwergfledermaus sowie
- Fransenfledermaus.

<sup>10</sup> Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen: NW SIB, Verkehrszählung 2015, [www.nwsib-online.nrw.de](http://www.nwsib-online.nrw.de), zuletzt abgerufen am 30.04.2025

<sup>11</sup> LANUV NRW: Geschützte Arten in NRW: Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4413, <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt>, zuletzt abgerufen am 30.04.2025

<sup>12</sup> Ludescher, F. (2023): Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) zum geplanten Bau des Lebensmittelmarktes Langenwiedenweg in Werl. Bochum

Für die genannten Arten muss im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung (ASP II) im weiteren Verlauf der Planung Klarheit über ihr Vorkommen geschaffen werden.

#### **4. Böden und Wasser**

Im Plangebiet befinden sich gemäß des Informationssystems Geobasis NRW (TIM-online)<sup>13</sup> keine Oberflächengewässer.

Nach den Karten des Geologischen Dienstes NRW<sup>14</sup> liegt das Plangebiet in einem Karstgebiet und einem Quadranten, in dem bei Bohrungen Gas ausgetreten ist. Es sind allerdings keine Erdfälle aus der Umgebung bekannt.

Die Bodenkarte NRW<sup>15</sup> weist im Plangebiet den Bodentyp Gley-Parabraunerde aus. Dies ist ein grundwasserbeeinflusster, stark toniger Schluff. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß Bodenkarte im Plangebiet nicht möglich. Der Boden weist zudem eine natürliche Bodenfruchtbarkeit (Parabraunerde mit 60-75 Bodenpunkten) auf und hat somit eine hohe Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion. Der ursprünglich naturnahe Boden war schutzwürdig.

In einer orientierenden Bodenuntersuchung<sup>16</sup> wurde mit 7 Rammkernsondierungen der Baugrund erkundet. Dabei wurden unter einer Schwarzdecke bis in eine Tiefe von 0,9 – 2,3 m grobkörnige Auffüllungen aus Mineralstoffgemischen, Bauschutt, Schlacken und Bergmaterialien sowie umgelagerte Schluffe erbohrt. Darunter liegt Schluff, schwach tonig, feinsandig, kalkhaltig. Chemische Analysen der Mischproben ergaben deutliche Unterschreitungen der Prüfwerte nach Bundesbodenschutzverordnung für den Schadstoffpfad Direktkontakt Boden/Mensch. Wegen nur geringfügiger Belastungen im Eluat sind die Böden hinsichtlich eines Grundwasser-Stoffeintrags als unbedenklich zu bewerten. Im Hinblick auf eine Wiederverwertung sind die Aushubmassen tlw. uneingeschränkt verwertbar.

### **V. Städtebauliches Konzept**

#### **1. Entwurfsbeschreibung**

Auf der ca. 0,5 ha großen Fläche ist ein Lebensmittelmarkt mit Stellplatzanlage geplant. Im Nordwesten des Gebietes soll der eingeschossige Markt mit Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche entstehen, welcher über einen Eingang im Südosten erschlossen wird.

Der Standort soll über zwei Zufahrten im Nordosten vom Langenwiedenweg sowie im Westen von der Brandisstraße her erschlossen werden. Im Süden und Südosten sind neugestaltete Parkflächen mit 52 Stellplätzen geplant; die derzeitige Planung sieht davon 7 Eltern-Kind Stellplätze und 2 behindertengerechte Stellplätze vor. Um ausreichend Stellplätze für das Vorhaben sicherzustellen, sollen auf der derzeit im Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ als Verkehrsfläche festgesetzten Fläche des Flurstücks 642 die benötigten Stellplätze hergestellt werden, sodass insgesamt 76 Stellplätze bereitgestellt werden können; langfristig ist an dieser Stelle aber ein Kreisverkehr geplant. Wenn dieser gebaut werden soll, werden durch die Stadt Werl Ersatzflächen in der abgebundenen Brandisstraße für benötigte Stellplätze bereitgestellt.

---

<sup>13</sup> GeoBasis-DE / BKG 2022 / EuroGeographics

<sup>14</sup> Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen: Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen <https://www.gdu.nrw.de>, zuletzt abgerufen am 30.04.2025

<sup>15</sup> Geschäftsstelle IMA GDI.NRW: Geoportal NRW, <https://www.geoportal.nrw>, zuletzt abgerufen am 30.04.2025

<sup>16</sup> GID 2021

Dies wird voraussichtlich im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert. Im Bereich des Markteingangs werden etwa 18 Fahrradstellplätze platziert. Des Weiteren befinden sich zentral im Gebiet vor dem Eingang Einkaufswagenboxen. Das gesamte Gebiet wird von Randbepflanzungen und Bäumen eingegründet.



Abbildung 7: Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundlage: Büro Bieber 2022)

## 2. Auswirkungen der Planung

## 2.1. Verkehr

Um die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens zu prognostizieren, wird im weiteren Verfahren die Verkehrserzeugung des Vorhabens ermittelt.

Nach der Stellplatzverordnung des Landes NRW sind für großflächige Einzelhandelsbetriebe 1 Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, davon 3 % Behindertenstellplätze, sowie 1 Fahrradabstellplatz je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche erforderlich. Dies ergibt einen Bedarf von 60 Stellplätzen, davon 2 Behindertenstellplätze, und 12 Fahrradabstellplätze.

Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens werden 52 der benötigten Stellplätze für das Vorhaben im Plangebiet nachgewiesen, davon 7 Eltern-Kind-Stellplätze und 2 Behindertenstellplätze. Ferner werden neben dem Markteingang 12 Fahrradabstellplätze angelegt. Um ausreichend Stellplätze für den Lebensmittelmarkt sicherzustellen, sollen auf der derzeit als Verkehrsfläche festgesetzten Fläche des Flurstücks 642 die weiteren 5 benötigten Stellplätze hergestellt werden (Variante 1). Nach Umsetzung der Verkehrsunterführung (Variante 2) werden die weiteren 5 benötigten Stellplätze im Bereich der abgebundenen Brandisstraße realisiert.

