



Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 In dem Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel - mit der Zweckbestimmung Lebensmittel ist eine Verkaufsfläche von maximal 1.050m² zulässig. Die Verkaufsfläche für Aktionsware wird auf 10% (105 m²) der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Die zulässigen Sortimente gliedern sich wie folgt:

WB Nr.	Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	Max. Verkaufsfläche in m ²
WB 00-10, 12-13, 960-962 WB 15-18 WB 11	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung) Wäsch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika Getränke	945
WBG 66	Aktionsartikel	105 (10% der Gesamtverkaufsfläche)
Gesamtverkaufsfläche		1.050

Abgrenzung der Sortimente für SB-Discountmärkte gem. Pl. 2.2.5 des Gem. RdE, vom 07.05.1996 - Ansetzung von Einzelhandelsgrößbetrieben - (MBlNW 1996 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für Einzelhandelsstatistik (WB) Ausgabe 1978, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Die Höhe der baulichen Anlage wird durch die maximale Firsthöhe (höchster Punkt der Dachfläche des Gebäudeabschlusses= Firsthöhe Pulldach) in Metern und über Normalhöhen Null bestimmt. Als Bezugspunkt wird die Mitte der Unnaer Straße mit 93,94 m üNN festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,84 festgesetzt.

1.3 Baugrenzen (§ 23 Abs. 4 BauNVO)
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels einer Baugrenze festgelegt. Der Umfang der überbaubaren Fläche orientiert sich an der Größe der Baukörper, zusätzlich einer angemessenen Flexibilität bei der genauen Lage des zukünftigen Gebäudes. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

1.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren bzw. mit St gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Errichtung von Carports und Garagen ist nicht zulässig. Des Weiteren sind innerhalb der Flächen für Nebenanlagen Müllboxen und Einhausungen für Einkaufswagen zulässig. Anlagen die der Versorgung des Standortes mit Elektrizität dienen (Trafo) sind ausnahmsweise auch ausserhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.5 Anpflanzen und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
 Die auf der Stellplatzanlage und in den seitlichen Grünzonen befindlichen Bäume, Sträucher und Umpflanzungen sind zu erhalten. Bäume, die aufgrund der Erweiterung entfallen, werden auf dem Grundstück umgepflanzt oder in gleicher Anzahl an anderer Stelle auf dem Grundstück neu gepflanzt.

1.6 Schallschutzmaßnahmen
 Alle Anlagen sind schallschützend so zu betreiben, dass die von den Anlagen einschließlich aller Nebenanlagen (wie z.B. Fahrzeuge, Lüftungsanlagen) verursachten Geräuschimmissionen folgende Werte nicht überschreiten:

Immissions-Aufpunkt	Geräuschimmissionsrichtwert nach TA-Lärm in db (A) Tag
Kuckermühlenweg 1	55
Lindenallee 2	55
Lindenallee 5	55
Lindenallee 7	55
Akazienweg 18	55
Akazienweg 18	55
Unnaer Straße 41a	55

Als Tagzeit im Sinne der TA-Lärm gilt die Zeit von 6.00 - 22.00 Uhr.

2. Hinweise

2.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege / Bodendenkmäler
 Denkmalschutzrechtliche Belange werden nicht berührt. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultu- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelwände aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-2466) unverzüglich anzudeuten und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW). Bei Bodeneingriffen ist das Westfälische Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege vier Wochen vorher zu benachrichtigen, damit eine Baustellenbeobachtung eingeleitet werden kann.

2.2 Artenschutz
 Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende, geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und unverzüglich die untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest, Hoher Weg 1-3, 59494 Soest, (Tel.: 02921 - 300) zu informieren.

2.3 Gutachten
 Dem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde:

- Geräuschimmissions-Prognose nach TA-Lärm: Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik Itab, Februar 2001
- Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl, BBE Unternehmensberatung GmbH, September 2005
- Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung einer Lidl-Filiale in Werl, Unnaer Straße 43-45; BBE Handelsberatung, April 2011

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 7 i.V.m. § 41 Abs. 1 Satz 2 Bst. f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 271),

§§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

§ 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272),

der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Der Vorentwurf mit Begründung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Werl wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 21.12.2005 zugesandt. Sie wurden um Stellungnahme bis zum 31.01.2006 gebeten.

Werl, den 08.11.2012
 gez. Grossmann
 Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Werl "Unnaer Straße / Lindenallee" wurde aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses am 13.12.2005 in Form einer öffentlichen Auslegung vom 26.12.2005 bis einschl. 31.01.2006 durchgeführt.

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 17.12.2005 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Werl, den 08.11.2012
 gez. Grossmann
 Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Werl „Sondergebiet Unnaer Straße - Lindenallee“ wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 09.01.2012 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10.02.2012 gebeten.

Werl, den 08.11.2012
 gez. Grossmann
 Bürgermeister

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 06.03.2012 die Entwürfe des Planwerks und der Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie der Umweltbericht haben in der Zeit vom 19.03.2012 bis einschließlich 20.04.2012 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am 09.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den 08.11.2012
 gez. Grossmann
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Werl hat in seiner Sitzung am 28.06.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Werl, den 08.11.2012
 gez. Grossmann
 Bürgermeister

Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am 08.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung kann während der Öffnungszeiten im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Werl, den 08.11.2012
 gez. Grossmann
 Bürgermeister

Die Planunterlagen, angefertigt am 07.10.2011, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Werl, den 08.11.2012
 gez. Juchheim
 öffentl. best. Verm.-Ang.

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel-

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
 0,84 Grundflächenzahl (GRZ), i.V. mit § 19 (4) BauNVO
 FH Firsthöhe
 102,50m über Normalhöhen Null
 DNW

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Ein- und Ausfahrbereich
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 zu erhaltener Baum
 anzupflanzender Baum

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 Schallschutzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (nachrichtlich)
 ST Stellplätze
 Trafo

- #### Sonstige Signaturen
- Flurstücksgrenze
 - Flurnummer
 - Flurstücksnummer
 - vorhandene Gebäude
 - F Fußweg
 - x 94,22 vorhandene Geländehöhe
 - bestehender Baum außerhalb des Plangebietes als nachrichtliche Übernahme
 - SS 94 DNW bezugsnahe Höhe in Metern über Normalhöhen Null Straße
 - Bestandsbau
 - Erweiterung



Stadt Werl

Bebauungsplan Nr. 113 "Sondergebiet Unnaer Straße - Lindenallee"

Stadtteil:
 Gemarkung: Werl
 Flur: 27
 Flurstücke: 185, 328 bis 331, 421, 423, 436 und 17

Maßstab: 1:500

Planverfasser:

 Architekturbüro
 Dipl. Ing. Regina Bieber
 Hagener Straße 31 / 44225 Dortmund
 Tel.: 0231/79227720
 Fax: 0231 / 79227729



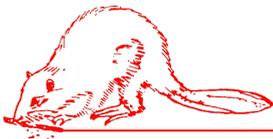


Stadt Werl

Abteilung Stadtplanung, Straßen, Umwelt

**BEBAUUNGSPLAN
NR. 113 DER STADT WERL
„Sondergebiet Unnaer Straße - Lindenallee“**

Begründung zum Bebauungsplan
Stand: 17.02.2012



Dipl.-Ing. Regina Bieber

Architektin AKNW
Hagener Str. 31 · 44225 Dortmund
Tel. 0231 / 79227720
Fax 0231/79227729
info@bieber-architekten.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung

1	Plangebiet	
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.2	Gegenwärtige Situation im Plangebiet / Umgebungsnutzung	5
2	Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	5
3	Planungsrechtliche Situation	6
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
3.3	Festsetzungen des Landschaftsplanes	6
3.4	Bauleitplanung	6
3.5	Verfahrensstand	6
4	Städtebauliches Konzept	7
4.1	Entwurfsbeschreibung	7
4.2	Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel	8
4.3	Auswirkungen auf das Ortsbild und den Verkehr	11
5	Inhalt des Bebauungsplans	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	12
5.5	Anpflanzen und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5.6	Schallschutzmaßnahmen	12
6	Erschließung	13
6.1	Verkehrliche Anbindung	13
6.2	Ruhender Verkehr	13
6.3	Öffentlicher Personennahverkehr	13
7	Umweltrelevante Auswirkungen der Planung	13
7.1	Umweltbelange	13
7.2	Immissionen	14
7.3	Boden	15
7.4	Eingriffe in Natur und Landschaft	15
7.5	Klimaschutz	15
8	Ver- und Entsorgung	15
8.1	Strom und Gas	15
8.2	Schmutzwasser	15
8.3	Niederschlagswasser	16
9	Hinweise	16
9.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege/ Bodendenkmäler	16
9.2	Artenschutz	16
10	Städtebauliche Kenndaten	17
11	Gutachten zur Planung	18

Teil B Umweltbericht

12 Einleitung	19
12.1 Planungsanlass und Aufgabenstellung	19
12.2 Lage und Kurzcharakteristik	19
12.3 Abgrenzung des Untersuchungsraumes für den Umweltbericht	20
12.4 Umweltrelevante Fragestellungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens	21
13 Rechtliche Rahmenbedingungen und methodische Vorgehensweise	22
13.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	22
13.2 Methodische Vorgehensweise	23
13.3 Alternativendiskussion	25
13.3.1 Standortbegründung für das Vorhaben	25
14 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	26
14.1 Beschreibung des Vorhabens	26
14.2 Umweltrelevante Festsetzungen des Bebauungsplans	27
14.3 Beschreibung des zu erwartenden Bedarfes an Grund und Boden	28
14.3.1 Flächenbilanz des Bebauungsplan-Entwurfs	28
15 Planerische Vorgaben und Vorhaben für den Untersuchungsraum	28
15.1 Planungsverbindliche Vorgaben	28
15.1.1 Regionalplanung	28
15.1.2 Landschaftsplanung	28
15.1.3 Bauleitplanung	28
15.1.4 Zusammenfassende Wertung	29
16 Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen	29
16.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	29
16.1.1 Menschen	29
16.1.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	31
16.1.3 Boden	40
16.1.4 Wasser	42
16.1.5 Klima und Luft	43
16.1.6 Orts- und Landschaftsbild	44
16.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	45
16.1.8 Wechselwirkungen	46
16.2 Vergleich der voraussichtlichen Entwicklungen des Umweltzustands bei Durchführung und Unterbleiben der Planung	46
16.3 Zusammenfassende Wertung	47
17 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen	48
17.1 Umsetzung des Vermeidungsprinzips im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	48
17.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	49

18	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplans	49
19	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse mit Hinweisen auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	50
20	Literatur und Quellenverzeichnis	53

Teil A Begründung

1 Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet für den Bauungsplan Nr. 113 der Stadt Werl „Sondergebiet Unnaer Strasse - Lindenallee“ wird

- im Norden durch die südliche Grenze der Unnaer Strasse,
- im Westen von der östlichen Grenze der Lindenallee,
- im Süden von den nördlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 435, 437 und teilweise 271
- und im Osten von der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 189

begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 185, 328 bis 331, 421, 423, 436 und 17 der Flur 27, Gemarkung Werl. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist aus der Planzeichnung des Bauungsplanes ersichtlich.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet / Umgebungsnutzung

Das Plangebiet grenzt an die Kernstadt von Werl und liegt direkt an der Einfallstraße zur Innenstadt. Der 2003 errichtete und 2006 um einen Pfandcontainer ergänzte Lidl Markt hat eine derzeitige Verkaufsfläche von ca. 800 m². Das Verkaufsgebäude erstreckt sich entlang der östlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von ca. 47m und einer Breite von ca. 25m. Im westlichen Grundstücksbereich sind 94 Stellplätze mit Grünflächen und Bäumen angelegt.

Zufahrten zum Lebensmittelmarkt existieren sowohl für die Kunden als auch den Anlieferverkehr über die Unnaer Straße und die Lindenallee. Eine zweite mit Rasengittersteinen belegte Zu- und Abfahrt ausschließlich für die Entsorgung erfolgt am östlichen Rand des Plangebietes an der Unnaer Straße.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich überwiegend Wohnbebauung, sowie teilweise Geschäfte, Praxen und Schulen. Auf der nördlich gelegenen Seite der Unnaer Straße sind eine Kirche und ein Kindergarten angrenzend.

2 Anlass, Ziele und Zwecke des Bauungsplanes

Der Betreiber (Lidl) des Lebensmitteldiscounters an der Unnaer Straße/ Lindenallee beabsichtigt den bestehenden Markt zu vergrößern. Der eigentliche Markt soll in Richtung Westen erweitert und der vorhandene Pfandcontainer abgebaut und ein konventionell errichteter Pfandraum ergänzt durch einen Backvorbereitungsraum, neu an den Markt angebaut

werden. Das Vorhaben dient auch zur Sicherung des Nahversorgungsschwerpunktes in diesem Gebiet. Der Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Werl „Sondergebiet Unnaer Strasse - Lindenallee“ soll demnach die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) - stellt den Planbereich als "Wohnsiedlungsbereich" dar.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der seit dem 25.04.1978 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Werl stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar.

Die beabsichtigte Einzelhandelsnutzung steht somit nicht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl sieht eine Umwandlung von Wohnbauflächen in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel – mit max. 1.050m² Verkaufsfläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO vor. Die 74. Änderung des FNP wird im Parallelverfahren von der Stadt Werl durchgeführt und bildet somit die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 113 „Sondergebiet Unnaer Straße - Lindenallee“.

3.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Das Plangebiet liegt außerhalb der Festsetzungsräume des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes. Ein Landschaftsplan liegt zurzeit nicht vor, sondern wird, wie vor erwähnt, gegenwärtig vom Kreis Soest erarbeitet.

3.4 Bauleitplanung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Werl „Sondergebiet Unnaer Strasse - Lindenallee“ wird das bestehende Planungsrecht nach § 34 BauGB aufgehoben.

