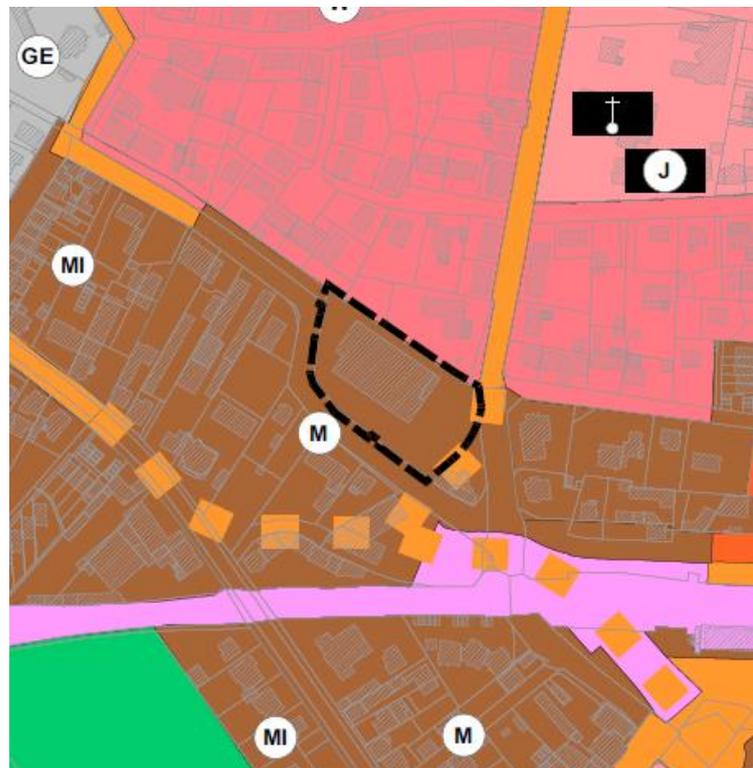




Wallfahrtsstadt
Werl

100. Änderung Flächennutzungsplan Werl Langenwiedenweg / Brandisstraße

- Begründung und Umweltbericht-



Stand 30.04.2025



Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Bauass. Michael Happe, Stadtplaner AKNW
Tim Grzybiak, M.Sc. Raumplanung

Inhalt

TEIL A: BEGRÜNDUNG	4
I. Räumlicher Geltungsbereich	Fehler! Textmarke nicht definiert.
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
1. Anlass der Planung	5
2. Entwicklungsziele	6
III. Planungsrechtliche Situation	7
1. Landes- und Regionalplanung	7
2. Flächennutzungsplan	8
3. Landschaftsplan	9
4. Bebauungspläne	9
IV. Bestandsbeschreibung	9
1. Städtebauliche Situation	9
2. Verkehr	10
3. Natur und Landschaft	10
4. Böden und Wasser	10
V. Umweltbericht	11
VI. Städtebauliches Konzept	11
1. Entwurfsbeschreibung	11
2. Auswirkungen der Planung	12
2.1. Einzelhandel	12
2.2. Verkehr	13
2.3. Entwässerung	13
2.4. Schall	13
VII. Planinhalte	13
1. Bisherige und künftige Darstellung des Flächennutzungsplanes	13
TEIL B: UMWELTBERICHT	15
I. Veranlassung und Methodik	15
II. Beschreibung des Vorhabens	16
III. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	17
1. Verbindliche Ziele des Umweltschutzes	17
2. Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	17
IV. Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und geplante Maßnahmen	18
1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
1.1. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	18
1.2. Schutzgut Landschaft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	19
1.3. Schutzgut Fläche / Boden	20
1.4. Schutzgut Wasser	20
1.5. Schutzgut Klima	21
1.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe	22

