Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 97 „Lebensmittelmarkt Büderich“

1. Rechtsgrundlagen

§ 10a Abs. 1 BauGB: Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Umweltbelange im Planaufstellungsverfahren

Nach der Schließung des Büdericher Lebensmittelmarkts „nah & gut Franz Poggel“ im September 2012 war es erklärter Wille der Stadt Werl, im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept einen nachhaltigen und zukunftsfähigen Nahversorger im heute unterversorgten Nahversorgungsschwerpunkt Büderich anzusiedeln. Es soll Planungsrecht geschaffen werden für einen Lebensmittelmarkt mit 1.500 m² Verkaufsfläche, ausgestattet mit Gründach, Photovoltaikanlagen und Parkplatz an der Büdericher Bundesstraße / Ecke Kuhweg, wo sich heute noch eine Wiese mit vereinzeltem Obstbaumbestand befindet.

Für den Standort an der B1 muss auch der gültige Flächennutzungsplan geändert werden, welcher derzeit noch ein Dorfgebiet sowie eine Fläche für die Landwirtschaft im Plangebiet festsetzt.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurden Gutachten zu Verkehr, Schallschutz, Geruch, Entwässerung sowie die Artenschutzprüfungen I und II erstellt. Weiterhin wurde der Boden hinsichtlich der Zusammensetzung und möglicher Belastungen untersucht. Im Bauleitplanverfahren wurden insbesondere Artenschutzaspekte, Gewässerschutzbelange und die Verkehrsführung behandelt.

Das Plangebiet ist Teil eines Landschaftsschutzgebietes sowie Vernetzungs- und Rückzugsraum zwischen intensiv genutzter Agrarlandschaft und Siedlungsbereichen. In Plangebiet und Umgebung sind unterschiedliche Arten in ihren Lebensräumen zu berücksichtigen und wurden hinsichtlich ihres aktuellen Vorkommens in den Artenschutzprüfungen untersucht. So wies die ASP II im Frühjahr 2022 den Steinkauz im Umfeld des Plangebiets auf. Durch eine nahrungsökologische Optimierung der Ausgleichsflächen wird verhindert, dass sich das Vorhaben erheblich und nachhaltig auf sein Nahrungshabitat auswirkt.

Entlang des Kuhwegs und der Büdericher Bundesstraße verläuft ein Graben, der durch eine räumliche Versetzung im Norden und einen Gewässerrandstreifen in die Planung miteinbezogen wird. Der Gewässerrandstreifen dient mit seiner leichten Erhöhung auch als Starkregenschutz. Er ergänzt die Anlage eines Entwässerungsgrabens südlich des Marktes, der zu einem naturnah gestalteten Rückhaltebecken führt.

Nach Einschätzungen des Verkehrsgutachtens, das eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens von 2.062 zusätzlichen Fahrten pro (Werk-)Tag auf der B1 errechnete, wurde für die Einfahrt in das Plangebiet eine Linksabbiegerspur auf der Bundesstraße erforderlich. Dafür muss die Straßenverkehrsfläche an dieser Stelle aufgeweitet werden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging lediglich die Stellungnahme einer Initiative ein, die Bedenken hinsichtlich der Existenz des benachbarten Landwirtschaftsbetriebes äußerte. Auch wurde befürchtet, dass sich die Verkehrssituation auf der B1 und in Büderich durch die Umsetzung der Planung verschärfen würde. Weiterhin wurde bemängelt, dass der Lebensmittelmarkt eine Konkurrenz für einen Lebensmittelmarkt im Werler Westen und der Standort nicht nachhaltig sei und es wurde eine Alternativfläche vorgeschlagen. Dem wurde entgegnet, dass gutachterlich geprüft werde, ob ein Konflikt von Lebensmittelmarkt und landwirtschaftlichem Betrieb besteht, die Leistungsfähigkeit der geplanten Verkehrsführung bereits nachgewiesen sei und die Versorgung der verschiedenen Standorte durch den Betreiber gesichert sein werde. Der Alternativstandort sei nicht für einen wohnortnahen Nahversorger geeignet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen 16 Stellungnahmen mit Anregungen ein.