## **2.2. Entwässerung**

Zur Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet wird im weiteren Verfahren ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches eine private Rückhaltung und die Schonung bestehender Abwasserleitungen priorisiert.

## **2.3. Schall**

Im weiteren Verfahren wird ein Schallschutzgutachten erstellt, um die Schallemissionen des Vorhabens zu ermitteln und darauf basierend Maßnahmen zum Schallschutz zu treffen.

## **2.4. Einzelhandel**

Das Planvorhaben überschreitet mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> die Grenze zur Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. In einer Auswirkungsanalyse des Büros Stadt + Handel vom März 2025<sup>17</sup> wird gutachterlich dargelegt, dass für das vorliegende Vorhaben eine atypische Fallgestaltung vorliegt. Außerdem sind durch das Planvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) Innenstadt Werl und NZ Wulf-Hefe zu erwarten sind (s. Kap. III.1). Zudem ist das Vorhaben konform mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Werl (s. Kap. III.2).

## **2.5. Eingriff und Ausgleich**

Im Plangebiet werden Eingriffe des Vorhabens durch Pflanzflächen und Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage kompensiert. Das Grundstück ist in Besitz des Vorhabenträgers und die Umsetzung der Kompensation wird vertraglich gesichert. Eine Eingriffsbilanz, in der die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 33 in der 1. Änderung den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 gegenübergestellt werden, wird im weiteren Verlauf der Planung erstellt.

# **VI. Planinhalte**

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Um den geplanten Lebensmittelmarkt realisieren zu können, wird als Art der baulichen Nutzung im gesamten Plangebiet gem. § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ und mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

---

<sup>17</sup> Stadt + Handel (2025): Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines LIDL-Marktes in Werl, Langenwiedenweg 7. Dortmund

Im Sonstigen Sondergebiet sind großflächige Lebensmittelmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> und mit den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Sortimenten entsprechend der Sortimentsliste für die Stadt Werl<sup>18</sup> zulässig:

---

<sup>18</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Werl

<b>Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)</b>	<b>Bezeichnung Sortiment</b>	<b>Verkaufsfläche [m<sup>2</sup>]</b>
aus 47.2	<u>Zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel:</u> Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	max. 1.200 m <sup>2</sup>
aus 47.75 aus 47.78.9 aus 47.62.2 aus 47.76.1 aus 47.76.2 aus 47.62.1	<u>Ergänzendes zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment mit deutlich untergeordneter Verkaufsfläche:</u> Drogierwaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) Wasch- und Putzmittel Papier/Büroartikel/Schreibwaren (Schnitt-)Blumen Tiernahrung Zeitungen/Zeitschriften	
	<u>Randsortiment, welches zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente umfasst, inkl. Aktionsware</u>	max. 120 m <sup>2</sup> (max. 10% der Gesamtverkaufsfläche)
<b>Gesamtverkaufsfläche</b>		<b>max. 1.200 m<sup>2</sup></b>

## 1.2. Maße der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Maße der baulichen Nutzung wird im SO eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgelegt. Damit wird der Orientierungswert gem. § 17 BauNVO unterschritten.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, um die notwendigen Stellplatzflächen und deren Erschließung zu sichern. Die Einhaltung des Orientierungswertes von 0,8 ist auf der begrenzten Plangebietsfläche nicht möglich; sie würde zu einer geringeren Zahl von Stellplätzen oder zu einer Ausweitung des Sondergebiets führen, die weder verfügbar ist noch einer flächensparenden Bauweise entsprechen würde. Wegen der Begrünung der Stellplatzanlage sind durch die Überschreitung jedoch keine negativen klimatischen Auswirkungen für die Umgebung zu erwarten.

Ferner wird die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) für das SO als max. Gebäudehöhen über NHN festgesetzt. Hier soll die max. Gebäudehöhe etwa 8 m über dem Gelände liegen, so dass die Höhe baulicher Anlagen auf max. 98,0 m über NHN festgelegt wird. Von der maximalen festgesetzten Gebäudehöhe der baulichen Anlagen kann um bis zu 0,5 m abgewichen werden. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen darf durch notwendige technische Anlagen ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden.

## 1.3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Stellplätze mit ihren Zufahrten werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für Stellplätze festgesetzt. Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen

und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig, damit wird zugleich die Versiegelung begrenzt und die Pflanzflächen geschont.

**1.4. Flächen für bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Auf mindestens 50% der Dachfläche des Lebensmittelmarktes sind Photovoltaikanlagen zu errichten.

**1.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Zufahrten zum Plangebiet liegen im Nordosten am Langenwiedenweg bzw. im Westen an der Brandisstraße; diese werden als Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. An den Grenzen des Plangebiets, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen und die Erschließung sichern, werden im Hinblick auf § 30 Abs. 2 BauGB Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

**1.6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Zur randlichen Eingrünung des Baukörpers und der Stellplatzanlage werden an den Rändern des Plangebietes (mit Ausnahme des Nordrands) Pflanzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Randflächen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen 2. Ordnung mit einem Abstand von 10 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Daneben sind Bodendecker in einem Pflanzverband von mindestens 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für jeweils zehn Stellplätze ist ein Hochstamm, 2x verpflanzt, ca. 190 cm hoch und 12 cm Stammumfang, folgender heimischer Arten vorzusehen: Spitzahorn, Hainbuche, Esche, Stiel-eiche. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzbeete sind mind. 4 m<sup>2</sup> groß und sind mit einem Schutz vor Überfahrschäden zu versehen. Ziel dieser Maßnahme ist eine städtebaulich befriedigende Einbindung bei gleichzeitiger Erfüllung nahrungsökologischer Funktionen für geschützte Arten.

Bestandsbäume sind soweit möglich zu erhalten; diese Bäume werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Im weiteren Verfahren werden die Standorte der Bäume über einen Vermesserplan genau bestimmt.

**1.7. Zulässige Vorhaben**

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**2. Hinweise**

**2.1. Einleitung von Grundwasser**

Die Einleitung von Grundwasser und Drainagewasser in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs. 2 Nr. 10 der Entwässerungssatzung der Wallfahrtsstadt Werl grundsätzlich nicht zulässig.