3.5 Verfahrensstand

Der Planungsausschuss der Stadt Werl hat am 13.12.2005 in seiner Sitzung die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Werl „Unnaer Strasse / Lindenallee“ nach § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ferner wurde

beschlossen die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 17.12.2005 ortsüblich in der Zeitung bekannt gemacht. Stattgefunden hat sie in der Zeit vom 28.12.2005 bis 31.01.2006. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 21.12.2005 aufgefordert ihre Stellungnahmen bis zum 31.01.2006 abzugeben. In der Zeit von 2006 bis 2011 hat der vorhabenbezogene Bauungsplan Nr. 15 geruht. Die Abwägungen und Beantwortung der o. g. Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden im Zuge der Weiterbearbeitung entsprechend vorgenommen.

Im Verfahrensverlauf wurde das Bauungsplanverfahren zur Lidl- Erweiterung von dem vorhabenbezogenen Bauungsplan Nr. 15 „Unnaer Straße/Lindenallee“ umgestellt auf einen Bauungsplan mit der Titulierung Bauungsplan Nr. 113 der Stadt Werl „Sondergebiet Unnaer Straße – Lindenallee“.

Unter dem neuen Titel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 09.01.2012 – 10.02.2012 durchgeführt. Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bauungsplanes soll im zweiten Quartal 2012 stattfinden.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Entwurfsbeschreibung

Der bestehende Lebensmitteldiscounter soll in Form einer baulichen Erweiterung entlang der Westfassade vergrößert werden. Der momentan an der Westfassade angeordnete Pfandcontainer, der der Rückgabe von Mehrwegflaschen dient, wird zurückgebaut. Stattdessen wird ein neuer, in konventioneller Bauweise errichteter Pfandraum an die Westfassade angebaut. Ergänzt wird dieser Anbau um einen sogenannten Backvorbereitungsraum (Bake-off) inklusive Tiefkühlzelle. Dieser Bake-off Anbau dient dazu, frische Backwaren für den Kunden herzustellen (Backen von angelieferten Rohlingen für Brot, Brötchen etc.), die dann im eigentlichen Markt angeboten werden. Das Angebot an frischen Backwaren stellt in der Art eines Bäckers eine zusätzliche Stärkung der Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete dar. Der Markt verfügt nach der Vergrößerung über eine Verkaufsfläche von maximal 1.050m².

Außer der westlichen baulichen Erweiterung mit einer Größe von ca. 345m² wird der Markt noch ein neues Dach, in Form eines Pultdaches erhalten. Der Lagerbereich und ein Teil des westlichen Anbaus erhalten ein Flachdach, so dass der Markt im Gesamterscheinungsbild nicht

so aufdringlich und hoch wirkt. Im Bezug auf die Fassadengestaltung passt sich der Anbau an das bestehende Gebäude (weißer Putzbau) an.

Die bisher unter dem Vordach untergebrachten Einkaufswagen erhalten eine moderne neue EKW- Anlage auf dem Parkplatz. Des Weiteren wird es innerhalb des Plangebietes keine gravierenden Veränderungen geben. Vorhandene bauliche Anlagen, die die umliegende Bebauung betreffen, werden nicht verändert. So bleibt die Lärmschutzwand entlang der südlichen Anlieferung bestehen.

Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Unnaer Straße und bleibt unverändert. Die zusätzliche Erschließung über die Lindenallee bleibt von der Planung unberührt. Für die Vergrößerung und den Anbau eines Pfand- und Backvorbereitungsraumes, sowie die Errichtung einer Einkaufswagenanlage werden 15 Stellplätze entfallen. Bäume, im Bereich der wegfallenden Stellplätze werden entsprechend auf dem Grundstück versetzt.

4.2 Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel

Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl

Im Zentrenkonzept der Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl sind der Lidl- Markt und der Edeka- Markt als Nahversorgungsschwerpunkt „Werl- West“ definiert. Zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl äußert sich der Gutachter in der Strukturuntersuchung von September 2005 wie folgt:

„Der an der Unnaer Straße gelegene Lebensmittel-Discounter Lidl liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Standort ist hinreichend in den Bereich der süd-westlichen Kernstadt Werl integriert und dient dort - neben dem stadteinwärts gelegenen Supermarkt Edeka - hauptsächlich der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung.

Der Betreiber des Discounters (Lidl) beabsichtigt die Erweiterung der Verkaufsfläche am aktuellen Standort von gegenwärtig rd. 700m² auf dann rd. 990m² und hat einen entsprechenden Antrag gestellt.

Dieser Erweiterungswunsch steht grundsätzlich im Einklang mit dem Ziel, auch im Westen der Kernstadt einen marktfähigen Nahversorgungsschwerpunkt zu sichern. Da es sich bei dem Lebensmittel-Discounter um ein zum stadteinwärts gelegenen Supermarkt Edeka weitgehend komplementäres Angebot handelt und die geplante Verkaufsflächenerweiterung ohnehin nicht zu einer Umsatzerweiterung im gleichen Verhältnis führen dürfte, werden die zu erwartenden Auswirkungen auf den Edeka-Markt voraussichtlich nicht in einer diesen gefährdenden Größenordnung liegen. Nachteilig ist dennoch die räumliche Distanz zwischen beiden

Anbietern, die ein „One-Stop-Shopping“ in beiden Märkten weitgehend ausschließt. Eine Verlagerung eines der beiden Anbieter in unmittelbare Nähe des anderen scheint in absehbarer Zeit nicht realistisch.

Aus Sicht des Gutachters ist daher zu empfehlen, die Erweiterung zuzulassen und die planungsrechtliche Absicherung über die Ausweisung eines entsprechenden SO-Gebietes mit Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discounter“ zu gewährleisten.“¹

Zum Zeitpunkt der vor genannten Strukturuntersuchung Einzelhandel belief sich die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters von damaligen ca. 700m² Verkaufsfläche auf rund 990m² Verkaufsfläche. In dem Zeitraum, in dem das Verfahren geruht hat (2005- 2011) ist der Markt bereits auf ca. 800m² Verkaufsfläche erweitert worden. In der jetzigen Weiterführung des Verfahrens soll der Lebensmitteldiscounter von diesen derzeitigen ca. 800m² auf maximal 1.050m² Verkaufsfläche erweitert werden.

Die geplante Erweiterung soll zur Stärkung der Nahversorgung des umliegenden Gebietes dienen und dem Betreiber eine übersichtlichere Warenpräsentation ermöglichen, so dass für den Kunden ebenfalls eine übersichtlichere und bequemere Form des Einkaufens geschaffen wird. Gerade auch im Hinblick auf den demografischen Wandel soll durch breitere Gänge den älteren und gehbehinderten Kunden ein angenehmeres Einkaufen ermöglicht werden.

Auswirkungsanalyse

Die BBE Handelsberatung wurde daher beauftragt die Erweiterung und deren Auswirkungen anhand einer Auswirkungsanalyse zu untersuchen. Das Fazit dieser Untersuchung aus April 2011 stellt sich im Folgenden dar:

- In Werl, Unnaer Straße/Lindenallee ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Discountmarktes Lidl auf eine Verkaufsfläche von 1.050m² plant. Das Projektareal liegt integriert im südwestlichen Teil der Werler Kernstadt.
- Aufgrund der Siedlungsstruktur und der Wettbewerbssituation umfasst das Einzugsgebiet des Marktes im engeren Sinne den auch fußläufig angebundenen Nahbereich (700-Meter-Radius) im Werler Südwesten.
- In diesem Kerneinzugsgebiet leben rd. 6.100 Einwohner, die in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren über ein Nachfragevolumen von rd. 13 Mio. € verfügen. Der insgesamt betrachtete Untersuchungsraum kann als sehr gut

¹ Strukturuntersuchung Einzelhandel ● Werl; BBE Unternehmensberatung GmbH; Köln September 2005

versorgt eingestuft werden, aus den benachbarten peripheren Ortsteilen Büberich, Holtum und Budberg fließt jedoch infolge der weit unterdurchschnittlichen Ausstattung mit Verkaufsflächen Kaufkraft in andere Gebiete ab.

- Nach der Umsatzprognose würde der erweiterte Discountmarkt im theoretischen „Worst Case“ einen jährlichen Umsatz von rd. 5,6 Mio. € erreichen. Davon entfielen der weit überwiegende Teil auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.
- Den sich infolge der Erweiterung maximal ergebenden Mehrumsatz (rd. 0,7 Mio. €) würde das Planvorhaben weitgehend durch Umverteilung zu Lasten von Betrieben in der Nähe (EDEKA, Unnaer Straße) bzw. in der Werler Innenstadt („zentraler Versorgungsbereich“) bzw. sonstigen integrierten Nahversorgungsstandorten generieren.
- Die Umsatzverlagerung zu Lasten bestehender Wettbewerber der relevanten Sortimentsgruppen in „schutzwürdigen“ Standorten i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO sowie in sonstigen Lagen würde aber keine Größenordnung erreichen, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe in Frage stellt.
- Negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in Werl oder in Nachbarkommunen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind daher aus Sicht der Gutachter auch unter ausdrücklicher Würdigung der aktuellen Rechtsprechung auszuschließen.
- Eine Übereinstimmung mit den Kriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) ist für die geplante Erweiterung gegeben, soweit die Ortsteile Büberich, Holtum und Budberg in die Tragfähigkeitsbetrachtung einbezogen werden.
- Es kann demnach attestiert werden, dass anhand der zugrunde gelegten Prüfkriterien die geplante Erweiterung der Lidl- Filiale keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt von Werl oder auf die Nahversorgungsstrukturen in den Nachbarkommunen nach sich ziehen würde und sich das Planvorhaben hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen somit verträglich darstellt.²

² Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung einer Lidl- Filiale in Werl, Unnaer Straße 43-45; BBE Handelsberatung GmbH; Hamburg April 2011

4.3 Auswirkungen auf das Ortsbild und den Verkehr

Optisch wird das Bauvorhaben an das Umfeld angepasst und wird sich somit, wie schon der Bestandsmarkt, in das Erscheinungsbild der näheren Umgebung einfügen.

Durch das Bauvorhaben und die Vergrößerung der Verkaufsfläche wird kein größeres Verkehrsaufkommen erfolgen.

5 Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung (siehe Pkt. 1.1 der textlichen Festsetzungen)

Die Nutzungsanforderung an das Plangebiet entspricht einem Lebensmittelmarkt mit maximal 1.050m² Verkaufsfläche. Durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung wird die Obergrenze der für Nachbarschaftsläden zulässigen Verkaufsfläche von 800m² überschritten. Daher muss baurechtlich für diesen sogenannten großflächigen Einzelhandel ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Lebensmittel nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden. Eine Beschränkung erfolgt mittels der Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche und der zulässigen Sortimente.

Des Weiteren wird die Verkaufsfläche für Aktionsware auf 10% (105m²) der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Die zulässigen Sortimente gliedern sich wie folgt:

WB Nr.	Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	Max. Verkaufsfläche in m ²
WB 00-10, 12-13, 960-962 WB 15-18 WB 11	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung) Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika Getränke	945
WBG 66	Aktionsartikel	105 (10 % der Gesamtverkaufsfläche)
Gesamtverkaufsfläche		1.050

Abgrenzung der Sortimente für SB-Discountmärkte gem. Pkt. 2.2.5 des Gem. RdErl. vom 07.05.1996 - Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben - (MBL.NW 1996 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für Binnenhandelsstatistik (WB) Ausgabe 1978, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden)

5.2 Maß der baulichen Nutzung (siehe Pkt. 1.2 der textlichen Festsetzungen)

Grundflächenzahl

Das Sondergebiet hat eine Größe von 5.495m², die überbaubare Fläche eine Größe von ca. 1.540m² (inkl. Aufstellfläche Papierpresse). Die auf die GRZ anzurechnenden Stellplätze, Anlieferungs- und Zufahrtsfläche ergeben nochmals ca. 3.051m². Die gesamte versiegelte Fläche ergibt somit 4.591m². Hieraus errechnet sich ein Versiegelungsgrad von 0,84.

Die für sonstige Sondergebiete zulässige Grundflächenzahl von 0,8 wird somit geringfügig überschritten.

Diese Überschreitung ist allerdings schon in der Bestandssituation gegeben, da durch die bauliche Veränderung des Marktes keine zusätzliche Fläche versiegelt wird. Für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters wird lediglich Zufahrtsfläche bzw. Stellplatzfläche reduziert und durch den Anbau ersetzt.

Zudem stehen der Ausweitung des Lidl- Marktes auch aus besonderen städtebaulichen Gründen keine negativen Argumente gegenüber, da ein bisher versiegelter Standort erhalten bleibt und keine weitere Freifläche an anderer Stelle in Anspruch genommen werden muss.

Höhe baulicher Anlagen

Für eine städtebaulich geordnete Entwicklung, wird eine maximale Firsthöhe von 8,10m im Bebauungsplan festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird bezogen auf die Höhenlage Mitte Unnaer Strasse 93,94m üNNH (über Normalhöhennull) im Bebauungsplan angegeben und entspricht damit 102,50m üNNH.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen (siehe Pkt. 1.3 der textlichen Festsetzungen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels einer Baugrenze festgelegt. Der Umfang der überbaubaren Fläche orientiert sich an der Größe der Baukörper, zuzüglich einer angemessenen Flexibilität bei der genauen Lage des zukünftigen Gebäudes.

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

5.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (siehe Pkt. 1.4 der textlichen Festsetzungen)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind Stellplätze, Müllboxen, sowie Einhausungen für Einkaufswagen zulässig. Die Errichtung von Carports und Garagen ist unzulässig. Anlagen, die der Versorgung des Standortes mit Elektrizität dienen sind ausnahmsweise auch außerhalb der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig.