2.	Störfälle und Risiken	22
3.	Kumulierung, Wechselwirkungen	22
<u>V.</u>	<u>Anderweitige Planungsmöglichkeiten, zusätzliche Angaben</u>	<u>22</u>
1.	Prüfung von Planungsalternativen	22
2.	Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen	22
3.	Zusätzliche Angaben	23
4.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplans (Monitoring)	23
5.	Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung	23
<u>VI.</u>	<u>Quellen</u>	<u>24</u>

Abbildungen

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes (© Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw)....	4
Abbildung 2:	Änderungsbereich der 100. FNP-Änderung	5
Abbildung 3:	Ausschnitt Regionalplan	7
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem bestehenden Flächennutzungsplan.....	8
Abbildung 5:	Vorhaben- und Erschließungsplan VBP Nr. 22	12
Abbildung 6:	100. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werl.....	14
Abbildung 7:	Änderungsbereich der 100. FNP-Änderung	16
Abbildung 8:	Klimatope (Quelle: FIS Klimaanpassung).....	21



Abbildung 2: Änderungsbereich der 100. FNP-Änderung

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 Werl¹ 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-

¹ Einzelhandelskonzept für die Stadt Werl, Stadt + Handel Beckmann und Föhler 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, zuletzt abgerufen am 23.11.2023, vgl. insbesondere S. 85 f.

desbahn“ ist die städtische Nahversorgungsqualität vor Ort noch als leicht unterdurchschnittlich zu beschreiben.² 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 soll der Neubau eines Lidl-Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² das Nahversorgungsangebot ergänzen.

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 auszeichnet.

Für die Erweiterung des Standorts am Langenwiedenweg muss auch der gültige Flächennutzungsplan geändert werden, welcher derzeit noch eine gemischte Baufläche im Plangebiet darstellt.

2. Entwicklungsziele

Entwicklungsziel ist die Schaffung von Planungsrecht für einen Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² 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- und Abfahrten im Nordosten vom Langenwiedenweg bzw. im Westen von der Brandisstraße bleiben erhalten.

² Stadt + Handel (2025): Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines LIDL-Marktes in Werl, Langenwiedenweg 7. Dortmund

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung



Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 4 weist den Bereich des Plangebiets als allgemeinen Siedlungsbereich aus. Somit ist das Vorhaben konform zu Ziel 6.5-1 des LEP NRW 2019.

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 2025³ 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;

³ Stadt + Handel (2025): Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines LIDL-Marktes in Werl, Langenwiesenweg 7. Dortmund

- 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 m² 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 Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen.

Dazu sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in Werl sind 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.