**2.2. Beseitigung von Niederschlagswasser**

Gem. § 44 LWG ist auf dem Baugrundstück die Entsorgung des Regenwassers sicherzustellen. Zur Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet wird im weiteren Verfahren ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches die ortsnahe Versickerung und die Schonung bestehender Abwasserleitungen anstrebt.

Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser ist ein Antrag gem. § 8 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

### **2.3. Artenschutz**

Eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (ASP I) hat 2022 das tatsächliche Artenvorkommen ermittelt<sup>19</sup>. Unter den im o.g. Vogelarten ist keine durch die Planung nennenswert betroffen; die meisten dieser Arten können aufgrund ihrer lebensräumlichen Ansprüche auf dem Areal überhaupt nicht vorkommen. Von den Fledermäusen können folgende Arten betroffen sein, deren Vorkommen in der ASP II ermittelt wird:

- Breitflügelfledermaus
- Zwergfledermaus sowie
- Fransenfledermaus.

Für die genannten Arten muss im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung (ASP II) Klarheit über ihr Vorkommen geschaffen werden.

### **2.4. Bodendenkmäler**

Im Plangebiet selbst sind keine Denkmäler vorhanden, allerdings befindet sich direkt östlich angrenzend auf einer Straßeninsel an der Kreuzung von Brandisstraße/Langenwiedenweg ein Heiligenhäuschen aus dem Jahr 1746 (Baudenkmal Nr. 65), das jedoch durch die Planung nicht tangiert wird.

### **2.5. Kampfmittelvorkommen**

Im Plangebiet befinden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kampfmittelverdachtsflächen.

### **2.6. Gutachten**

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde, die beim Fachbereich III (Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt) der Wallfahrtsstadt Werl eingesehen werden können:

GID Geotechnik-Institut Dr. Höfer GmbH & Co. KG (2021): Bauvorhaben Neubau eines Lidl-Marktes in Werl, Langenwiedenweg 7 – Orientierende Bodenuntersuchung –. Dortmund

Ludescher, F. (2023): Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) zum geplanten Bau des Lebensmittelmarktes Langenwiedenweg in Werl. Bochum

Ingenieurbüro Jonas Rademacher (2025): Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum Neubau eines Lebensmitteldiscounters Langenwiedenweg 7, Werl. Arnsberg

Stadt + Handel (2025): Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines LIDL-Marktes in Werl, Langenwiedenweg 7. Dortmund

## **VII. Städtebauliche Kenndaten**

---

<sup>19</sup> Ludescher, F. (2023): Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) zum geplanten Bau des Lebensmittelmarktes Langenwiedenweg in Werl. Bochum

*Vorhabenbezogener Bebauungsplan*

<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Sondergebiet Einzelhandel - Lebensmittelmarkt -	5.111	100
- Überbaubare Fläche	1.866	37
- Fläche für Nebenanlagen	2.452	48
- Anpflanzflächen	413	8
<b>Gesamt:</b>	<b>5.111</b>	<b>100</b>

*Vorhaben- und Erschließungsplan*

<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Lebensmittelmarkt	1.866	37
Stellplätze	760	15
Erschließung Stellplätze	1.608	31
Fußgängerbereich	105	2
Fahrradständer	37	< 1
Einkaufswagenboxen	37	< 1
Eingangsbereich	33	< 1
Pflanzfläche	665	13
<b>Gesamt:</b>	<b>5.111</b>	<b>100</b>

## TEIL B: UMWELTBERICHT

### I. Veranlassung und Methodik

#### *Zur Methodik Umweltprüfung*

Bebauungspläne sind erforderlich, wenn sich zur Realisierung eines Vorhabens ein Planerfordernis ergibt. Aufgrund eines geplanten Lebensmittelmarktes ist das Vorhaben gem. § 11 BauNVO einzustufen.

Bestandteil des Verfahrens ist auch die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2a BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zu einem Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen, in dem die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Der Gesetzgeber unterscheidet bei Aufbau und inhaltlicher Strukturierung des Umweltberichtes nicht zwischen Flächennutzungsplan und vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss jedoch aufgrund der konkreteren Planungsebene weitergehende und genauere Informationen zu den verschiedenen Schutzgütern enthalten. Auch bei den Vermeidungsmaßnahmen/Ersatzmaßnahmen werden auf der Bebauungsplanebene differenzierte Angaben erforderlich.

#### *Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans*

Nördlich der Innenstadt von Werl, am Standort Langenwiedenweg 7, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, um Planungsrecht für einen neuen Lebensmittelmarkt auf einer Plangebietsfläche von ca. 0,5 ha zu schaffen.

Das aktuelle Einzelhandelskonzept für die Stadt Werl<sup>20</sup> beschreibt die städtische Nahversorgungssituation als qualitativ unterdurchschnittlich und stellt hinsichtlich der Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener Einzelhandelsstrukturen Handlungsbedarf fest. In diesem Zusammenhang ermöglicht der Umzug des vormals am Standort ansässigen REWE-Marktes in das benachbarte Nahversorgungszentrum „An der Kleinbahn“ die Ansiedelung eines weiteren Lebensmitteldiscounters zur Deckung bestehender Nahversorgungsbedarfe. Deshalb ist der Neubau eines Lidl-Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> geplant.

Vorgesehen ist ein modernes, energieeffizientes Gebäude mit großzügig gestalteten Verkaufsräumen, die sich durch erweiterte barrierefreie Bewegungsflächen, die Möglichkeit zur Einhaltung von Sicherheitsabständen und niedrige Regalhöhen auszeichnen.

### II. Beschreibung des Vorhabens

Auf der ca. 0,5 ha großen Fläche ist ein Lebensmittelmarkt mit Stellplatzanlage geplant. Im Nordwesten des Gebietes soll der eingeschossige Markt mit Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche entstehen, welcher über einen Eingang im Süden erschlossen wird.