5.5 Anpflanzen und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Pkt. 1.5 der textlichen Festsetzungen)

→ siehe unter Punkt 7.4 dieser Begründung „Eingriffe in Natur und Landschaft“

5.6 Schallschutzmaßnahmen (siehe Pkt. 1.6 der textlichen Festsetzungen)

→ siehe unter Punkt 7.2 dieser Begründung „Immissionen“

6 Erschließung

6.1 Verkehrliche Anbindung

Die direkte Lage zur Unnaer Straße ermöglicht eine optimale Anbindung des Plangebiets an das örtliche Straßennetz. Zusätzlich grenzt der Planbereich westlich an die Lindenallee, so dass mehrere Möglichkeiten für den Verkehrsfluss gegeben sind.

Beide Ausfahrten sind mit dem Gefahrzeichen 136 (Achtung Kinder) sowie einem Stoppzeichen gemäß Straßenverkehrsordnung versehen.

6.2 Ruhender Verkehr

In der Bestandssituation befinden sich 94 Stellplätze auf dem Plangebiet. Durch die bauliche Erweiterung des Lebensmittel-Discounters entfallen 15 Stellplätze, so dass für die aktuelle Planung 79 Stellplätze vorgesehen sind, davon zwei Stellplätze für Menschen mit Behinderungen und vier Eltern/Kind- Stellplätze.

Der Parkraum ist ausschließlich für den Lebensmitteldiscounter eingerichtet und darf nur in der Zeit von 6.00 – 22.00 Uhr benutzt werden. Abgeriegelt wird der Parkplatz in den Nachtstunden durch bestehende Schranken an beiden Zufahrten. Ebenso sind in zentraler Lage zu dem Lebensmittel-Geschäft Fahrradstellplätze geplant.

Der aus Lärmschutzgründen bestehende Asphaltbelag der Stellplatzanlage wird durch die Planung nicht geändert.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist direkt an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Bushaltestellen liegen unmittelbar an der Grenze des geplanten Geschäftszentrums an der Unnaer Straße, Kreuzung Kucklermühlenweg.

Es halten die Linien 522, 546 und 624, die zum einen alle Richtung Werl Innenstadt (Bahnhof) und entgegengesetzt Richtung Welver und Werl- Holtum fahren.

7 Umweltrelevante Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltbelange

Umweltverträglichkeitsprüfung

Für den Bebauungsplan besteht keine UVP- Pflicht.

Umweltbericht

Im Rahmen des Planverfahrens ist eine Umweltprüfung für alle Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu

Schutzgütern und allen umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt sind. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und ist in Teil B der Begründung aufgeführt.

Artenschutz

Durch die Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes im Dezember 2007 haben Artenschutzbelange ein stärkeres Gewicht erlangt und müssen nunmehr bei allen Planverfahren geprüft werden.

Die im Planverfahren erfolgte artenschutzrechtliche Prüfung, auf die im Umweltbericht detailliert eingegangen wird, kommt zu dem Ergebnis, dass keine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten durch die Planung ausgelöst wird und daher keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 Bundesnaturschutzgesetz entstehen.

7.2 Immissionen (siehe Pkt. 1.6 der textlichen Festsetzungen)

Bereits heute ist auf dem Plangebiet ein Lebensmitteldiscounter bauordnungsrechtlich zugelassen, und wird als solcher genutzt. Aufgrund der baulichen Erweiterung sind keine höheren Belastungen bezüglich Lärm oder anderer Emissionen zu erwarten. Die bereits in der Baugenehmigung für den bestehenden Lebensmittelmarkt festgelegten Grenzwerte für Lärm werden übernommen.

Demnach werden die Betriebszeiten wie folgt festgelegt:

Anlieferverkehr werktags von 7.00 – 18.00 Uhr und Samstag vormittags für Obst und Gemüse, sowie der Kundenverkehr Montag – Samstag 8.00 – 20.00 Uhr.

Alle Anlagen sind schalltechnisch so zu betreiben, dass die von den Anlagen einschließlich aller Nebenanlagen (wie. z.B. Fahrzeuge, Lüftungsanlagen) verursachten Geräuschimmissionen folgende Werte nicht überschreiten:

Immissions- Aufpunkt	Geräuschimmissionsrichtwert nach TA-Lärm in db (A) Tag
Kucklermüherweg 1	55
Lindenallee 2	55
Lindenallee 5	55
Lindenallee 7	55
Akazienweg 18	55
Akazienweg 18	55
Unnaer Straße 41°	55

Als Tagzeit im Sinne der TA-Lärm gilt die Zeit von 6.00 – 22.00 Uhr.

Zudem ist der gesamte von Kunden mit Einkaufswagen befahrbare Bereich mit einem ebenen Fahrbelag zu erhalten, um Klappergeräusche von SB-Einkaufswagen zu vermeiden. Die Stellplätze selbst sind hiervon ausgenommen. Als ebener Fahrbahnbelag gelten z.B. Asphaltbeläge oder glattes Pflaster.

7.3 Boden

Für das Schutzgut Boden sind keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Neuversiegelung von Flächen entsteht durch die Erweiterung nicht, da für den Anbau bereits versiegelte Fläche in Anspruch genommen wird.

7.4 Eingriffe in Natur und Landschaft (siehe Pkt. 1.5 der textlichen Festsetzungen)

Durch die Überplanung, des innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß §34 BauGB liegenden Gebietes von ca. 0,55 ha, erfolgt kein Eingriff in die Natur und Landschaft. Die bestehenden Grünflächen werden erhalten und dauerhaft gepflegt, die Anzahl der Bäume auf der Stellplatzfläche ist ausreichend und wird durch die Erweiterung nicht reduziert. Lediglich zwei Bäume im Stellplatzbereich müssen in andere Grünbeete auf dem Grundstück versetzt werden.

7.5 Klimaschutz

Der Umweltbericht des Büros Grünplan sagt dazu Folgendes aus:

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von

Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des

Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen.

Da die geplante Erweiterung des Marktes im Bereich bereits versiegelter Flächen stattfindet und die vorhandenen Bäume in ihrer Anzahl erhalten werden, sind für das Schutzgut Klima und Luft keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Strom und Gas

Die Strom- und Gasversorgung des Gebietes wird durch Anschluss an die vorhandenen Netze in der Unnaer Straße sichergestellt.

8.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Unnaer Straße eingeleitet. Die bereits baulich errichteten Anschlüsse des bestehenden Marktes werden hierbei genutzt.

8.3 Niederschlagswasser

Die Grundstücksentwässerung inkl. der in Asphalt ausgeführten Stellplatzanlage ist an das städtische Kanalsystem angeschlossen. Die Anwendung des § 51a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung, Verrieselung und Einleitung in den Vorfluter) kommt für das Plangebiet nicht zum Tragen, da die Entwässerungsanlagen bereits vor dem 01.01.1996 bestanden.

9 Hinweise

9.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege/ Bodendenkmäler (siehe Pkt. 2.1 der textlichen Festsetzungen)

Denkmalschutzrechtliche Belange werden durch das Bauvorhaben bzw. den Bebauungsplan nicht berührt. Denkmäler in der näheren Umgebung sind auch nicht bekannt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750), Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW). Bei Bodeneingriffen ist das Westfälische Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege vier Wochen vorher zu benachrichtigen, damit eine Baustellenbeobachtung eingeplant werden kann.

9.2 Artenschutz (siehe Pkt. 2.2 der textlichen Festsetzungen)

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende, geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest, Hoher Weg 1-3, 59494 Soest (Tel.: 02921- 300) zu informieren.

10 Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet insgesamt			5.495 qm
	Verkaufsfläche	Bruttofläche	
Discounter *	1.050 qm	1.540 qm	
bebaute Flächen insgesamt			1.540 qm
Stellplätze - Anzahl:79			1.020 qm
Zufahrten und interne Erschließung			2.031 qm
Grün/Kies- und Pflanzflächen			904 qm

*(inkl. Papierpresse)

11 Gutachten zur Planung

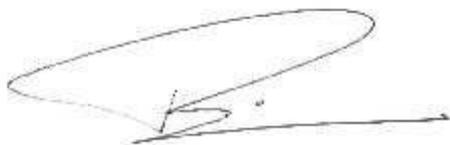
Folgende Gutachten zur Planung liegen vor:

- Geräuschimmissions-Prognose nach TA-Lärm; Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik; Februar 2001
- Strukturuntersuchung Einzelhandel, Werl; BBE Unternehmensberatung GmbH, September 2005
- Auswirkungenanalyse für die geplante Erweiterung einer Lidl- Filiale in Werl, Unnaer Straße 43-45; BBE Handelsberatung; April 2011

aufgestellt:

Stadt Werl,
Der Bürgermeister
im Auftrag

Werl, den 17.02.2012



17.02.2012

Dipl.- Ing. Regina Bieber (Architekturbüro)
Hagener Straße 31, 44225 Dortmund



i. A. Ludger Pöpsel
FB III / 61 - Stadtplanung, Straßen und Umwelt

Teil B Umweltbericht

12 Einleitung

12.1 Planungsanlass und Aufgabenstellung

Der Betreiber des Lebensmittelmarktes (Fa. Lidl), beabsichtigt den bestehenden Lidl-Markt an der Unnaer Straße 43-45 in Werl zu vergrößern. Der eigentliche Markt soll in Richtung Westen erweitert und der vorhandene Pfandcontainer abgebaut und ein konventionell errichteter Pfandraum ergänzt durch einen Backvorbereitungsraum, neu an den Markt angebaut werden. Hierzu soll der Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Werl "Sondergebiet Unnaer Strasse - Lindenallee" die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

12.2 Lage und Kurzcharakteristik

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Werl angrenzend an die Kernstadt. Das Gebiet befindet sich direkt an der Unnaer Straße, einer Einfallstraße von der Anschlussstelle Werl- Zentrum (A445/B1) zur Innenstadt (siehe Abb. 1). Der 2003 errichtete und 2006 um einen Pfandcontainer ergänzte Lidl Markt hat eine derzeitige Verkaufsfläche von ca. 800 m². Davor wurde das Gebiet ebenfalls gewerblich genutzt (Baustoffhandel) und war überwiegend überbaut und versiegelt (Gebäude, Lagerflächen, etc.).

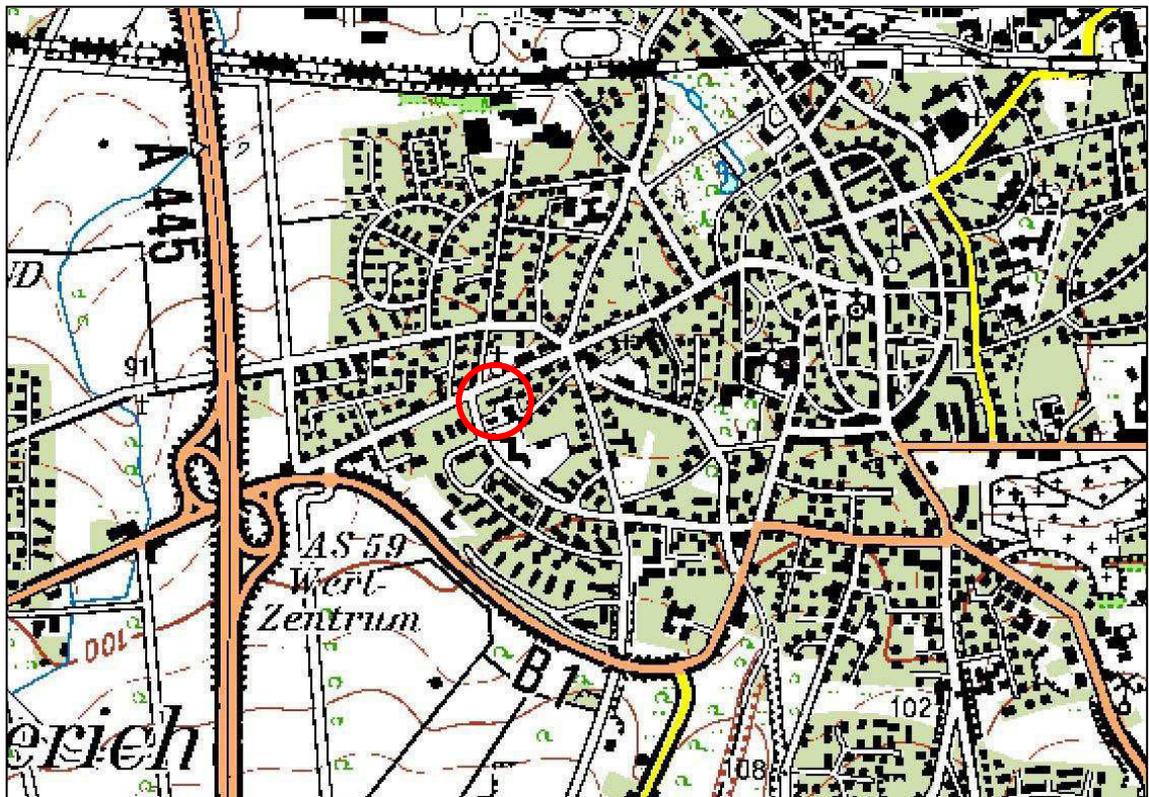


Abb. 1: Lage im Raum

Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Werl "Sondergebiet Unnaer Strasse - Lindenallee" umfasst das Grundstück des vorhandenen Lidl-Marktes an der Unnaer Straße 43-45 mit einer Gesamtfläche von 5.495 m² (mittlere Grundstückslänge entlang der Unnaer Straße ca. 102 m, mittlere Breite ca. 54 m). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird

- im Norden durch die südliche Grenze der Unnaer Strasse,
- im Westen von der östlichen Grenze der Lindenallee,
- im Süden von den nördlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 435, 437 und teilweise 271
- und im Osten von der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 189 begrenzt.