2. Flächennutzungsplan

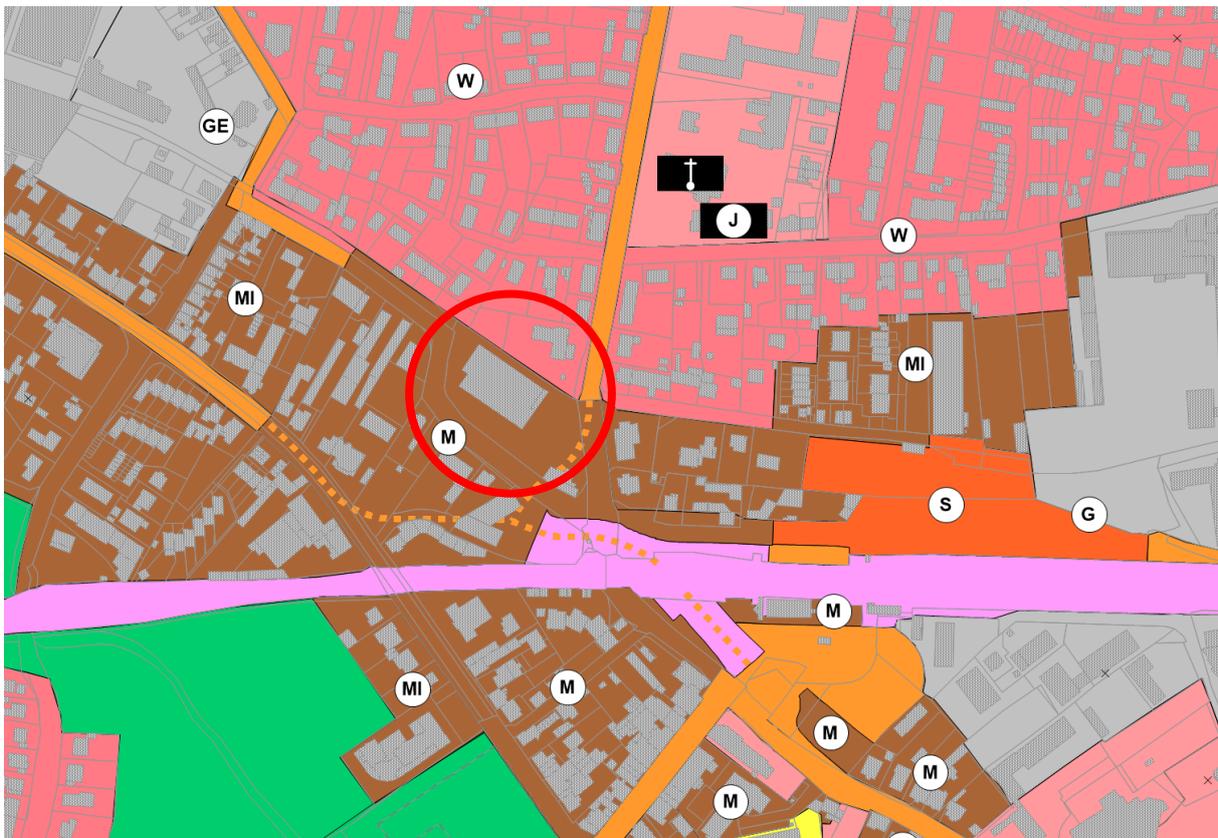


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem bestehenden Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Werl (wirksam seit 25. April 1978, aktueller Stand Januar 2022) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Be-

bauungspläne 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. In einer Verträglichkeitsstudie ist daher auch eine Konformitätsprüfung zum Einzelhandelskonzept erforderlich.

3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsplan des Kreises Soest, Teilbereich VI Werl.⁴

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 m² große Straßenverkehrsfläche für einen Wendehammer festgesetzt. Diese wird nicht in den Geltungsbereich des parallel aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr. 22 einbezogen.

Der östliche Teil des Änderungsbereiches 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“⁵, der Allgemeine Wohn- und Mischgebiete festsetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 33, 1. Änderung verliert nur im Geltungsbereich des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 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 Gebäude des ehem. Lebensmittelmarktes REWE. Die Stellplatzanlage liegt im Osten und Süden; am äußersten südöstlichen Rand liegt außerhalb des Plangebiets ein Gebäude.

In der nördlichen Umgebung des Plangebiets gibt es eine Kindertagesstätte (Kita Wichtelhäuser) und dahinterliegende Wohnbebauung mit großzügigen Grünflächen. Diese Bebauung in

⁴ 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, zuletzt abgerufen am 30.04.2025

⁵ Bebauungsplanübersicht Stadt Werl, https://www.werl.de/fileadmin/user_upload/Planen_Bauen/Bebauungsplaene/HTML/bplanuebersicht.htm

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

2. Verkehr

Gemäß NWSIB.NRW⁶ 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 Messtischblätter⁷ 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 ermittelt⁸.

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.

4. Böden und Wasser

Im Plangebiet befinden sich gemäß des Informationssystem Geobasis NRW (TIM-online)⁹ keine Oberflächengewässer.

Nach Karten des Geologischen Dienstes NRW¹⁰ liegt das Plangebiet in einem Karstgebiet und einem Bereich, in dem bei Bohrungen Gas ausgetreten ist. Es sind keine Erdfälle aus der Umgebung bekannt.