---

<sup>20</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Werl, Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH 03/2022, [https://www.werl.de/fileadmin/user\\_upload/Planen\\_Bauen/Entwicklungskonzepte\\_Dateien/Einzelhandelskonzept\\_fuer\\_die\\_Stadt\\_Werl\\_Stadt\\_Handel\\_Dortmund\\_Maerz\\_2022.pdf](https://www.werl.de/fileadmin/user_upload/Planen_Bauen/Entwicklungskonzepte_Dateien/Einzelhandelskonzept_fuer_die_Stadt_Werl_Stadt_Handel_Dortmund_Maerz_2022.pdf), zuletzt abgerufen am 23.11.2023, vgl. insbesondere S. 85 f.

Der Standort soll über zwei Zufahrten im Nordosten vom Langenwiedenweg sowie im Westen von der Brandisstraße her erschlossen werden. Im Süden und Südosten befinden sich neu gestaltete Parkflächen mit 52 Stellplätzen geplant; die derzeitige Planung sieht davon 7 Eltern-Kind-Stellplätze und 2 behindertengerechte Stellplätze vor. Um ausreichend Stellplätze für das Vorhaben sicherzustellen, sollen auf der derzeit als Verkehrsfläche festgesetzten Fläche des Flurstücks 642 die weiteren 5 Stellplätze hergestellt werden. Langfristig ist an dieser Stelle aber ein Kreisverkehr geplant. Wenn dieser hergestellt werden soll, werden durch die Stadt Werl Flächen in der Brandisstraße für benötigte Stellplätze bereitgestellt. Im Bereich des Eingangs werden etwa 12 Fahrradstellplätze platziert. Des Weiteren befinden sich zentral im Gebiet vor dem Eingang Einkaufswagenboxen. Das gesamte Gebiet wird von Randbepflanzungen und Bäumen eingegrünt.

### **III. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen**

#### **1. Verbindliche Ziele des Umweltschutzes**

##### ***EU-Umweltziele***

Die Ziele der Umweltpolitik der EU sind vor allem die Reduzierung der Treibhausgase, der Schutz der Natur und Biodiversität, die Steigerung der Lebensqualität durch Verbesserung der Luftqualität, verringerte Lärmbelästigung und die nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen. Diese Ziele sollen durch verschiedene Abkommen und Richtlinien erreicht werden.

Mit dem UVP-Gesetz erfolgte auf Basis der Richtlinie 85/337/EWG vom 27.06.1985 insbesondere die Umsetzung der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (UVP-Änderungsrichtlinie) sowie der Richtlinie 96/61/EG des Rates vom 24. September 1996 über die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (IVU-Richtlinie). Mit der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (2001/42/EG) vom 27. Juni 2001 wurde die Strategische Umweltprüfung in Europäisches Recht eingeführt. Ferner gelten die Richtlinie 2011/92/EU vom 13. Dezember 2011 sowie die Richtlinie 2014/52/EU vom 16. April 2014 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten. Mit dem Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 wurde das BauGB an die UVP-Richtlinie der EU angepasst.

##### **Gesetze**

Abwägungsbeachtliche Belange des Umweltschutzes werden in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannt, ergänzt durch die Ausführungen des § 1a BauGB zum Bodenschutz und zur Eingriffsregelung.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gibt in § 1 die Ziele und in § 2 die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch im besiedelten Bereich vor, das Landesnaturschutzgesetz NW (LNatSchG NW) stimmt die landesrechtlichen Regelungen mit den gesetzlichen Vorgaben des Bundes ab. Im BNatSchG sind auch die artenschutzrechtlichen Verbote für die planungsrelevanten Arten genannt.

Die Ziele zum Lärmschutz sind im Bundesimmissionsschutzgesetz formuliert und in der TA Lärm zum Gewerbelärm umgesetzt.

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) gibt in § 1 die Ziele und Grundsätze zum Schutz des Bodens an.

Das Wasserrecht (WHG bzw. LWG) formuliert bspw. in § 1a WHG ebenfalls Ziele des Umweltschutzes, insbesondere hinsichtlich der Abwasserbeseitigung.

## 2. Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

### *Raumordnung und Landesplanung*

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 4 weist den Bereich des Plangebiets als allgemeinen Siedlungsbereich aus.

### *Bauleitplanung*

Der Flächennutzungsplan der Stadt Werl (wirksam seit 25. April 1978, aktueller Stand Januar 2022) stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher muss der FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 geändert werden, sodass er dort künftig ein Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel – „Lebensmittelmarkt“ gem. § 11 BauNVO darstellt.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ in der 1. Änderung vom Februar 2016 umfasst einen Großteil des Plangebiets und stellt es als Mischgebiet gem. § 6 Bau NVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und 2 Vollgeschossen dar. Im südlichen Bereich des Flurstücks 642 ist eine ca. 27 m<sup>2</sup> große Straßenverkehrsfläche für einen Wendenhammer festgesetzt. Diese wird nicht in den Geltungsbereich des VBP einbezogen.

Der östliche Teil des Plangebiets grenzt an der Kreuzung von Brandisstraße und Langenwiedenweg an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ (aufgestellt im Februar 2016), welcher dort eine Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festsetzt.

Im nordöstlichen Umfeld gilt der Bebauungsplan Nr. 52 „Olakenweg/An der Kleinbahn“<sup>21</sup>, der Allgemeine Wohn- und Mischgebiete festsetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 33, 1. Änderung verliert nur im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes seine Gültigkeit. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33, 1. Änderung werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.