Das Lidl-Verkaufsgebäude erstreckt sich entlang der östlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von ca. 47 m und einer Breite von ca. 25 m. Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich die Stellplatzanlage mit 94 Stellplätzen. Zufahrten zum Lebensmittelmarkt bestehen sowohl für die Kunden als auch den Anlieferverkehr über die Unnaer Straße und die Lindenallee. Eine zweite mit Rasengittersteinen befestigte Zu- und Abfahrt ausschließlich für die Entsorgung liegt am östlichen Rand des Plangebietes an der Unnaer Straße.

Das Gelände des Bebauungsplangebietes ist relativ eben mit Höhen zwischen 93,80 m ü. NHN und 94,60 m ü. NHN.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich überwiegend Wohnbebauung, teilweise mit einzelnen Geschäften und Praxen. Auf der nördlichen Seite der Unnaer Straße sind eine Kirche und ein Kindergarten angrenzend. Südlich des Marktgebäudes liegt ein ehemaliges Blockheizkraftwerk; daran schließt sich südlich ein Schulgelände an.

12.3 Abgrenzung des Untersuchungsraumes für den Umweltbericht

Der im Umweltbericht zugrundegelegte Untersuchungsraum orientiert sich an den zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens. Insofern wird im Rahmen des Umweltberichtes ein Untersuchungsraum festgelegt, der über die Abgrenzung des Geltungsbereiches hinausgeht und sich entsprechend der vermuteten Auswirkungsbereiche der mit dem Vorhaben verbundenen Belastungswirkungen orientiert.

Im Einzelnen wird folgende Abgrenzung vorgenommen (siehe Abb. 2):

Im Westen wird die Wohnbebauung in etwa einer Grundstückstiefe an der Lindenallee bzw. am Kucklermühlenweg in den Untersuchungsraum miteinbezogen. Im Norden liegt die Kirche mit umgebender Grünfläche innerhalb des Untersuchungsraumes. Im Osten wird die angrenzende

Wohnbebauung an der Unnaer Straße einbezogen. Im Süden liegen die beiden Wohngebäude sowie ein ehemaliges Blockheizkraftwerk innerhalb des Untersuchungsraumes.

12.4 Umweltrelevante Fragestellungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 insbesondere die folgenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und damit auch potenzielle Inhalte des Umweltberichtes:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

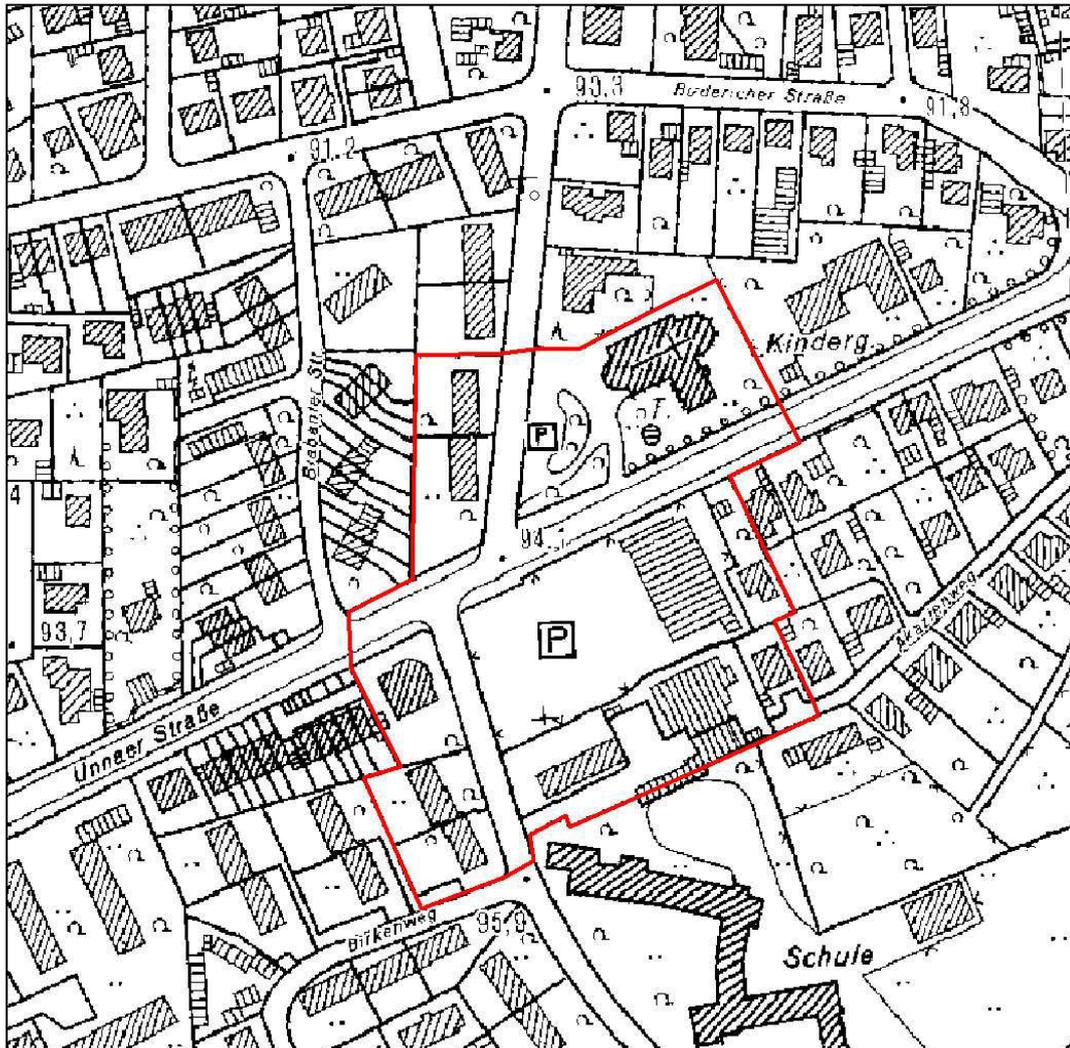


Abb. 2: Abgrenzung des Untersuchungsraumes

13 Rechtliche Rahmenbedingungen und methodische Vorgehensweise

13.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Nach § 2 (4) BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert wie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von

Umweltauswirkungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans berücksichtigt und welche Maßnahmen zur Kompensation der (verbleibenden) Eingriffe vorgenommen wurden.

Zu den Inhalten der Umweltprüfung und des Umweltberichtes ist in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a folgendes ausgeführt:

(1) Die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planungen besteht aus

- einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands,
- einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
- einer Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- einer Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

(2) Der Umweltprüfung sind weiter zugrunde zu legen:

- eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben,
- die Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,
- eine Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Methodik), etwa im Hinblick auf die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, einschließlich etwaiger Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen,
- die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und
- eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

13.2 Methodische Vorgehensweise

Der Umweltbericht dokumentiert verfahrensbegleitend die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. hierzu BauGB § 1 (6) Nr. 7) im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans bis zum Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Werl. Damit wird aus der traditionell einem Verfahren vorgeschalteten Umweltverträglichkeitsstudie eine prozessbezogene bzw. -

begleitende Umweltprüfung, die eine ausreichende Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung sicherstellen soll.

Die methodische Vorgehensweise der Erarbeitung des Umweltberichts orientiert sich an den durch das BauGB in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a gesetzlich definierten Vorgaben zu den Inhalten und Arbeitsschritten wie sie in dem vorangegangenen Kap. 13.1 dargestellt sind.

Im Umweltbericht werden die Ergebnisse der folgenden Arbeitsschritte dokumentiert (aus Gründen der Übersichtlichkeit sind an dieser Stelle nur die wichtigsten genannt):

1. Darstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans
2. Analyse der planerischen Vorgaben und Vorhaben
3. Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation
4. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter
5. Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen
6. Empfehlungen zur Umweltvorsorge im Geltungsbereich des Bebauungsplans
7. Empfehlungen zum Monitoring.

In die Umweltprüfung integriert ist, dafür Rechnung zu tragen, dass die "Ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz", gem. BauGB § 1a Anwendung finden. Dazu gehören

- die Bodenschutzklausel, wonach "mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll" und
- die Dokumentation der Maßnahmen zur Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen.

Zusätzlich gehört die Festlegung der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen im Bebauungsplan zu den Aufgaben im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Umweltberichtes. Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG gemäß der gemeinsamen Handlungsempfehlung "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben" (Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010) zu berücksichtigen.

Der vorliegende Entwurf des Umweltberichtes gibt den Stand des derzeitigen Verfahrens und der bisherigen Untersuchungen wieder. Neben rechtlichen und planerischen Vorgaben sind die folgenden Fachgutachten, die im Rahmen der Ansiedlung des bestehenden Lidl-Marktes im Jahre 2001 erstellt wurden, in den vorliegenden Umweltbericht eingeflossen:

- Geonorm, Gesellschaft für Angewandte Geowissenschaften mbH, Gießen: Baugrunduntersuchung (Stand: 15.01.2001),
- Geonorm, Gesellschaft für Angewandte Geowissenschaften mbH, Gießen: Orientierende umwelt- und abfalltechnische Untersuchung (Stand: 26.01.2001),
- ITAB, Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik, Dortmund: Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm, Neubau Lidl-Markt Unnaer Straße 43-45 in 59457 Werl (Stand: 13.02.2001).

13.3 Alternativendiskussion

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB besteht die Pflicht, im Rahmen des Umweltberichtes unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten darzustellen.

13.3.1 Standortbegründung für das Vorhaben

Das Plangebiet befindet sich an zentraler Stelle in der Stadt Werl an der Unnaer Straße, einer Haupteinfallsstraße von der AS Werl-Zentrum in die Stadtmitte, innerhalb von ausgedehnten Wohngebieten, und ist somit für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in besonderer Weise geeignet.

Die Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl (BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln; Sept. 2005) macht folgende Aussagen zur Erweiterung des Lebensmittel-Discounters Lidl an der Unnaer Straße:

"Der Standort ist hinreichend in den Bereich der südwestlichen Kernstadt Werl integriert und dient dort – neben dem stadteinwärts gelegenen Supermarkt Edeka – hauptsächlich der wohnungsnahen Versorgung. Der Betreiber des Discounters (Lidl) beabsichtigt die Erweiterung der Verkaufsfläche am aktuellen Standort von gegenwärtig rd. 700 m² auf dann rd. 990 m². Dieser Erweiterungswunsch steht grundsätzlich im Einklang mit dem Ziel, auch im Westen der Stadt einen marktfähigen Nahversorgungsschwerpunkt zu sichern. Da es sich bei dem Lebensmittel-Discounter um ein zum stadteinwärts gelegenen Supermarkt Edeka weitgehend komplementäres Angebot handelt und die geplante Verkaufsflächenerweiterung ohnehin nicht zu einer Umsatzerweiterung im gleichen Verhältnis führen dürfte, werden die zu erwartenden Auswirkungen auf den Edeka-Markt voraussichtlich nicht in einer diesen gefährdenden Größenordnung liegen."

Die Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung der Lidl-Filiale auf eine Verkaufsfläche von 1.050 m² (BBE Handelsberatung, Hamburg; Stand: Okt. 2011) kommt zu folgenden Ergebnissen:

"Aufgrund der Siedlungsstruktur und der Wettbewerbssituation umfasst das Einzugsgebiet des Marktes im engeren Sinne den auch fußläufig angebotenen Nahbereich (700-Meter-Radius) im Werler Südwesten. In diesem Kerneinzugsgebiet leben rd. 6.100 Einwohner, die in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren über ein Nachfragevolumen von rd. 13 Mio. € verfügen." (...) "Die Umsatzverlagerung zu Lasten bestehender Wettbewerber der relevanten Sortimentsgruppen in „schutzwürdigen“ Standorten i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO sowie in sonstigen Lagen würde aber keine Größenordnung erreichen, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe in Frage stellt. Negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in Werl oder in Nachbarkommunen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind daher aus Sicht der Gutachter auch unter ausdrücklicher Würdigung der aktuellen Rechtsprechung auszuschließen. Eine Übereinstimmung mit den Kriterien des REHK ist für die geplante Erweiterung gegeben, soweit die Ortsteile Buderich, Holtum und Budberg in die Tragfähigkeitsbetrachtung einbezogen werden. Es kann demnach attestiert werden, dass anhand der zugrunde gelegten Prüfkriterien die geplante Erweiterung der Lidl-Filiale keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt von Werl oder auf die Nahversorgungsstrukturen in den Nachbarkommunen nach sich ziehen würde und sich das Planvorhaben hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen somit verträglich darstellt."

14 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

14.1 Beschreibung des Vorhabens

Der bestehende Lebensmitteldiscounter soll in Form einer baulichen Erweiterung entlang der Westfassade vergrößert werden. Der momentan an der Westfassade angeordnete Pfandcontainer, der der Rückgabe von Mehrwegflaschen dient, wird zurückgebaut. Stattdessen wird ein neuer, in konventioneller Bauweise errichteter Pfandraum an die Westfassade angebaut. Ergänzt wird dieser Anbau um einen sogenannten Backvorbereitungsraum (Bake-off) inklusive Tiefkühlzelle. Dieser Bake-off Anbau dient dazu, frische Backwaren für den Kunden herzustellen (Backen von angelieferten Rohlingen für Brot, Brötchen etc.), die dann im eigentlichen Markt angeboten werden.

Der Markt verfügt nach der Vergrößerung über eine Verkaufsfläche von maximal 1.050 m². Außer der westlichen baulichen Erweiterung mit einer Größe von ca. 345 m² wird der Markt noch ein neues Dach, in Form eines Pultdaches erhalten. Der Lagerbereich und ein Teil des westlichen Anbaus erhalten ein Flachdach. Im Bezug auf die Fassadengestaltung passt sich der Anbau an das bestehende Gebäude (weißer Putzbau) an.