⁶ Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen: NW SIB, Verkehrszählung 2015, www.nwsib-online.nrw.de, zuletzt abgerufen am 30.04.2025

⁷ 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

⁸ Ludescher, F. (2023): Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) zum geplanten Bau des Lebensmittelmarktes Langwiedenweg in Werl. Bochum

⁹ GeoBasis-DE / BKG 2022 / EuroGeographics

¹⁰ Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen: Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen <https://www.gdu.nrw.de>, zuletzt abgerufen am 30.04.2025

Die Bodenkarte NRW¹¹ 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 Bodenuntersuchung¹² 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 Bergematerialien 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. Umweltbericht

Für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2a BauGB erforderlich. Die Auswirkungen auf Umweltbelange werden in diesem Verfahren in dem Umweltbericht zur 100. Änderung des Flächennutzungsplans dargelegt, der als gesonderter Bericht Bestandteil dieser Begründung ist.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Entwurfsbeschreibung

Auf der ca. 0,5 ha großen Fläche ist ein großflächiger 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.

¹¹ Geschäftsstelle IMA GDI.NRW: Geoportal NRW, <https://www.geoportal.nrw>, zuletzt abgerufen am 30.04.2025

¹² GID 2021



Abbildung 5: Vorhaben- und Erschließungsplan VBP Nr. 22 (Grundlage: Büro Bieber 2022)

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; 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. Im Bereich des Markteingangs werden mind. 12 Fahrradstellplätze platziert. Des Weiteren befinden sich zentral im Gebiet vor dem Eingang Einkaufswagenboxen. Das gesamte Gebiet wird von Randbepflanzungen und Bäumen eingegrünt.

2. Auswirkungen der Planung

2.1. Einzelhandel

Das Planvorhaben überschreitet mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² die Grenze zur Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. In einer Auswirkungsanalyse des Büros Stadt +

Handel vom März 2025¹³ 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. Zudem ist das Vorhaben konform mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Werl.

2.2. Verkehr

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

Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens werden 55 der benötigten Stellplätze für das Vorhaben nachgewiesen. Um ausreichend Stellplätze für den Lebensmittelmarkt sicherzustellen, können auf der derzeit als Verkehrsfläche festgesetzten Fläche des Flurstücks 642 weitere Stellplätze hergestellt werden.

2.3. Entwässerung

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

2.4. Schall

Im weiteren Verfahren wird ein Schallschutzgutachten erstellt, um die Schallemissionen des Vorhabens zu ermitteln und darauf basierend Maßnahmen zum Schallschutz im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 zu treffen.

VII. Planinhalte

1. Bisherige und künftige Darstellung des Flächennutzungsplanes

Um den geplanten Lebensmittelmarkt realisieren zu können, wird das Plangebiet künftig gem. § 5 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (SO) „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² dargestellt.

¹³ Stadt + Handel (2025): Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines LIDL-Marktes in Werl, Langenwiedenweg 7. Dortmund