### *Landschaftsplanung*

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsplan des Kreises Soest, Teilbereich VI Werl.<sup>22</sup>

## IV. Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und geplante Maßnahmen

### 1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 1.1. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

##### *Erholung / Ortsbild*

Zurzeit befindet sich im Plangebiet das leerstehende ehemaligem Gebäude des Lebensmittelmarktes REWE, welches insbesondere durch den Leerstand und die fehlende Nutzung einen städtebaulichen Mangel aufweist. Die Stellplätze liegen im Osten und Süden; am äußersten

---

<sup>21</sup> Bebauungsplanübersicht Stadt Werl, [https://www.werl.de/fileadmin/user\\_upload/Planen\\_Bauen/Bebauungspläne/HTML/bplanuebersicht.htm](https://www.werl.de/fileadmin/user_upload/Planen_Bauen/Bebauungspläne/HTML/bplanuebersicht.htm), zuletzt abgerufen am 30.04.2025

<sup>22</sup> Landschaftsplan des Kreises Soest, Teilbereich VI Werl, [https://www.kreis-soest.de/fileadmin/user\\_upload/01\\_kreis-soest.de/Umwelt\\_und\\_Verbraucher/Umwelt/Landschaftsplanung/PDF/LP\\_VI\\_Festsetzungskarte.pdf](https://www.kreis-soest.de/fileadmin/user_upload/01_kreis-soest.de/Umwelt_und_Verbraucher/Umwelt/Landschaftsplanung/PDF/LP_VI_Festsetzungskarte.pdf), zuletzt abgerufen am 30.04.2025

südöstlichen Rand liegt ein ehem. Gaststättengebäude. Durch die bisherige Nutzung als Nahversorgungszentrum ist das Plangebiet bereits weitgehend versiegelt und hat keine Erholungsfunktion.

Durch die Planung werden das bestehende Marktgebäude und die Stellplätze durch einen größeren Neubau mit umstrukturierten Stellplatzflächen ersetzt. Die Randbegrünung wird z.T. beibehalten.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nicht erheblich verändert.

#### *Wohn- und Aufenthaltsqualität*

Im Plangebiet findet derzeit keine Wohnnutzung statt. Die nächsten Wohnnutzungen schließen nördlich des Plangebiets hinter dem Kitagelände sowie östlich des Langenwiedenwegs an das Plangebiet an. Das Gebiet ist im privaten Besitz, es hat keine Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit.

Mit der Realisierung der Planung sind keine erheblichen Änderungen für die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu erwarten. Durch die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes bleibt die Fläche wie zuvor zu den Öffnungszeiten öffentlich zugänglich und bietet durch die Möglichkeit, dort einkaufen zu gehen, nur eine begrenzte Aufenthaltsqualität.

#### *Verkehr*

Gemäß NWSIB.NRW<sup>23</sup> liegen für die Straßen in der Umgebung des Plangebiets keine Verkehrsdaten vor. Ca. 600 m östlich verläuft die Industriestraße, welche durchschnittlich mit 6.070 Kfz/Tag und 44 Kfz-SV/Tag befahren ist.

Die Verkehrserzeugung durch den Lebensmitteldiscounter mit max. 1.200 m<sup>2</sup> VK im Quell- und Zielverkehr wird durch eine im weiteren Verlauf zu erstellende Verkehrsprognose ermittelt.

#### *Lärm*

Die Umgebungslärmkartierung NRW zeigt keine Lärmquellen im Plangebiet bzw. in seinem Umfeld.

Zur Ermittlung der Schallemissionen des Vorhabens wird im weiteren Verlauf ein schalltechnisches Prognosegutachten erstellt.

### **1.2. Schutzwert Landschaft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### *Biotope und Lebensräume*

Durch die bisherige Nutzung als Nahversorgungsmarkt ist das Plangebiet bereits größtenteils versiegelt; auf dem Gelände sind mit Ausnahme weniger Einzelbäume keine schützenswerten Landschaftselemente mit biotischen Qualitäten vorhanden.

#### *Fauna*

Die LANUV Messtischblätter<sup>24</sup> weisen nur wenige potenzielle Vorkommen planungsrelevanter Tierarten in den reduzierten, wenig natürlichen Lebensräumen aus. Gemäß LANUV sind im Quadranten 1 im Messtischblatt 4413 in den Lebensräumen Kleingehölze, Alleen, Bäume,

---

<sup>23</sup> Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen: NW SIB, Verkehrszählung 2015, [www.nwsib-online.nrw.de](http://www.nwsib-online.nrw.de), zuletzt abgerufen am 30.04.2025

<sup>24</sup> LANUV NRW: Geschützte Arten in NRW: Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4413, <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt>, zuletzt abgerufen am 30.04.2025

Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Höhlenbäume, Horstbäume folgende planungsrelevante Arten möglich:

Art		KIGehoel	Gaert	HöhlB	HorstB
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name				
<b>Säugetiere</b>					
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	Na	Na		
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Na	(Na)	FoRu	
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus			FoRu	
<i>Pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Na	Na	FoRu	
<b>Vögel</b>					
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	(FoRu), Na	Na		FoRu!
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	(FoRu), Na	Na		FoRu!
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel		(Na)		
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	FoRu			
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	Na	Na		FoRu!
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	(FoRu)	(FoRu)	FoRu!	
<i>Buteo</i>	Mäusebussard	(FoRu)			FoRu!
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	FoRu	(FoRu), (Na)		
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	Na	(Na)		
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe		Na		
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	Na	Na	FoRu!	
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	(FoRu)			FoRu!
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	(FoRu)	Na		FoRu
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	(Na)	Na		
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	FoRu!			
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	FoRu			
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	FoRu!	FoRu		
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	(Na)	Na	FoRu	
<i>Perdix</i>	Rebhuhn		(FoRu)		
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	Na			FoRu!
<i>Serinus</i>	Girlitz		FoRu!, Na		
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	FoRu	(Na)		
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	Na	Na	FoRu!	
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star		Na		FoRu!
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	Na	Na		

Erh.Zust. = Erhaltungszustand der betrachteten Population im eher kontinentalen Klimabereich (KON), im eher atlantischen Klimabereich (ATL), und zwar im Sinne von G =günstig, G↓= günstig, mit abnehmender Tendenz, U=ungünstig, U↓=ungünstig mit abnehmender Tendenz  
 Na, FoRu = Funktion des Lebensraumes, als Nahrungsbereich Na, als Fortpflanzungs- und/oder Ruhebereich FoRu, in eingeschränkter Form (Na), (FoRu)

Im Plangebiet können insgesamt 4 Fledermausarten und 25 Vogelarten vorkommen. Davon können insgesamt 3 Fledermausarten und 20 Vogelarten ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Plangebiet haben.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (ASP I) hat 2022 das tatsächliche Artenvorkommen ermittelt<sup>25</sup>. Unter den o.g. Vogelarten ist keine durch die Planung nennenswert betroffen; die meisten dieser Arten können aufgrund ihrer lebensräumlichen Ansprüche auf dem Areal überhaupt nicht vorkommen.