Die bisher unter dem Vordach untergebrachten Einkaufswagen erhalten eine moderne neue EKW- Anlage auf dem Parkplatz. Des Weiteren wird es innerhalb des Plangebietes keine gravierenden Veränderungen geben. Vorhandene bauliche Anlagen, die die umliegende

Bebauung betreffen, werden nicht verändert. So bleibt die Lärmschutzwand entlang der südlichen Anlieferung bestehen.

Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Unnaer Straße und bleibt unverändert. Die zusätzliche Erschließung über die Lindenallee bleibt von der Planung unberührt. Für die Vergrößerung und den Anbau eines Pfand- und Backvorbereitungsraumes, sowie die Errichtung einer Einkaufswagenanlage werden 15 Stellplätze entfallen. Bäume, im Bereich der wegfallenden Stellplätze werden entsprechend auf dem Grundstück versetzt.

14.2 Umweltrelevante Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Einzelnen werden im Bebauungsplan folgende umweltrelevante Festsetzungen getroffen:

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den An- und Abfahrtsverkehr des Einzelhandelsmarktes ist an der gekennzeichneten Stelle eine Schallschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand in Höhe von mindestens 2,0 m zu erhalten.

Anpflanzen und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Die vorhandene Bepflanzung der randlichen Grünflächen mit Bäumen und/oder Sträuchern und bodendeckenden Gehölzen sowie die Bäume im Bereich der Stellplatzanlagen sind als zu erhaltend festgesetzt. Bäume, die aufgrund der Erweiterung entfallen, werden auf dem Grundstück umgepflanzt oder in gleicher Anzahl an anderer Stelle auf dem Grundstück neu gepflanzt.

14.3 Beschreibung des zu erwartenden Bedarfes an Grund und Boden

14.3.1 Flächenbilanz des Bauungsplan-Entwurfs

Die flächenmäßigen Ausmaße der im Bauungsplan-Entwurf dargestellten baulichen und verkehrlichen Nutzungen stellen sich zum derzeitigen Bearbeitungsstand wie folgt dar:

Tab. 1: Flächenbilanz des Bauungsplan-Entwurfs

Flächenbilanz	Fläche [m ²]
Plangebiet insgesamt	5.495
Discounter (Verkaufsfläche max. 1.050 m ²)	1.540
Stellplatzflächen mit Baum- pflanzungen (79 Stellplätze)	1.020
Zufahrten und Anlieferbereiche	2.030
Flächen mit Erhaltungsgeboten und Pflanzbindungen	465
Sonstige	440

15 Planerische Vorgaben und Vorhaben für den Untersuchungsraum

15.1 Planungsverbindliche Vorgaben

15.1.1 Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 113 sowie großräumig das gesamte Umfeld sind im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - östlicher Teil – Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Stand: Feb. 2008) als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Im Regionalen Ordnungssystem ist Werl als "Mittelzentrum mit 25.000 – 50.000 EW im Mittelbereich" eingestuft und liegt an einer Entwicklungsachse 1. Ordnung.

15.1.2 Landschaftsplanung

Das Gebiet des Bauungsplans Nr. 113 liegt innerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile und damit außerhalb des Geltungsbereiches der Landschaftspläne des Kreises Soest.

15.1.3 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Werl stellt das Bauungsplangebiet und die angrenzende Wohnbebauung als Wohnbaufläche dar. Das Kirchengelände an der Unnaer Straße und das südlich gelegene Schulgelände sind als Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen. Die geplanten Festsetzungen des Bauungsplanes – Sondergebiet – weichen

von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Aus diesem Grunde wird der bestehende Flächennutzungsplan in Bezug auf das Plangebiet im Parallelverfahren geändert und werden die Darstellungen im Bereich des Plangebiets entsprechend den o. g. Planungszielen in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel geändert.

Bebauungsplan

Durch die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 113 der Stadt Werl "Sondergebiet Unnaer Strasse - Lindenallee" wird das bestehende Planungsrecht nach § 34 BauGB aufgehoben.

15.1.4 Zusammenfassende Wertung

Die Analyse der planerischen Vorgaben und Vorhaben hat ergeben, dass seitens der verbindlichen Planungsinstrumente weder die Zielvorgaben der Regionalplanung noch der Landschaftsplanung der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen. Da der gültige Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bauungsplanes jedoch Wohnbaufläche darstellt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren von der Stadt Werl in Sonderbaufläche geändert.

16 Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

16.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

16.1.1 Menschen

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Freizeit- und Erholungsfunktion.

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Das Umfeld des Bauungsplangebietes ist weitgehend von Wohnbebauung geprägt. Neben zwei- bis dreigeschossiger Zeilenbebauung (Kucklermühlenweg, Lindenallee) kommen freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Unnaer Straße, Akazienweg) vor.

Freizeit- und Erholungsfunktion

Freizeit und Erholung spielen in der heutigen Gesellschaft eine immer größere Rolle, sowohl zur Regeneration der Arbeitskraft als auch zum Stressabbau. Das Freizeitverhalten drückt sich

sowohl im Wunsch nach Ruhe und Erholung, Natur- und Landschaftserleben als auch in sportlichen Aktivitäten aus.

Bezogen auf das Bebauungsplangebiet haben die Funktionen Freizeit und Erholung keine Bedeutung, da die Fläche ausschließlich als Einzelhandelsstandort genutzt wird. In den angrenzenden Wohngebieten bieten die privaten Gärten bzw. gemeinschaftlichen Grünflächen Möglichkeiten für die Feierabenderholung.

Verkehrssituation

Der bestehende Lebensmitteldiscounter dient der Nahversorgung der Bewohner der umliegenden Wohngebiete im Südwesten von Werl und ist fußläufig von diesen gut zu erreichen (Lichtsignalanlage an der Unnaer Straße, beidseitige Bürgersteige entlang der Unnaer Straße, Fußwege von der Unnaer Straße und Lindenallee). Daneben ist der Marktstandort gut an den ÖPNV angeschlossen (Bushaltestelle an der Unnaer Straße, Kreuzung Kucklermühlenweg mit den Linien 522, 546, 624 Richtung Werl Innenstadt bzw. Richtung Welver und Werl-Holtum). Die direkte Lage an der Unnaer Straße ermöglicht auch eine optimale Anbindung des Lebensmittelmarktes an das örtliche Straßennetz. Jeweils eine Zufahrt von der Unnaer Straße und von der Lindenallee gewährleisten einen ungestörten Verkehrsfluss. Zurzeit verfügt der Lebensmittelmarkt über 94 Stellplätze, die nur in der Zeit von 6.00 – 22.00 Uhr benutzt werden. In den Nachtstunden wird der Parkplatz durch bestehende Schranken an den beiden Zufahrten abgeriegelt.

Gesundheit und Wohlbefinden / Geräuschemissionen

Im Rahmen der Errichtung des Lidl-Marktes wurde eine detaillierte Geräuschemissions-Prognose (ITAB, 2001) erstellt, die sämtliche mit dem Betrieb des Lebensmittelmarktes verbundenen Geräuschemissionen berücksichtigt. Ziel war es, die Einhaltung der Immissions-Richtwerte entsprechend Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/40 dB(A) tags/nachts (tags: 6.00 – 22.00 Uhr; nachts: 22.00 – 6.00 Uhr) für die nächstgelegenen Wohnhäuser

- Unnaer Straße 41a,
- Kucklermühlenweg 1,
- Lindenallee 2, 5, 7 und
- Akazienweg 18

zu gewährleisten.

Daher wurden bei der Anlage des Marktes verschiedene Schallschutzmaßnahmen wie

- Anlieferverkehr werktags von 7.00 bis 18.00 Uhr sowie eine Anlieferung am Samstag Vormittag, Kundenverkehr von Montag bis Samstag von 8.00 – 20.00 Uhr
- Anlage des gesamten von Kunden befahrbaren Bereiches mit ebenem Fahrbahnbelag (z. B. Asphalt oder glattes Pflaster) zur Vermeidung von Klappergeräuschen der SB-Einkaufswagen

- Anlage einer Schallschutzwand in Verlängerung der südlichen Gebäudeaußenwand mit einer Höhe von mind. 2 m über Parkplatzniveau und einer Länge von 3 m umgesetzt, um die o. a. Tag- und Nachtwerte einzuhalten.

▪ Auswirkungen

Die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters trägt zur Stärkung der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete bei. Eine großzügigere Warenpräsentation ermöglicht den Kunden eine übersichtlichere und bequemere Form des Einkaufens. Gerade auch im Hinblick auf den demographischen Wandel soll durch breitere Gänge den älteren und gehbehinderten Kunden ein angenehmeres Einkaufen ermöglicht werden.

Bereits heute ist auf dem Plangebiet ein Lebensmitteldiscounter bauordnungsrechtlich zugelassen, und wird als solcher genutzt. Aufgrund der baulichen Erweiterung sind keine höheren Belastungen bezüglich Lärm oder anderer Emissionen zu erwarten. Die bereits in der Baugenehmigung für den bestehenden Lebensmittelmarkt festgelegten Schallschutzmaßnahmen (siehe Auflistung oben) werden beibehalten und gewährleisten eine Einhaltung der Immissions-Richtwerte.

Für das Schutzgut Mensch sind demnach durch die geplante Erweiterung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

16.1.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und

-bedingungen im Vordergrund. Daraus abgeleitet sind im Allgemeinen besonders

- die Biotopfunktion und
- die Biotopvernetzungsfunktion

zu berücksichtigen.

Potentielle natürliche Vegetation

Unter dem Begriff potentielle natürliche Vegetation wird diejenige Pflanzengesellschaft verstanden, die sich ohne weiteres Einwirken des Menschen einstellen würde. In Mitteleuropa handelt es sich dabei i.d.R. um Waldgesellschaften.

Auf den im Plangebiet ab einer Tiefe von 0,5 bis 1,2 m anstehenden natürlichen Bodenschichten würde sich ein artenreicher Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald entwickeln. Hierbei handelt es sich um einen baumartenreichen Mischwald mit spärlich entwickelter Strauchschicht und artenreicher Krautschicht. Bodenständige Gehölze, die zur Pflanzung geeignet sind: Stiel-Eiche, Esche, Hainbuche, Feld-Ahorn, Sal-Weide, Hasel, Weißdorn, Hunds-Rose, Hartriegel, Wasser-Schneeball und Pfaffenhütchen.

Biotope

Im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes wurde im November 2011 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die vorgefundenen Biotoptypen wurden auf Grundlage der Biotoptypenliste der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NRW "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" (Stand: 1996) bestimmt (siehe Karte "Bestand Biotoptypen" auf Seite 33).

Mit ca. 4.590 m² besteht der überwiegende Teil des Geltungsbereiches auf Grund der Nutzung als Einzelhandelsstandort aus versiegelter und überbauter Fläche (Marktgebäude, Asphaltdecke der Stellplätze und Zufahrten). Lediglich die Zufahrt zum Schneckenverdichter an der Ostseite des Marktgebäudes ist mit Rasengittersteinen befestigt. Die Randstreifen an der Nord- und Ostseite des Gebäudes sind mit Kies bedeckt.

Im Randbereich des Gebietes befinden sich 1,5 m bis 5 m breite Grünstreifen mit Anpflanzungen aus bodendeckenden nichtheimischen Gehölzen wie Fingerstrauch (*Potentilla fruticosa*) und Böschungsmyrte (*Lonicera pileata*), die insgesamt eine Fläche von ca. 465 m² einnehmen. Insbesondere im Westen, Süden und Osten sind die Grünstreifen mit Hochstämmen von Feld-Ahorn (*Acer campestre*) bepflanzt. Im Bereich der beiden mittigen Stellplatzanlagen wurden weitere Baumpflanzungen (ebenfalls Feld-Ahorn) vorgenommen.

An der Nordseite des Grundstücks entlang der Unnaer Straße grenzen teilweise Grünstreifen an, die zwischen Marktstandort und Bürgersteig liegen und in denen älterer Baumbestand standortheimischer Laubholzarten wie Esche (*Fraxinus excelsior*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) steht.

Die stark befahrene Unnaer Straße im Norden und die Lindenallee im Westen begrenzen das Bebauungsplangebiet.

Schutzgebiete und Vorrangflächen für den Biotop- und Artenschutz

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind keine Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile, Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie keine Biotopkatasterflächen des LANUV vorhanden.

Natura 2000

Im Umfeld des Untersuchungsraumes sind keine FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete (Netz Natura 2000) ausgewiesen. Um Werl herum erstreckt sich das insgesamt 500 km² große europäische Vogelschutzgebiet "Hellwegbörde" (DE-4415-401), das im Südwesten der Stadt bis an die Autobahnen A 445 und A 44 reicht. Damit liegt es an der nächsten Stelle im Südwesten 800 m und im Süden ca. 1,7 km vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der Lage des Plangebietes im zusammenhängenden Stadtgebiet sowie der Vorbelastung durch die im Süden gelegene

Bundesstraße 1 (B 1) und A 44 sowie die A 445 im Westen mit ihren trennenden Wirkungen ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzgebietes auszugehen. Ebenso ist keine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich, da keine Brutplätze der relevanten Arten (u. a. Wiesen- und Rohrweihe, Wachtelkönig) vorhanden sind.