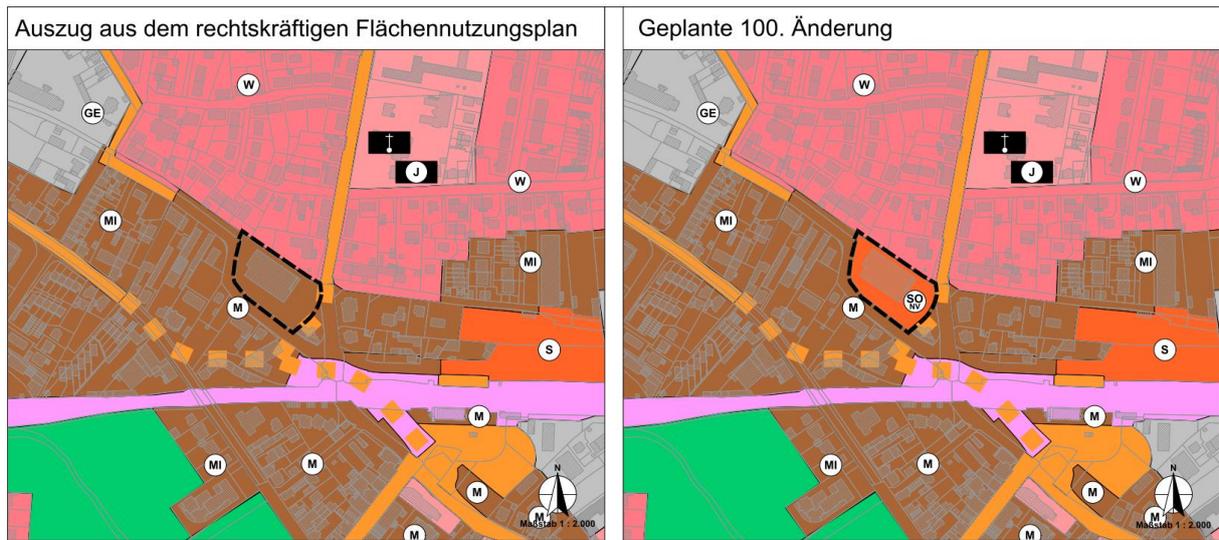


Abbildung 6: 100. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werl

TEIL B: UMWELTBERICHT

I. Veranlassung und Methodik

Zur Methodik Umweltprüfung

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Sofern der Flächennutzungsplan eine den Planungszielen des Bebauungsplans entgegenstehende Darstellung enthält und es sich weder um ein Vorhaben nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) noch § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) handelt, muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

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. Dies erfolgt im vorliegenden Verfahren verbal-argumentativ bezogen auf die Schutzgüter. Wird eine Umweltprüfung z.B. in einem Bebauungsplanverfahren durchgeführt, kann die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten (Bauleitplan-)Verfahren (hier: Flächennutzungsplanänderung) auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Mit dieser Abschichtungsregelung sollen Mehrfachprüfungen vermieden werden. Somit kann im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung auf die Inhalte einer Umweltprüfung, die für den parallel aufgestellten Bebauungsplan durchgeführt wird, zurückgegriffen werden.

Der Gesetzgeber unterscheidet bei Aufbau und inhaltlicher Strukturierung des Umweltberichtes nicht zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan muss jedoch aufgrund der konkreteren Planungsebene weitergehende und genauere Informationen zu den verschiedenen Schutzgütern enthalten. Auch bei den Vermeidungsmaßnahmen/Ersatzmaßnahmen werden erst auf Bebauungsplanebene differenzierte Angaben erforderlich.

Anlass und Ziele des Flächennutzungsplanes (FNP)

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 Werl¹⁴ beschreibt die städtische Nahversorgungssituation als qualitativ unterdurchschnittlich und stellt hinsichtlich der Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener Einzelhandelsstrukturen Handlungsbedarf fest. In diesem Zusammenhang ermöglicht der vollzogene Umzug des REWE-Marktes in das benachbarte Nahversorgungszentrum „An der Kleinbahn“ die Ansiedelung eines weiteren Lebensmitteldiscounters

¹⁴ Einzelhandelskonzept für die Stadt Werl, Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH 03/2022, https://www.werl.de/fileadmin/user_upload/Planen_Bauen/Entwicklungskonzepte_Datarien/Einzelhandelskonzept_fuer_die_Stadt_Werl_Stadt_Handel_Dortmund_Maerz_2022.pdf, zuletzt abgerufen am 23.11.2023, vgl. insbesondere S. 85 f.

zur Deckung bestehender Nahversorgungsbedarfe. Deshalb ist der Neubau eines Lidl-Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² 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 auszeichnet.

Für die Erweiterung des Standorts am Langenwiedenweg muss auch der gültige Flächennutzungsplan geändert werden, welcher derzeit noch eine gemischte Baufläche im Plangebiet darstellt.

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.