Die Fledermäuse allerdings können mit folgenden Arten dadurch betroffen sein, wenn sie im alten Haus sowie unter den Abdeckblechen des ehemaligen REWE-Marktes Quartiere besetzen:

- Breitflügelfledermaus
- Zwergfledermaus sowie eventuell auch die
- Fransenfledermaus.

Für die genannten Arten muss im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung (ASP II) Klarheit über ihr Vorkommen geschaffen werden. Diese Untersuchung muss in der warmen Jahreszeit zwischen April und September 2023 stattfinden, während derer die Tiere hinreichend aktiv sind und durch ihre Ein- und Ausflüge sicher erfassbar sind. Auch muss eine gründliche Inspektion des Dachstuhles erfolgen. Bei allen Arten, deren Vorkommen bestätigt wird, ist im Rahmen einer Art-für-Art-Analyse das Maß der Betroffenheit einzugrenzen. Hieraus sind gegebenenfalls Maßnahmen abzuleiten, über welche die Beeinträchtigung der Arten durch Vorgaben für den Abriss, den Bau sowie den Betrieb der geplanten Anlage auf ein unerhebliches Maß reduziert werden kann.

#### *Eingriff und Ausgleich*

Im Plangebiet werden Eingriffe des Vorhabens durch Pflanzflächen und Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage kompensiert. Die Grundstücke sind in Besitz des Vorhabenträgers und die Umsetzung der Kompensation wird vertraglich gesichert. Eine Eingriffsbilanz, in der die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 33 in der 1. Änderung den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 gegenübergestellt werden, wird im weiteren Verlauf der Planung erstellt.

### **1.3. Schutzgut Fläche / Boden**

Die Bodenkarte NRW<sup>26</sup> weist im Plangebiet den Bodentyp Gley-Parabraunerde aus. Dies ist ein grundwasserbeeinflusster stark toniger Schluff. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet nach der Bodenkarte nicht möglich. Der Boden weist zudem eine natürliche Bodenfruchtbarkeit (Parabraunerde mit 60-75 Bodenpunkten) auf und hat somit eine hohe Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion. Als naturnaher Boden war er schutzwürdig.

Nach Karten des Geologischen Dienstes NRW<sup>27</sup> liegt das Plangebiet in einem Karstgebiet und einem Bereich, in dem bei Bohrungen Gas ausgetreten ist. Es sind keine Erdfälle aus der Umgebung bekannt.

In einer Orientierenden Bodenuntersuchung<sup>28</sup> wurde mit 7 Rammkernsondierungen der Baugrund erkundet. Dabei wurden unter einer Schwarzdecke bis in eine Tiefe von 0,9 – 2,3 m

---

<sup>25</sup> Ludescher, F. (2023): Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) zum geplanten Bau des Lebensmittelmarktes Langenwiedenweg in Werl. Bochum

<sup>26</sup> Geschäftsstelle IMA GDI.NRW: Geoportal NRW, <https://www.geoportal.nrw>, zuletzt abgerufen am 30.04.2025

<sup>27</sup> Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen: Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen <https://www.gdu.nrw.de>, zuletzt abgerufen am 30.04.2025

<sup>28</sup> GID 2021

grobkörnige Auffüllungen aus Mineralstoffgemischen, Bauschutt, Schlacken und Bergmaterialien sowie umgelagerte Schluffe erbohrt. Darunter liegt Schluff, schwach tonig, feinsandig, kalkhaltig. Chemische Analysen der Mischproben ergaben deutliche Unterschreitungen der Prüfwerte nach Bundesbodenschutzverordnung für den Schadstoffpfad Direktkontakt Boden/Mensch. Wegen nur geringfügiger Belastungen im Eluat sind die Böden hinsichtlich eines Grundwasser-Stoffeintrags als unbedenklich zu bewerten. Im Hinblick auf eine Wiederverwertung sind die Aushubmassen tlw. uneingeschränkt verwertbar.

#### **1.4. Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet besteht keine Wasserschutzzone.

Bei geringer Versickerung wird das Regenwasser in den Kanal abgeleitet.

*Grundwasser*

Laut Bodenkarte NRW liegt das Grundwasser sehr tief (13-20 dm) und der Flurabstand ist sehr hoch.

*Oberflächengewässer*

Im Plangebiet befinden sich gemäß des Informationssystems Geobasis NRW (TIM-online)<sup>29</sup> keine Oberflächengewässer. Es sind keine Überschwemmungen zu erwarten.<sup>30</sup>

Aus der Starkregen Gefahrenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie geht hervor, dass bei seltenen und extremen Starkregenereignissen Wasserhöhen von bis zu 0,5 m im südöstlichen Teil der Stellplatzanlage entstehen können. Zur Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet wird im weiteren Verfahren ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches die ortsnahe Versickerung und die Schonung bestehender Abwasserleitungen priorisiert.

#### **1.5. Schutzgut Klima**

*Lufthygiene*

Laut Umweltdaten vor Ort sind bei Industrieemissionsmessungen aus dem Jahr 2012 für die Stadt Werl und Umland mittlere Belastungen mit Stickoxiden, Schwefeloxiden, CO<sub>2</sub>, Distickoxid und Feinstaub (PM10) gemessen worden.

Das Plangebiet und die angrenzenden Straßen befinden sich nicht im Luftqualitätsüberwachungssystem des Landes Nordrhein-Westfalen (LUQS).