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 113 "Sondergebiet Unnaer Straße - Lindenallee" in Werl - Bestands- und Konfliktplan



M 1:500

Biotoptypen

Gehölzstrukturen

-  Straßenbäume mit starkem Baumholz, standortheimische Arten wie z.B. Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) Sand-Birke (*Betula pendula*)
-  Kleinkronige Laubbäume mit geringem Baumholz, standortheimische Arten, überwiegend Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
-  Bodendeckende Gehölze, nicht standortheimische Arten wie z.B. Fingerstrauch (*Potentilla fruticosa*)

Bebaute Flächen und Verkehrswege

-  Fahrstraßen, Parkplätze und Wege, hoch versiegelt (Asphaltflächen)
-  Fahrstraßen, Parkplätze und Wege, gering versiegelt (Rasengittersteine)
-  Kiesflächen
-  Gebäude (Bestand)
-  Geplante Erweiterung des Lidl-Marktes und erforderliche Folgemaßnahmen
-  Grenze des Bebauungsplanes

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 113 "Sondergebiet Unnaer Straße - Lindenallee" in Werl - Bestands- und Konfliktplan

grünplan

büro für landschaftsplanung
Willy-Brandt-Platz 4
44135 Dortmund
Tel. 0231 / 52 90 21 - Fax 0231 / 55 61 56
e-mail info@gruenplan.org
www.gruenplan.org

M 1: 500

Stand: 17.11.2011

Bearb.:
Dipl.-Ing. Ellen Steppan

Artenschutz

Ziel des Artenschutzes ist es, seltene oder gefährdete Tierarten und ihre Lebensstätten zu erhalten. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Belange ist zu prüfen, ob im Plangebiet besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können und ob durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden.

Die nachfolgenden Ausführungen zu den Rechtsgrundlagen sind der gemeinsamen Handlungsempfehlung "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben" (Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010) entnommen.

Rechtsgrundlagen

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art. 5, 9 und 13) in nationales Recht umgesetzt worden.

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und der Genehmigung von Vorhaben sind für die europäisch geschützten Arten die in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote zu beachten.

Es ist verboten...

- Verbot Nr. 1: ... Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- Verbot Nr. 2: ... Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- Verbot Nr. 3: ... Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- Verbot Nr. 4: ... Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die "nur" national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt.

Der Prüfumfang einer ASP beschränkt sich damit auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten sowie die Vogelarten des Anhangs I und des Art. 4 Abs. 2 V-RL. Unter den europäischen Vogelarten sind darüber hinaus alle Arten vertieft zu betrachten, die in der Roten Liste NRW oder im betroffenen Naturraum einer Gefährungskategorie zugeordnet wurden (Kategorien 1, R, 2, 3, I) sowie zusätzlich alle Koloniebrüter (vgl. KIEL, Dr. E.-F.: Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen, 2007).

Vorhaben in diesem Zusammenhang sind nach § 15 BNatSchG i. V. m. §§ 4ff LG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben (§§ 30, 33, 34, 35 BauGB).

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ergeben sich u. a. bei der Bauleitplanung und der Genehmigung von Vorhaben die folgenden Sonderregelungen: Sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote Nr. 1, 3 und 4 vor.

Planungsrelevante Arten - Bestandssituation

Erkenntnisse zum Auftreten planungsrelevanter Arten im Plangebiet oder seinem unmittelbaren Umfeld können durch die vom LANUV für Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellten Daten aus dem "Fachinformationssystem geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" (FIS) und dem "Fundortkataster" (LINFOS), einschließlich des Biotopkatasters gewonnen werden.

Für das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld liegt kein Nachweis planungsrelevanter Arten vor. Die Auswertung des Fundortkatasters ergab einen Fledermausnachweis aus dem Jahr 1986 und ein Rotmilan-Vorkommen aus dem Jahr 2000 für das weitere Umfeld des Plangebiets. Das Fachinformationssystem "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" erzeugt für jedes Messtischblatt eine aktuelle Liste aller im Bereich des Messtischblattes nach dem Jahr 1990 nachgewiesenen planungsrelevanten Arten. Dabei ist zu beachten, dass die Liste wegen der geringen räumlichen Genauigkeit (Messtischblatt TK25 im M 1 : 25.000 deckt eine Fläche von ca. 100 km² ab) nur sehr allgemeine Hinweise zu potenziell im Großraum vorkommenden Arten liefert. Für die im Plangebiet dominierenden Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“ sowie „Gebäude“ werden für das Messtischblatt Werl 36 planungsrelevante Tierarten aufgeführt, die potenziell auftreten könnten.

Fledermäuse

Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten und gehören damit zu den streng geschützten Arten von gemeinschaftlichem Interesse. Für das betroffene Messtischblatt und die Lebensraumtypen Gebäude / Bäume werden zehn Fledermausarten aufgeführt. Im Fundortkataster des LANUV wurde in der Südwestsiedlung im Umfeld der Ahornallee ca. 370 m südlich des Plangebiets Ende der 80er Jahre eine Wochenstube der Zwergfledermaus (Einflug von 5 nicht ausgewachsenen Exemplaren, Fledermausnachweise 1989) festgestellt.

Zwergfledermäuse sind Gebäudefledermäuse, die in strukturreichen Landschaften, vor allem auch in Siedlungsbereichen als Kulturfolger vorkommen. Die Art gilt in Nordrhein-Westfalen aufgrund erfolgreicher Schutzmaßnahmen derzeit als ungefährdet und ist in allen Naturräumen auch mit Wochenstuben nahezu flächendeckend vertreten. Da das Marktgebäude keine Nischen und Einflugmöglichkeiten aufweist, fehlen für die gebäudebewohnende Art potenzielle Quartierbereiche.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine Quartiere baumbewohnender Fledermausarten vorkommen, da ältere Bäume mit Hohlräumen und ggf. Höhlen fehlen. Die entlang der Unnaer Straße und Lindenallee vorhandenen älteren Bäume liegen außerhalb des Geltungsbereiches und werden von der Planung nicht berührt.

Es ist möglich, dass das Plangebiet und sein Umfeld als Jagdgebiet von Fledermäusen aufgesucht wird. So jagen z. B. Zwergfledermäuse häufig entlang der mit gängigen Straßenlampen beleuchteten Straßen und Plätze. Die nächtliche Beleuchtung hat einen starken Anlockungseffekt auf nachtaktive Fluginsekten, die sich an den Lampen sammeln und dem entsprechend von einigen Fledermausarten gezielt bejagt werden.

Da weder potenzielle Quartiersstandorte in den Bäumen oder in den bestehenden Gebäuden vorkommen, noch die vorgesehenen Änderungen der Flächennutzung (Erweiterung des Gebäudes auf bereits versiegelten Flächen) eine Veränderung der Nahrungshabitate darstellt, sind keine negativen Auswirkungen auf die lokalen Fledermauspopulationen zu erwarten.

Vögel

Nach dem BNatSchG bleibt das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die streng geschützten und die europäischen Vogelarten

beschränkt. Zu den europäischen Vogelarten gehören jedoch auch zahlreiche "Allerweltsarten" (Amsel, Buchfink, Kohlmeise). Aus diesem Grund hat das LANUV für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachliche Auswahl getroffen, die sog. "planungsrelevanten" Arten.

Alle übrigen europäischen Vogelarten befinden sich in NRW derzeit in einem günstigen Erhaltungszustand und sind im Regelfall nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen bedroht. Ebenso ist bei ihnen grundsätzlich keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten zu erwarten.

Zu den planungsrelevanten Arten gehören neben den streng geschützten Arten alle besonders geschützten Arten, die in der Roten Liste in eine Gefährdungskategorie eingestuft sind sowie zusätzlich alle Koloniebrüter (siehe Infosystem "Geschützte Arten" LANUV, 2011).

Da es sich beim Plangebiet um einen überwiegend versiegelten und überbauten Standort eines häufig frequentierten Discounters inmitten des geschlossenen Siedlungsgebietes von Werl an einer stark befahrenen Straße handelt und die einzigen Vegetationsstrukturen aus der Stellplatzbegrünung (Feld-Ahorn-Hochstämme aus höchstens geringem Baumholz mit Bodendeckerunterpflanzung aus nichtheimischen Gehölzen) bestehen, sind lediglich Vorkommen der häufigen Vogelarten der Siedlungen wie z. B. Amsel und Kohlmeise wahrscheinlich.

Brutvorkommen gefährdeter Vogelarten sind nicht zu erwarten. Vorkommen von Gebäude- oder Nischenbrütern wie Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Schleiereule oder Steinkauz sind auszuschließen, da es sich um typische Vogelarten der dörflichen Siedlungen handelt, die angrenzende Landwirtschaftsflächen als Nahrungshabitat benötigen.

Brutvorkommen der streng geschützten, aber auch im Ballungsraum noch weit verbreiteten Greifvogelarten wie z. B. dem Mäusebussard sind ebenfalls unwahrscheinlich, da weder entsprechende Großstrukturen zur Fortpflanzung (Horstbäume) noch geeignete Nahrungsflächen vorhanden sind. Dasselbe gilt für den Rotmilan, der im Fundortkataster nördlich des Plangebiets (Revier bzw. Brutverdacht im Jahr 2000) verzeichnet ist.

Da durch das Vorhaben keine Brutplätze zerstört werden und keine Vegetationsflächen beansprucht werden, ist eine Betroffenheit planungsrelevanter Vogelarten allgemein auszuschließen.

Zusammenfassende Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 1 oder § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Es ist keine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten planungsrelevanter Arten zu erwarten; der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird sich somit nicht verschlechtern.

▪ Auswirkungen

Die bauliche Erweiterung des Lidl-Marktes findet auf bereits versiegelten Flächen statt; die vorhandenen Grünstreifen bleiben erhalten oder werden geringfügig umgestaltet. Zwei junge Laubbäume am östlichen Rand der mittigen Stellplatzanlagen werden in die randlichen Grünstreifen im Westen des Plangebiets umgepflanzt. Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind demnach durch die geplante Erweiterung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Gebiete des Netzes Natura 2000 oder Flächen und Objekte mit Schutzkategorien nach BNatSchG, Biotopkataster LANUV oder landesweitem Biotopverbund sind weder direkt noch indirekt betroffen.

Für das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld liegt kein Nachweis planungsrelevanter Arten vor. Bedingt durch die Lage des Plangebietes im geschlossenen Siedlungsgebiet von Werl an einer stark befahrenen Straße, die Nutzung als Discounter und die nur randlich vorhandenen schmalen Grünstreifen, ist davon auszugehen, dass es sich bei den vorkommenden Tierarten nur um die typischen "Allerweltsarten" der städtischen Freiflächen handelt, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gehören. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG erfüllt.

16.1.3 Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Das Plangebiet stellt sich als überwiegend versiegelte Fläche dar, sodass die genannten ökologischen Bodenfunktionen nicht zum Tragen kommen.

Naturräumliche Gliederung

Der Untersuchungsraum gehört zur naturräumlichen Einheit Werl-Unnaer Börde, einer Untereinheit der Hellwegbörden, speziell des Oberen Hellwegs. "Zwischen Werl und Unna bildet der Obere Hellweg nur einen verhältnismäßig schmalen Streifen, eingengt durch das Kamener Berg- und Hügelland im Norden und die Haarhöhe im Süden. Eine dichte Reihe sehr alter, großer Haufendörfer einschließlich der Städte Werl und Unna, an der uralten Verkehrsstraße des Hellwegs gelegen (heute Bundesstraße 1), kennzeichnet diese alte Siedlungs- und Durchgangslandschaft." (nach: Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Blatt 97 Münster, 1960)

Geologie

Die Stadt Werl liegt am Südrand der Münsterländer Kreidebucht. Über den paläozoischen, gefalteten Schichten des nach N-NW abtauchenden rheinischen Schiefergebirges lagern diskordant die flach nach Norden einfallenden Schichten der Oberkreide (Coniac). Die Gesteine der Oberkreide bestehen aus mittelgrauen, geklüfteten Tonmergelsteinen, die im Bereich der Verwitterungszone entfestigt sind. Die Sedimente der Niederterrasse bestehen überwiegend aus Schluffen und Sanden, untergeordnet treten Kiese auf.

Die natürlichen oberflächennahen Lockergesteine werden im Bebauungsplangebiet weitgehend durch anthropogene Auffüllungen überdeckt.

Boden

Im Bebauungsplangebiet kommt Gley, stellenweise Naßgley aus Löß oder umgelagertem Lößlehm vor. Die schluffigen Lehmböden kommen kleinflächig in Tälern des Haarstranges und des Hellwegtales vor. Die Böden sind ab 0 – 10 dm unter Flur kalkhaltig. Am östlichen Rand des Gebietes kommt Pseudogley-Parabraunerde mit vergleytem tieferem Unterboden aus Löß, z. T. über Sandlöß oder Geschiebelehm vor. Westlich und südlich schließen sich größere Flächen mit Parabraunerden an. (Bodenkarte NRW 1 : 50.000, Blatt L 4512 Unna)

Boden- und Baugrunduntersuchung

Die zur Beurteilung der Altlastensituation und im Rahmen der Baugrunderkundung (Geonorm 2001) vorgenommenen Bodenuntersuchungen erbrachten die folgenden Ergebnisse:

Auffüllung: Die natürlichen Bodenschichten werden flächig von einer 0,5 – 0,7 m mächtigen künstlichen Auffüllung bedeckt. Mit zunehmender Nähe zu unterirdischen Bauten

(ehemalige Betriebstankstelle und Kiosk) erreicht die Auffüllung Mächtigkeiten zwischen 0,9 – 1,2 m. Das Material besteht im Wesentlichen aus (stark) sandigem Schotter- bzw. Splitmaterial. Hierbei handelt es sich um eine unter den Verkehrsflächen eingebrachte Tragschicht, in die Beton-, Ziegel-, Kohle- und Folienreste eingelagert sind. Bereichsweise wurde hingegen sandiges bis kiesiges Schluffmaterial angetroffen. Die häufige Schwarzfärbung der aufgefüllten Bodenschichten ist möglicherweise durch Schlackeprodukte bedingt, die in einem sich südlich an das Untersuchungsgebiet anschließendem, ehemals kohlebetriebenem, Fernheizwerk entstammen.