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 neugestaltete Parkflächen mit 55 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 restlichen Fläche des Flurstücks 642 die benötigten 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 mind. 12 Fahrradstellplätze platziert. Des Weiteren befinden sich zentral im Gebiet vor dem Eingang Einkaufswagenboxen. Das gesamte Gebiet wird von Randbepflanzungen und Bäumen eingegrünt.



Abbildung 7: Änderungsbereich der 100. FNP-Änderung

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 Lärmbelastigung 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, ergänzt durch die Ausführungen des § 1a BauGB zum Bodenschutz und zur Eingriffsregelung, benannt.

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 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 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 und lässt eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO (Errichtung von Gebäuden über 50 m Länge) zu. Im südlichen Bereich des Flurstücks 642 ist eine ca. 27 m² große Straßenverkehrsfläche für einen Wendehammer festgesetzt. Diese wird nicht in den Geltungsbereich des parallel aufzustellenden VBP Nr. 22 einbezogen.

Der östliche Teil des Änderungsbereiches 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“¹⁵, der Allgemeine Wohn- und Mischgebiete festsetzt.

Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsplan des Kreises Soest, Teilbereich VI Werl.¹⁶

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 Gebäude des Lebensmittelmarktes REWE mit einem Bäcker und Kaffeeshop. Die Stellplätze liegen im Osten und Süden; am äußersten 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.

¹⁵ Bebauungsplanübersicht Stadt Werl, https://www.werl.de/fileadmin/user_upload/Planen_Bauen/Bebauungsplaene/HTML/bplanuebersicht.htm, zuletzt abgerufen am 30.04.2025

¹⁶ 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, zuletzt abgerufen am 30.04.2025

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.NRW¹⁷ 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 m² 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. Schutzgut Landschaft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Biotop 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 Messtischblätter¹⁸ weisen nur wenige potenzielle Vorkommen planungsrelevanter Tierarten in den reduzierten, wenig natürlichen Lebensräumen aus.

Im Plangebiet können gemäß LANUV im Quadranten 1 im Messtischblatt 4413 in den Lebensräumen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Höhlenbäume, Horstbäume 4 Fledermausarten und 25 Vogelarten vorkommen.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (ASP I) hat 2022 das tatsächliche Artenvorkommen ermittelt¹⁹. 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.

¹⁷ Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen: NW SIB, Verkehrszählung 2015, www.nwsib-online.nrw.de

¹⁸ LANUV NRW: Geschützte Arten in NRW: Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4413, <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt>

¹⁹ Ludescher, F. (2023): Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) zum geplanten Bau des Lebensmittelmarktes Langwiedenweg in Werl. Bochum

Eingriff und Ausgleich

Im Plangebiet werden Eingriffe des Vorhabens durch Pflanzflächen und Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage im Bebauungsplanverfahren 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 NRW²⁰ 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 NRW²¹ 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 Bodenuntersuchung²² 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 Bergematerialien 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 Informationssystem Geobasis NRW (TIM-online)²³

²⁰ Geschäftsstelle IMA GDI.NRW: Geoportal NRW, <https://www.geoportal.nrw>

²¹ Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen: Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen <https://www.gdu.nrw.de>

²² GID 2021

²³ GeoBasis-DE / BKG 2022 / EuroGeographics

keine Oberflächengewässer. Es sind keine Bedrohungen durch mögliche Überschwemmungen zu erkennen.²⁴

Aus der Starkregengefahrenkarte 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, CO₂, Distickoxid und Feinstaub (PM10) gemessen worden.