---

<sup>29</sup> GeoBasis-DE / BKG 2022 / EuroGeographics

<sup>30</sup> Geschäftsstelle IMA GDI.NRW / MUNLV NRW: NRW Umweltdaten vor Ort, <https://www.uvo.nrw.de>; zuletzt abgerufen um 30.04.2025

## Lokalklima

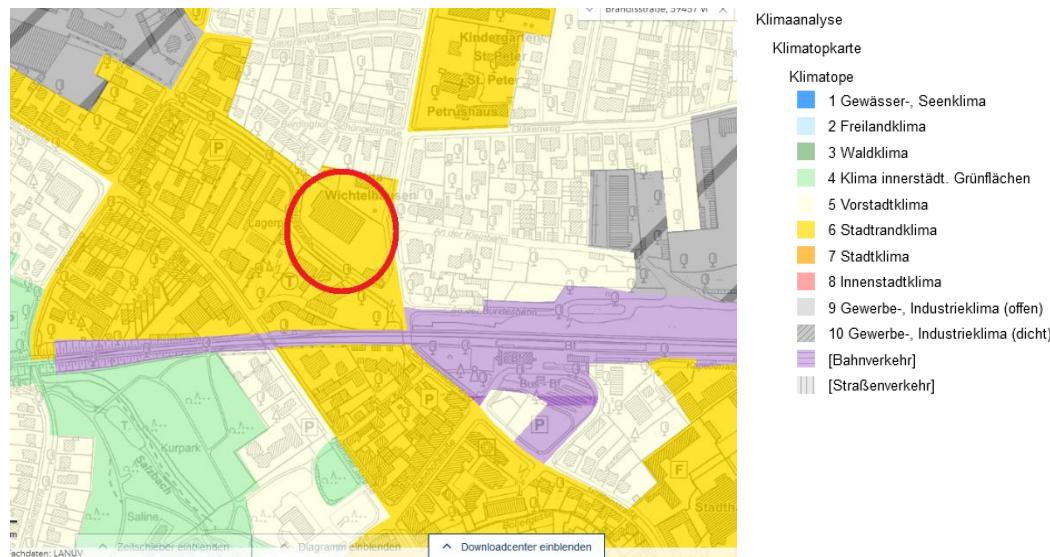


Abbildung 8: Klimatopkarte<sup>31</sup>

Im Fachinformationssystem Klimaanpassung wird dem Plangebiet ein Stadtrandklima zugesiesen. Durch die Umsetzung des Vorhabens ist keine erhebliche Veränderung der Versiegelung, des Lokalklimas und der lufthygienischen Situation zu erwarten. Maßnahmen wie die Eingrünung der Stellplatzanlage verbessern die Luftqualität und das Mikroklima vor Ort.

## Klimaschutz

Angaben zu erwarteten CO2-Emissionen des Vorhabens liegen nicht vor, jedoch plant der Vorhabenträger Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen des Lebensmittelmarktes, welche einen erheblichen Teil des Eigenbedarfes des Marktes decken können. Zudem wird das Gebäude nach den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes errichtet sowie ausreichend isoliert und gedämmt, so dass auf den Einsatz fossiler Brennstoffe verzichtet werden kann.

## Klimaanpassung

Durch den Klimawandel ist künftig v.a. mit steigenden Temperaturen und heftigeren Starkregenereignissen zu rechnen. Bei steigenden Temperaturen kann in den Sommermonaten ein höherer Energieaufwand zur Kühlung entstehen, gleichzeitig kann im Winter der Energieaufwand zur Heizung geringer werden.

Aus der Starkregenengefahrenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie geht hervor, dass bei seltenen und extremen Starkregenereignissen Wasserhöhen von bis zu 0,5 m im südöstlichen Teil der Stellplatzanlage entstehen können. Da die befestigte Grundstücksfläche im Plangebiet mehr als 800 m<sup>2</sup> beträgt, ist im Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 vorzulegen. Bei einem Starkregenereignis ist der Bemessungsregen auf dem Grundstück zurückzuhalten, ferner sind Notwasserüberläufe anzulegen. Durch das Geländerelief und bauliche Vorkehrungen ist sicherzustellen, dass über Öffnungen an Gebäuden keine Wasserschäden entstehen.

## 1.6. Schutzwert Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe

Im Plangebiet selbst sind keine Denkmäler vorhanden, allerdings befindet sich direkt östlich angrenzend auf einer Straßeninsel an der Kreuzung von Brandisstraße/Langenwiedenweg ein

<sup>31</sup> LANUV NRW: Fachinformationssystem Klimaanpassung, [www.klimaanpassung.nrw.de](http://www.klimaanpassung.nrw.de), zuletzt abgerufen am 30.04.2025

Heiligenhäuschen aus dem Jahr 1746 (Baudenkmal Nr. 65), das jedoch durch die Planung nicht tangiert wird.

## **2. Störfälle und Risiken**

Das geplante Vorhaben ist kein Störfallbetrieb. Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebs.

## **3. Kumulierung, Wechselwirkungen**

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist zu erkennen, denn östlich angrenzend ist ein Nahversorgungszentrum mit zwei weiteren Lebensmittelmarkten geplant.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Immissionen (durch den erwarteten Kunden- und Anlieferungsverkehr), Klima (durch Bebauung und Versiegelung) und dem Menschen sind möglich.

# **V. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, zusätzliche Angaben**

## **1. Prüfung von Planungsalternativen**

Seit Umzug des Rewe-Marktes in das NVZ liegt das Gelände brach und stellt einen städtebaulichen Missstand dar; durch Ansiedlung und Neubau eines Lebensmittelmarktes wird der Missstand behoben. Der Neubau des Lidl-Lebensmitteldiscounters erfüllt diese standortbezogene Funktion; das frei werdende Flächenpotenzial wird optimal genutzt und die Nahversorgung rund um das Plangebiet wird verbessert.

## **2. Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen**

Mit der Umsetzung des Vorhabens gehen kaum biotische Qualitäten verloren. Durch das vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen wird es kaum zu einer Zunahme von Emissionen und einer zusätzlichen Lärmbelastung kommen. Mit der Umnutzung einer bereits versiegelten und bebauten Fläche sind keine erheblichen Veränderungen im Lokalklima zu erwarten.

## **3. Zusätzliche Angaben**

*Methodik: Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren*

Nach einer Begehung des Plangebiets erfolgt die Beschreibung der Umwelt auf Basis verfügbarer Informationen im Internet und ergänzender Gutachten. Die Angaben zu potenziellen Umweltbeeinträchtigungen erfolgten vor dem Hintergrund von Erfahrungen mit anderen Einzelhandelsprojekten und mit Hilfe eigener Recherchen.

*Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben*

Teilweise fehlende Angaben wie zum Lärmschutz und zu planungsrelevanten Arten werden durch Fachgutachten ersetzt. Zur Emission von Treibhausgasen und zum Energieverbrauch liegen keine Angaben des Vorhabenträgers bzw. Betreibers vor.

## **4. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplans (Monitoring)**

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen. So sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sofern sich nach Errichtung der Vorhaben Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externen

Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Stadt entsprechend zu unterrichten.

Gemäß dieser Zielsetzung konzentrieren sich Überwachungsmaßnahmen auf die Entwicklung des Verkehrsaufkommens und der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen.

## 5. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Zu der Planung sind zusammenfassend folgende Auswirkungen zu erwarten:

Zu prüfende Aspekte / Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	Umweltzustand (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2a BauGB)	Wirkungen der Planung (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2b BauGB)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminde- rung und zum Aus- gleich von Beeinträchtigungen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2c BauGB)
Mensch, Ge- sundheit, Be- völkerung	keine Erholungs-/Aufent- haltsfunktion	Orts- und Landschaftsbild wird nicht erheblich verän- dert	Randliche Eingrünung
Landschaft, Tiere, Pflan- zen, biologi- sche Vielfalt	Hoher Versiegelungsgrad durch aktuelle Nutzung, keine schützenswerten Landschaftselemente	Kein erheblicher Verlust biotischer Qualitä- ten	Evtl. Kompensations- maßnahmen
Fläche / Boden	Gley-Parabraunerde, für Versickerung ungeeignet Schutzwürdige Böden	Hoher Versiegelungsgrad bleibt unverändert	landschaftspflegerische Maßnahmen
Wasser	Wasserhöhen von bis zu 0,5 m im südöstlichen Teil der Stellplatzanlage bei Starkregen	keine Auswirkungen der Planung zu erwarten	Entwässerungskonzept
Klima / Luft	Stadtrandklima	Stadtrandklima	Photovoltaik
Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe	Keine Denkmäler im Ge- biet, Baudenkmal neben Plangebiet	-	-
Störfälle und Risiken	Kein Störfallbetrieb in der Nähe	Kein Störfallbetrieb geplant	-
Kumulierung, Wechselwir- kungen	-	Kumulierung mit benach- barten Lebensmittelmärk- ten zu erwarten Wechselwirkungen Immissionen - Klima - Mensch	-

## VI. Quellen<sup>32</sup>

Bebauungsplanübersicht Stadt Werl, [https://www.werl.de/fileadmin/user\\_upload/Plänen\\_Bauen/Bebauungsplaene/HTML/bplanuebersicht.htm](https://www.werl.de/fileadmin/user_upload/Plänen_Bauen/Bebauungsplaene/HTML/bplanuebersicht.htm)

<sup>32</sup> Stand: April 2025

Einzelhandelskonzept für die Stadt Werl, Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH 03/2022, [https://www.werl.de/fileadmin/user\\_upload/Planen\\_Bauen/Entwicklungskonzepte\\_Dateien/Einzelhandelskonzept\\_fuer\\_die\\_Stadt\\_Werl\\_Stadt\\_Handel\\_Dortmund\\_Maerz\\_2022.pdf](https://www.werl.de/fileadmin/user_upload/Planen_Bauen/Entwicklungskonzepte_Dateien/Einzelhandelskonzept_fuer_die_Stadt_Werl_Stadt_Handel_Dortmund_Maerz_2022.pdf)

Flächennutzungsplan der Stadt Werl (Stand Januar 2022), <https://www.werl.de/rathaus-politik-buerger/planen-bauen-wohnen/stadtplanung/bauleitplanung/flaechennutzungsplan>

GeoBasis-DE / BKG 2022 / EuroGeographics, Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW, <https://www.tim-online.nrw.de>

Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen: Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen, <https://www.gdu.nrw.de>

Geschäftsstelle IMA GDI.NRW: Geoportal NRW, <https://www.geoportal.nrw>

GID Geotechnik-Institut Dr. Höfer GmbH & Co. KG 2021: Bauvorhaben Neubau eines Lidl-Marktes in Werl, Langenwiedenweg 7 – Orientierende Bodenuntersuchung –. Dortmund

Ingenieurbüro Jonas Rademacher (2025): Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum Neubau eines Lebensmitteldiscounters Langenwiedenweg 7, Werl. Arnsberg

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen: NW SIB, Verkehrszählung 2015, [www.nwsib-online.nrw.de](http://www.nwsib-online.nrw.de)

Landschaftsplan des Kreises Soest, Teilbereich VI Werl, [https://www.kreis-soest.de/fileadmin/user\\_upload/01\\_kreis-soest.de/Umwelt\\_und\\_Verbraucher/Umwelt/Landschaftsplnung/PDF/LP\\_VI\\_Festsetzungskarte.pdf](https://www.kreis-soest.de/fileadmin/user_upload/01_kreis-soest.de/Umwelt_und_Verbraucher/Umwelt/Landschaftsplnung/PDF/LP_VI_Festsetzungskarte.pdf)

LANUV NRW: Fachinformationssystem Klimaanpassung, [www.klimaanpassung.nrw.de](http://www.klimaanpassung.nrw.de)

LANUV NRW: Geschützte Arten in NRW: Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Mess-tischblatt 4413, <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt>

Ludescher, F. (2023): Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) zum geplanten Bau des Lebensmittelmarktes Langenwiedenweg in Werl. Bochum

MUNLV NRW: NRW Umweltdaten vor Ort, <https://www.uvo.nrw.de>

Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 4, <https://www.bra.nrw.de/kommunalaufsicht-planung-verkehr/regionalrat-und-regionalentwicklung/regionalplan-arnsberg/raeumlicher-teilabschnitt-kreis-soest-und-hochsauerlandkreis/der-rechtswirksame-regionalplan>

Stadt + Handel (2025): Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines LIDL-Marktes in Werl, Langenwiedenweg 7. Dortmund