Natürliche Bodenschichten: Unter der Auffüllung setzen feinsandige bis schwach tonige Schluffsedimente ein, die mit zunehmender Tiefe in stark schluffige schwach tonige Feinsande übergehen. Diese natürlich gewachsenen Bodenschichten sind als Schwemmlagerungen der benachbarten Vorfluter anzusprechen. Bis zur Endtiefe bei 5,0 m u. GOK wurde das Liegende dieser Ablagerungen nicht erreicht.

Umwelt- und abfalltechnische Untersuchung

Als umweltrelevante Nutzungen wurden ein unterirdischer Tank und eine Betriebstankstelle mit oberirdischen Dieseltank und Zapfsäule auf dem westlichen Abschnitt des Untersuchungsgebietes lokalisiert. Organoleptische Auffälligkeiten konnten weder im Bereich der unterirdischen Tanks, noch im Bereich der Auffüllungen bzw. der anstehenden Bodenschichten festgestellt werden. Die gemessenen KW-Gehalte der Einzelproben überstiegen den LAWA-Prüfwert für Feststoff nicht. Hingegen liegen im Feststoff die PAK-Gehalte der Auffüllung und die BTEX-Gehalte in der Bodenluft über den Prüfwerten der LAWA-Richtlinien.

Aus umwelttechnischer Sicht ist basierend auf den vorliegenden Untersuchungsergebnissen eine Gefährdung der Wirkungspfade Boden ⇒ Mensch und Boden ⇒ Grundwasser nicht zu erwarten, wenn der Standort weiterhin gewerblich genutzt und zudem oberflächlich versiegelt wird. Nach dem

Bundesbodenschutz- und Altlastengesetz ergeben sich keine Einschränkungen für die geplante gewerbliche Umnutzung.

Der aufgefüllte Boden ist aufgrund deutlich erhöhter PAK-Gehalte abfalltechnisch als belastet zu bezeichnen. Die Anforderungen an die Verwertungskategorie Z2 der LAGA-Richtlinie werde nicht mehr eingehalten. Im Fall von Aushubmaßnahmen ist das Auffüllungsmaterial im Hinblick auf eine Verwertung/Entsorgung nach LAGA mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen als nicht wiedereinbaufähig zu bewerten. Es muss einer fachgerechten Entsorgung zugeführt werden.

(Geonorm: Orientierende umwelt- und abfalltechnische Untersuchung, 2001)

▪ **Auswirkungen**

Die geplante Erweiterung des Marktes vollzieht sich im Bereich bereits versiegelter Flächen. Für das Schutzgut Boden sind demnach durch die geplante Erweiterung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

16.1.4 Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt, zu unterscheiden sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Als Schutzziele sind dabei die Sicherung der Quantität und Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Grundwasser

"Nach der geologischen Karte wird der natürliche Untergrund im Untersuchungsgebiet von jungen Schwemmsedimenten aufgebaut. Diese quartären Schwemmablagerungen sind als grundwasserleitende Schichten anzusprechen. Der Grundwasserspiegel liegt, in Abhängigkeit vom Wasserstand der benachbarten Vorfluter, schätzungsweise rd. 2,5 bis 4,5 m unter dem Gelände. Die Grundwasserfließrichtung geht in nordwestlicher Richtung zum Schlammbach." (Baugrunduntersuchung, 2001)

"Bei den im Rahmen der Baugrunduntersuchung durchgeführten Außenarbeiten wurde Grundwasser am 11.01.2001 in Tiefen von ca. 3,25 m – 3,7 m unter GOK festgestellt. Der Grundwasserstand lässt sich daraus auf Niveaus zwischen 90,5 m ü. NN und 92 m ü. NN ableiten. Die Grundwasserstände sind als mittlere Grundwasserstände anzusehen. Erfahrungsgemäß kann es während Perioden mit längeren Niederschlägen zu einem Anstieg des Grundwassers kommen. Nach Angaben des Tiefbauamts der Stadt Werl liegen in unmittelbarer Nähe des Grundstücks keine Pegeldata über Grundwasserhöchststände vor. Als

Bemessungswasserstand ist unter Berücksichtigung eines Sicherheitsaufschlags von 1,5 m ein Niveau von 93,5 m ü. NN anzusetzen." (Baugrunduntersuchung, 2001)

Wasserschutzgebiete

Über eine Nutzung des Grundwassers (Trink-/Brauchwasser) im Umfeld des Bebauungsplanes liegen keine Informationen vor. Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Beseitigung von Niederschlagswasser

Nach § 51a Landeswassergesetz ist "Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder direkt an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist." Da das Plangebiet vermutlich schon seit den 50er Jahren mit Lager-, Büro und Wohngebäuden der Fa. Loos bebaut war, ist der § 51a nicht anzuwenden. Entsprechend wird das Niederschlagswasser zusammen mit dem Schmutzwasser in die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Unnaer Straße geleitet.

▪ **Auswirkungen**

Die geplante Erweiterung des Marktes wird im Bereich bereits versiegelter Flächen durchgeführt. Für das Schutzgut Wasser sind demnach durch die geplante Erweiterung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

16.1.5 Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen.

Zu berücksichtigen sind:

- die Durchlüftungsfunktion
- die Luftreinigungsfunktion
- die Wärmeregulationsfunktion.
-

Das Plangebiet liegt am Rand der Kernstadt von Werl an der relativ stark befahrenen Unnaer Straße, einer Einfallstraße zur Innenstadt. Der Marktstandort ist durch einen hohen Versiegelungsgrad mit jungen Baumpflanzungen gekennzeichnet, die noch keine klimatische Ausgleichsfunktion übernehmen können. Im Bereich der Stellplatzanlagen mit 94 Stellplätzen befinden sich 22 Bäume, so dass das Verhältnis von einem Baum pro 5 Stellplätze erfüllt wird.

Das benachbarte Kirchengelände weist demgegenüber umfangreichen alten Baumbestand mit entsprechend positiven klimatischen Wirkungen auf. Die angrenzenden Wohngebiete bestehen sowohl aus bis zu 3-geschossiger Zeilenbebauung als auch aus aufgelockerter Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern mit guter Durchgrünung. Die überwiegend locker bebauten und gut durchgrüneten Wohnsiedlungen sind dem "Siedlungsklima" zuzuordnen, das durch schwache Wärmeinseln, keine Austauschprobleme und meist gute Bioklimate gekennzeichnet ist. Bereiche mit dichter städtischer Bebauung verursachen ausgeprägte Wärmeinseln mit z. T. eingeschränkten Austauschbedingungen, ungünstigen Bioklimaten und erhöhter Luftbelastung ("Stadtklima").

▪ **Auswirkungen**

Da die geplante Erweiterung des Marktes im Bereich bereits versiegelter Flächen stattfindet und die vorhandenen Bäume in ihrer Anzahl erhalten werden, sind für das Schutzgut Klima und Luft keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

16.1.6 Orts- und Landschaftsbild

Wesentliches Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt, ebenso wie die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen. Diese Funktion, d. h. die Bedeutung des Landschaftsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Gebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastung durch künstliche Elemente wie Lärm, Gerüche und Unruhe.

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtgebietes von Werl innerhalb zusammenhängender Siedlungsflächen, so dass hier das "Ortsbild" zu berücksichtigen ist. Das Bebauungsplangebiet ist durch das typische Verkaufsgebäude des Lidl-Marktes im Osten und den vorgelagerten Stellplatzanlagen im Westen des Grundstücks gekennzeichnet. Die randlichen Grünstreifen mit den Baumpflanzungen tragen dazu bei, dass sich der Einzelhandelstandort in das bestehende Umfeld einfügt. Die Grünstreifen und Baumpflanzungen dienen zum einen einer klaren räumlichen Abgrenzung des Gebietes zu den angrenzenden Nutzungen, zum anderen der stadtbildverträglichen Gestaltung der großräumigen Stellplatzanlagen.

Als besonders ortsbildprägende Bauwerke im Umfeld des Marktes sind das Kirchengebäude mit markantem Kirchturm und der in Ziegelbauweise erstellte Turm des ehemaligen Blockheizkraftwerkes zu nennen. Darüber hinaus ist die Bebauung von Wohngebäuden in Zeilenbauweise geprägt.

Entlang der Unnaer Straße wird das Ortsbild von dem alten Baumbestand geprägt, der an der Südseite als Baumreihe und im Bereich des Kirchengeländes in Form von Baumgruppen ausgebildet ist. An der Westseite der Lindenallee befindet sich eine prägende Baumreihe aus älteren Linden.

▪ **Auswirkungen**

Durch den Anbau von Backshop / Pfandraum als Flachdach an der Westseite des vorhandenen Marktgebäudes und die Anlage eines neuen Daches für das bestehende Gebäude (Pultdach anstelle von Satteldach) tritt der Markt in seinem Gesamterscheinungsbild weniger hervor. Optisch wird das Bauvorhaben an das Umfeld angepasst und wird sich somit in das Erscheinungsbild der näheren Umgebung einfügen. Insgesamt ergibt sich keine wesentliche Veränderung des Ortsbildes.

Die vorhandenen Grünstreifen bleiben erhalten. Zwei junge Hochstamm-Laubbäume am östlichen Rand der mittigen Stellplatzanlagen werden in die randlichen Grünstreifen im Westen des Plangebiets umgepflanzt. Für das Schutzgut Landschaft sind demnach durch die geplante Erweiterung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

16.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Archäologisch bedeutsame Bereiche oder Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von der Planung berührt. Falls bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen sollten, sind diese gemäß dem Hinweis im Bebauungsplan der Stadt Werl oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich Objekte, die in der Denkmalliste der Stadt Werl enthalten sind. Es ist auch nicht erkennbar, dass sonstige denkmalpflegerische Belange durch den Bebauungsplan berührt werden.

▪ **Auswirkungen**

Durch die geplante Erweiterung sind keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter betroffen, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

16.1.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Vorhabensauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Auswirkungen auf Wechselwirkungen sind die durch ein Vorhaben verursachten Veränderungen eines Prozessgefüges. Prozesse sind in der Umwelt wirksam, indem sie z. B. bestimmte Zustände stabilisieren oder zu periodischen, episodischen oder sukzessiven Veränderungen führen.

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht feststellbar.

16.2 Vergleich der voraussichtlichen Entwicklungen des Umweltzustands bei Durchführung und Unterbleiben der Planung

Wie oben bereits im Einzelnen erläutert, vollzieht sich die Erweiterung des Lebensmittelmarktes überwiegend im Bereich bereits versiegelter Flächen der Stellplatzanlagen und Zufahrten. Zwei junge Hochstamm-Laubbäume am östlichen Rand der mittigen Stellplatzanlagen müssen in den randlichen Grünstreifen im Nordwesten des Plangebiets umgesetzt werden.

Falls die Erweiterung nicht durchgeführt wird, bleiben diese Bäume an ihrem Standort erhalten. Der Lidl-Markt würde wie bisher betrieben. Die positiven Auswirkungen der Erweiterung wie Verbesserung der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete sowie eine komfortablere Form des Einkaufens für den Kunden würden sich jedoch auch nicht einstellen.

16.3 Zusammenfassende Wertung

Die Analyse der räumlichen Ausgangssituation hat gezeigt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere nur eine sehr geringe Wertigkeit besitzt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch Auffüllungen und Überbauung/Versiegelung überprägt. Der größte Teil der Fläche ist durch das Marktgebäude und die asphaltierten Stellplätze und Zufahrten befestigt. Lediglich randlich kommen Grünstreifen vor, die mit Bäumen bepflanzt sind und so zu einer Einbindung des Einzelhandelstandortes in das Ortsbild beitragen.

Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes findet auf bereits versiegelten Flächen statt, so dass für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima und Luft keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Für das Ortsbild ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen, da die vorhandenen Bäume und die Rahmenpflanzung erhalten bleiben. Zwei junge Laubbäume können von den Stellplatzanlagen in die randlichen Grünstreifen im Westen des Plangebiets umgesetzt werden.

Gebiete des Netzes Natura 2000 oder Flächen und Objekte mit Schutzkategorien nach BNatSchG, Biotopkataster LANUV oder landesweitem Biotopverbund sind weder direkt noch indirekt betroffen.

Für das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld liegt kein Nachweis planungsrelevanter Arten vor. Bedingt durch die Lage des Plangebietes im geschlossenen Siedlungsgebiet von Werl an einer stark befahrenen Straße, die Nutzung als Discounter und die nur randlich vorhandenen schmalen Grünstreifen, ist davon auszugehen, dass es sich bei den vorkommenden Tierarten nur um die typischen "Allerweltsarten" der städtischen Freiflächen handelt, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gehören. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG erfüllt.

Aufgrund der baulichen Erweiterung sind keine höheren Belastungen bezüglich Lärm oder anderer Emissionen zu erwarten. Die bereits in der Baugenehmigung für den bestehenden Lebensmittelmarkt festgelegten Schallschutzmaßnahmen werden beibehalten und gewährleisten eine Einhaltung der Immissions-Richtwerte, so dass für das Schutzgut Mensch keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

17 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen

17.1 Umsetzung des Vermeidungsprinzips im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Entsprechend der Ziele und Grundsätze der Eingriffsregelung sind die zu erwartenden Risiken und zu prognostizierenden Beeinträchtigungen bei der Entwicklung des Vorhabens soweit wie möglich zu minimieren. Der Vermeidung ist generell Vorrang vor dem Ausgleich einzuräumen.

Beeinträchtigende Umweltwirkungen sollen bereits in der Planungsphase durch ausreichende Berücksichtigung der Umweltbelange vermieden bzw. gering gehalten werden.

Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs sind die Möglichkeiten der Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen geprüft worden:

▪ Erhalt des Baumbestandes

Bereits beim Bau des bestehenden Marktes wurde darauf geachtet, den alten straßenbegleitenden Baumbestand entlang der Unnaer Straße zu erhalten. Die damals angelegte Rahmenpflanzung aus Bäumen und einer Unterpflanzung mit bodendeckenden Sträuchern des vorhandenen Marktes bleibt auch nach der Erweiterung nahezu vollständig bestehen, wofür im Bebauungsplan eine entsprechende Erhaltungsfestsetzung getroffen wurde. Von der Stellplatzbegrünung aus 10 Bäumen müssen die beiden östlichen Bäume in die randlichen Grünstreifen im Westen des Plangebiets umgesetzt werden oder sollen in gleicher Anzahl an anderer Stelle auf dem Grundstück neu gepflanzt werden.

Bei der Baudurchführung sind in jeder Phase die geschützten Vegetationsbestände vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

▪ Vermeidung bzw. Verminderung der Lärmemissionen

Durch die Anordnung des Marktgebäudes an der östlichen Grenze der SO-Fläche und die vorhandene Schallschutzwand wird die Lärmbelastung der Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung vermindert. Darüber hinaus tragen die asphaltierten Stellplatzanlagen zu einer Verringerung der Lärmemissionen bei.

17.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach Biotoptypen ist daher nicht erforderlich.

Durch die Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes werden jedoch auch keine zusätzlichen Vegetationsflächen versiegelt; zwei vorhandene jüngere Laubbäume können umgesetzt werden.

18 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde überwacht die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzt dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3 BauGB.

Der Erhalt der Grünflächen insbesondere der Bäume wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft.

Die Überprüfung der Annahmen, die als Grundlage zur Prognose der Schallimmissionen herangezogen wurden, wie Einhaltung der Betriebszeiten, erfolgt spätestens 3 Jahre nach Realisierung der Erweiterung.

Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen der Bebauungspläne können aber auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten der Bebauungspläne entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten. Derartige, im engeren Sinne unvorhersehbare Auswirkungen der Bebauungspläne können nicht systematisch und flächendeckend von der Stadt Werl überwacht und erfasst werden. Hier ist die Stadt Werl auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

19 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse mit Hinweisen auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 "Sondergebiet Unnaer Straße - Lindenallee" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den bestehenden Lidl-Markt an der Unnaer Straße 43-45 in Werl zu erweitern. Das ca. 0,55 ha große Bebauungsplangebiet wird überwiegend als Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel- Lebensmittel" festgesetzt. Im Bereich der Stellplatzanlage und in den Randbereichen werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) abgegrenzt.

Die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichtes sind im Folgenden zusammengefasst:

Die Analyse der **planerischen Vorgaben** hat ergeben, dass seitens der verbindlichen Planungsinstrumente weder die Zielvorgaben der Regionalplanung noch der Landschaftsplanung der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen. Da der gültige Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes jedoch Wohnbaufläche darstellt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren in Sonderbaufläche geändert.

Die Analyse der **räumlichen Ausgangssituation** hat gezeigt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere nur eine sehr geringe Wertigkeit besitzt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch Auffüllungen und Überbauung/Versiegelung überprägt. Der größte Teil der Fläche ist durch das Marktgebäude und die asphaltierten Stellplätze und Zufahrten befestigt. Lediglich randlich kommen Grünstreifen vor, die mit Bäumen bepflanzt sind und so zu einer Einbindung des Einzelhandelstandortes in das Ortsbild beitragen.

Folgende **Wirkungen** des Vorhabens **auf die Schutzgüter** wurden ermittelt:

Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes findet auf bereits versiegelten Flächen statt, so dass für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima und Luft keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Für das Ortsbild ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen, da die vorhandenen Bäume und die Rahmenpflanzung erhalten bleiben.

Gebiete des Netzes Natura 2000 oder Flächen und Objekte mit Schutzkategorien nach BNatSchG, Biotopkataster LANUV oder landesweitem Biotopverbund sind weder direkt noch indirekt betroffen.

Für das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld liegt kein Nachweis planungsrelevanter Arten vor. Bedingt durch die Lage des Plangebietes im geschlossenen Siedlungsgebiet von Werl an einer stark befahrenen Straße, die Nutzung als Discounter und die nur randlich vorhandenen schmalen Grünstreifen, ist davon auszugehen, dass es sich bei den vorkommenden Tierarten nur um die typischen "Allerweltsarten" der städtischen Freiflächen handelt, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gehören. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG erfüllt.

Aufgrund der baulichen Erweiterung sind keine höheren Belastungen bezüglich Lärm oder anderer Emissionen zu erwarten. Die bereits in der Baugenehmigung für den bestehenden Lebensmittelmarkt festgelegten Schallschutzmaßnahmen werden beibehalten und gewährleisten eine Einhaltung der Immissions-Richtwerte, so dass für das Schutzgut Mensch keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Entsprechend der Ziele und Grundsätze der Eingriffsregelung sind gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG vorhabenbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu vermeiden bzw. im Falle unvermeidbarer Beeinträchtigungen zu vermindern oder auszugleichen.

Folgende **Vermeidungsmaßnahmen** wurden getroffen:

Bereits beim Bau des bestehenden Marktes wurde darauf geachtet, den alten straßenbegleitenden Baumbestand entlang der Unnaer Straße zu erhalten. Die neu angelegte Rahmenpflanzung aus Bäumen und einer Unterpflanzung mit bodendeckenden Sträuchern des vorhandenen Marktes bleibt auch nach der Erweiterung nahezu vollständig bestehen und wird als zu erhaltend festgesetzt.

Durch die Anordnung des Marktgebäudes an der östlichen Grenze der SO-Fläche und die vorhandene Schallschutzwand wird die Lärmbelastung der Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung vermindert. Darüber hinaus tragen die asphaltierten Stellplatzanlagen zu einer Verringerung der Lärmemissionen bei.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist, ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach Biotoptypen nicht erforderlich.

Als **Monitoring- Maßnahmen** zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt werden im Umweltbericht zum einen die Durchführung von Schallmessungen zum Schutz der Wohnbebauung vor Gewerbelärm sowie zum anderen eine Kontrolle der festgesetzten zu erhaltenden Bäume und sonstigen Bepflanzungen gefordert.

aufgestellt:

03.02.2012 gez. Dipl.- Ing. Ellen Steppan

grünplan- büro für landschaftsplanung
Willy- Brand- Platz 4, 44135 Dortmund

20 Literatur und Quellenverzeichnis

Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010.

BauGB - Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004; Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

BBE Unternehmensberatung GmbH Köln (2005): Strukturuntersuchung Einzelhandel.

Bezirksregierung Arnsberg (2008): Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – Kreis Soest und Hochsauerlandkreis.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege - amtliche Fassung vom 29. Juli 2009, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben am 6. August 2009, S. 2542 ff, in Kraft getreten am 1. März 2010).

Geologisches Landesamt NRW (1984): Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen i. M. 1:50.000 Blatt L 4512 Unna; Krefeld.

Geologisches Landesamt NRW (2005): Digitale Karten der Schutzwürdigen Böden; Krefeld.

Institut für Landeskunde (1960): Naturräumliche Gliederung Deutschlands - Die naturräumliche Einheiten auf Blatt 97 Münster.

Kiel, Dr. E.-F. (2007): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen, Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdung, Maßnahmen. Hrsg.: Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Münster.

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV): Infosystem geschützte Arten in NRW, Vorkommen und Bestandgrößen von planungsrelevanten Arten, Messtischblatt 4413 Werl (internet-Abfrage am 07.11.2011).

Landschaftsinformationssammlung @LINFOS des LANUV: Schutzgebiete, Fundortkataster, Biotopkataster (letzter Zugriff 07.11.2011).

LG NW (Landschaftsgesetz NW) - Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft; in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568 / SGV. NRW. 791) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185).

LWG NW (Landeswassergesetz NW) - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NW S. 926/SGV NRW 77) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185).

Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (1996): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung; Düsseldorf.

Nordrhein-Westfälische Ornithologengesellschaft (NWO) und Vogelschutzwarte im Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV): Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Nordrhein-Westfalens, 5. Fassung, Dezember 2008.

Stadt Werl (2011): Flächennutzungsplan.

ÜBERSICHT DER GUTACHTEN UND FACHBEITRÄGE ZUM BEBAUUNGSPLANGEBIET

BBE Handelsberatung, Hamburg (2011): Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung einer Lidl-Filiale in Werl, Unnaer Straße 43-45.

Geonorm, Gesellschaft für Angewandte Geowissenschaften mbH, Gießen: Baugrunduntersuchung (Stand: 15.01.2001),

Geonorm, Gesellschaft für Angewandte Geowissenschaften mbH, Gießen: Orientierende umwelt- und abfalltechnische Untersuchung (Stand: 26.01.2001),

ITAB, Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik, Dortmund: Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm, Neubau Lidl-Markt Unnaer Straße 43-45 in 59457 Werl (Stand: 13.02.2001)

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 113 „Sondergebiet Unnaer Straße-Lindenallee“

gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur 74. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl

1. Ziel der Bebauungsaufstellung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 113 „Sondergebiet Unnaer Straße- Lindenallee“ grenzt an die Kernstadt von Werl und liegt direkt an der Einfallstraße zur Innenstadt. Es wird begrenzt im Norden durch die südliche Grenze der Unnaer Straße, im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze zum Flurstück 189 (Unnaer Straße Nr. 41a), im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 435, 437 (ehemaliges Blockheizkraftwerk) und teilweise 271 und im Westen von der östlichen Grenze der Lindenallee.

Der Betreiber (Lidl) des Lebensmitteldiscounters an der Unnaer Straße/ Lindenallee beabsichtigt den bestehenden Markt zu vergrößern. Der eigentliche Markt soll in Richtung Westen erweitert und der vorhandene Pfandcontainer abgebaut und ein konventionell errichteter Pfandraum ergänzt durch einen Backvorbereitungsraum, neu an den Markt angebaut werden.

Das Vorhaben dient zur Sicherung des Nahversorgungsschwerpunktes in diesem Gebiet.

Der Markt wird nach der Vergrößerung über eine Verkaufsfläche von maximal 1.050 m² verfügen (bisherige Verkaufsfläche = ca. 800 m²). Eine baurechtliche Genehmigung wäre somit im unverplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB nicht mehr zulässig, da die Obergrenze, der für Nachbarschaftsläden zulässigen Verkaufsfläche, von 800 m² überschritten wird. Daher ist für diesen so genannten großflächigen Einzelhandel die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung Lebensmittel erforderlich.

2. Verfahrensablauf

Zunächst hat der Planungsausschuss der Stadt Werl im Jahr 2005 zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Realisierung der o. g. Markterweiterung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Nr. 15 „Unnaer Straße/Lindenallee“ – Vorhaben- und Erschließungsplan) beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Unterrichtung über die Auswirkungen des Planes (§ 3 (1) BauGB) hat in der Zeit vom 28.12.2005 bis 31.01.2006 in Form einer öffentlichen Auslegung im Rathaus stattgefunden. Es gab dazu eine Anregung von Seiten der benachbarten Hedwig-Dransfeld-Schule. Die darin angeregten rollstuhlgerechteren Bordsteinabsenkungen sind im Zuge früherer Gehwegarbeiten berücksichtigt worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur frühzeitigen Beteiligung (§ 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom 21.12.2005 aufgefordert ihre Stellungnahmen bis zum 31.01.2006 abzugeben. Hierzu gingen hauptsächlich Stellungnahmen ein, die sich auf die Größe der Verkaufsfläche bezogen.

In der Zeit von 2006 bis 2011 hat der vorhaben bezogene Bebauungsplan Nr. 15 geruht.

Im Verfahrensverlauf, der im Jahr 2011 wieder aufgenommen wurde, wurde das Bebauungsplanverfahren zur Markterweiterung von dem vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Unnaer Straße/Lindenallee“ umgestellt auf einen Bebauungsplan mit der Titulierung Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Werl „Sondergebiet Unnaer Straße – Lindenallee“.

Unter dem neuen Titel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB im Zeitraum vom 09.01.2012 bis 10.02.2012 durchgeführt. Hierzu sind größtenteils keine Anregungen und Bedenken geäußert worden, bis auf eine Anregung zum Thema der Umweltaspekte (siehe dazu Punkt 3 dieser Zusammenfassung). Der Hinweis, dass ein Teilstück des Grundstückes des Lebensmittelmarktes als Gehweg grundbuchlich gesichert ist, wurde berücksichtigt und die entsprechende Fläche im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 19.03.2012 bis 20.04.2012 wurden keine Anregungen und Bedenken geäußert.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Feststellungsbeschluss für die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen in der Sitzung des Planungs- Bau- und Umweltausschusses am 19.06.2012 gefasst werden.

3. Umweltrelevante Stellungnahmen und Abwägungen

Die untere staatliche Landschaftsbehörde – Planungsaufsicht – Kreisentwicklung des Kreises Soest hat in der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Jahr 2006 angeregt, die standortgerechten Gehölze zu erhalten. Dies war im Bebauungsplan schon in der Form vorgesehen, dass die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume als „zu erhaltene Bäume“ festgesetzt worden sind. In der Begründung wird zudem erklärt, dass zwei Parkplatzbäume versetzt werden und somit auch auf dem Grundstück verbleiben.

Der Kreis Soest, Koordinierungsstelle Regionalentwicklung hat im Zuge der Behördenbeteiligung im Jahr 2012 eine umweltrelevante Stellungnahme abgegeben. Der v. g. Aspekt des Erhalts der Bäume wurde wiederholt und eine Fassadenbegrünung angeregt. Letztere wurde aufgrund der fehlenden freien Flächen an der Fassade (Werbeflächen bzw. Fenster/Türbereiche) als nicht ausführbar erklärt. Des Weiteren wird ein Hinweis auf Artenschutz gegeben. Ein entsprechender Passus, der besagt, dass bei etwaigen Hinweisen auf vorkommende, geschützte Tier- und Pflanzenarten, diesen nachzugehen ist und die untere Landschaftsbehörde zu informieren ist, wurde in der Begründung als auch in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.