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

Lokalklima

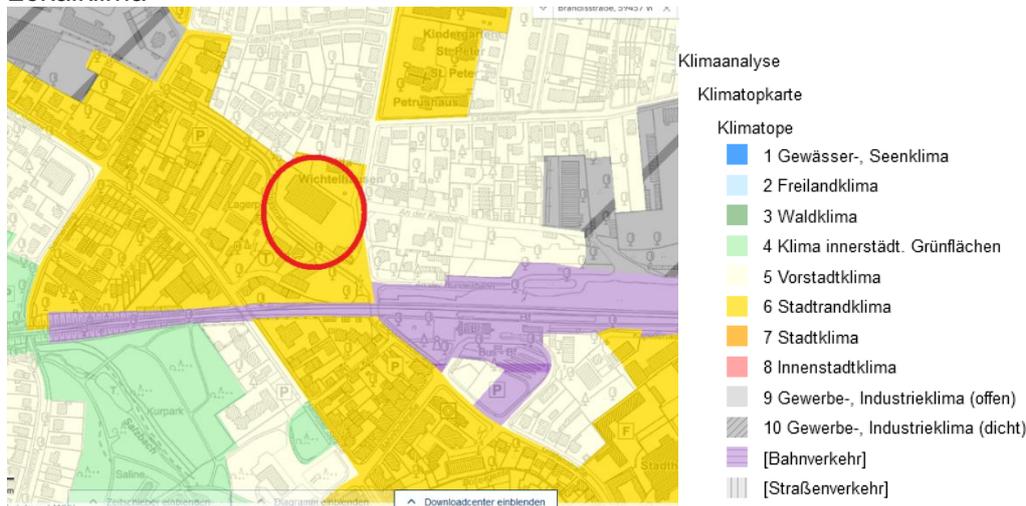


Abbildung 8: Klimatopographie (Quelle: FIS Klimaanpassung)

Im Fachinformationssystem Klimaanpassung wird dem Plangebiet ein Stadtrandklima zugewiesen. 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 können die Luftqualität und das Mikroklima vor Ort verbessern.

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.

²⁴ Geschäftsstelle IMA GDI.NRW / MUNLV NRW: NRW Umweltdaten vor Ort, <https://www.uvo.nrw.de>

Klimaanpassung

Durch den Klimawandel ist künftig v.a. mit steigenden Temperaturen und heftigeren Starkregeneignissen 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 Starkregengefahrenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie geht hervor, dass bei seltenen und extremen Starkregeneignissen Wasserhöhen von bis zu 0,5 m im südöstlichen Teil der Stellplatzanlage entstehen können. Da die befestigte Grundstücksfläche im Plangebiet mehr als 800 m² beträgt, ist im Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 vorzulegen. Bei einem Starkregeneignis ist der Bemessungsregen auf dem Grundstück zurückzuhalten, ferner sind Notwasserüberläufe anzulegen. Durch das Geländere relief und bauliche Vorkehrungen ist sicherzustellen, dass über Öffnungen an Gebäuden keine Wasserschäden entstehen.

1.6. Schutzgut 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 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 Lebensmittelmärkten 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 erfolgte 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, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2c BauGB)
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	bisherige Nutzung als Nahversorgungszentrum, keine Erholungs-/Aufenthaltsfunktion	Orts- und Landschaftsbild wird nicht erheblich verändert	Randliche Eingrünung
Landschaft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Hoher Versiegelungsgrad durch aktuelle Nutzung, keine schützenswerten Landschaftselemente	Kein erheblicher Verlust biotischer Qualitäten	Evtl. Kompensationsmaßnahmen
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 Gebiet, Baudenkmal neben Plangebiet	-	-
Störfälle und Risiken	Kein Störfallbetrieb in der Nähe	Kein Störfallbetrieb geplant	-
Kumulierung, Wechselwirkungen	-	Kumulierung mit benachbarten Lebensmittelmärkten zu erwarten Wechselwirkungen Immissionen - Klima - Mensch	-

VI. Quellen

Bebauungsplanübersicht Stadt Werl, https://www.werl.de/fileadmin/user_upload/Planen_Bauen/Bebauungsplaene/HTML/bplanuebersicht.htm

Einzelhandelskonzept für die Stadt Werl, Stadt + Handel Beckmann und Föhler 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

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

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

LANUV NRW: Fachinformationssystem Klimaanpassung, 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 Langwiedenweg in Werl. BochumMUNLV 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-hochsauerland-kreis/der-rechtswirksame-regionalplan>

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