Die Bezirksregierung Arnsberg wies in Ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die FFH-Verträglichkeit nachvollziehbar dargelegt werden müsse und dass das geplante Vorhaben dem Landschaftsplan widerspreche. Sie kritisierte den Verlust dorfrandlicher Restgrünlandbestände mit einer entsprechenden Wertigkeit und von zunehmender Seltenheit. Auch der Kreis Soest riet in seiner Stellungnahme bei überwiegendem Einverständnis dazu, Naturschutz-, Artenschutz und Landschaftspflegebelange nochmal zu prüfen, gegen das öffentliche Interesse Lebensmittelversorgung abzuwägen und Verluste entsprechend zu kompensieren. Die Stadt erwiderte hinsichtlich der Verträglichkeit, dass ASP II und FFH-Verträglichkeitsvorprüfung sich in Bearbeitung befänden, legte dann den Vorrang von Regionalplan und FNP gegenüber dem Landschaftsplan sowie die gegebene Zweckmäßigkeit des Vorhabens dar und wies schließlich darauf hin, dass der Siedlungscharakter der Fläche in den Fachplänen vorbereitet seien und die Nahversorgung Vorrang vor Landschaftsaspekten habe.

Der Geologische Dienst NRW nannte Details zum Baugrund und wies, genauso wie der Kreis Soest, auf die Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung der vorhandenen Böden hin, deren Verlust zu kompensieren sei. Dem wurde entgegnet, dass die Kompensationsmaßnahmen wegen des Entfalls des Landschaftsschutzgebietes vorrangig zugunsten der Aspekte von Natur und Landschaft erfolgten bzw. Bodenschutzaspekte gegenüber der Nahversorgung zurückständen.

Der Kommunalbetrieb Werl, Abteilung Stadtentwässerung machte in seiner Stellungnahme Angaben zur entwässerungstechnischen Erschließung und wies auf die Überflutungsgefahr im Fall von extremen Regenereignissen hin; so auch der Lippeverband. Gezielt zu Belangen der Abwasserbeseitigung äußerte sich nochmal die Gewässerschutzbeauftragte des Kommunalbetriebs. Die Hinweise nahm die Stadt zur Kenntnis bzw. leitete sie an den Vorhabenträger weiter, wies auf die Planung des Auffanggrabens und das Rückhaltebecken hin und berücksichtigte den geforderten Gewässerrandstreifen.

Die Kreispolizeibehörde Soest befürchtete eine verkehrliche Beeinträchtigung der B1 durch die direkte Zufahrt bzw. Sicherheitsbedenken bei der geplanten Verkehrsführung. Straßen.NRW forderte in seiner Stellungnahme eine für Begegnungsverkehr ausreichend breite rückwärtige Anbindung über den Kuhweg, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 1 zu gewährleisten. Die Bedenken hinsichtlich der Überlastung wurden im Rückgriff auf das Verkehrsgutachten entkräftet und dargelegt, warum eine Erweiterung des Knotenpunktes B1/Kuhweg aufgrund mangelnder Fläche nicht möglich sei, jedoch werde auch die Anbindung des Kundenparkplatzes an die B1 geprüft.

Berücksichtigung der Ergebnisse im Rahmen der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gingen 5 umweltbezogene Stellungnahmen mit Anregungen ein.

Die Koordinierungsstelle Regionalentwicklung des Kreises Soest stimmte der Planung grundsätzlich zu, merkte aber die geplante Lage des Regenrückhaltebeckens im Bereich der letzten verbliebenen Bäume der östlichen Fläche kritisch an und schlug eine Verschiebung vor, um die Gehölze zu erhalten. Auch wurden Änderungen bei den Ausgleichsmaßnahmen angeregt. Der Verschiebung wurde gefolgt, so dass ein Baum erhalten werden kann. Hinsichtlich des Artenschutzes wurde darauf hingewiesen, dass die Planung nur mit Berücksichtigung von CEF-Maßnahmen zu keinen erheblichen und nachhaltigen artenschutzrechtlichen Auswirkungen führe. Für den betroffenen Steinkauz seien Ansitzwarten in Form von Zaunpfählen vor Baubeginn aufzustellen und das Vorgehen bei der Gestaltung der Grünflächen hinsichtlich der Berücksichtigung anderer Arten zu konkretisieren. Die Stadt verwies auf die Bestimmungen zu Artenschutzmaßnahmen, darunter auch die geplanten Ansitzwarten, im Durchführungsvertrag.

Der Lippeverband wies darauf hin, dass das Niederschlagswasser aus klimaschutzgründen vorrangig vor Ort versickert werden solle. Hier entgegnete die Stadt, dass laut Bodenkarten und Kommunalbetrieb Werl der Boden im Plangebiet zur Versickerung nicht geeignet sei.

Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten und maßgebende Gründe

Im Hinblick auf die Planung liegen keine Standortalternativen vor, weil der bestehende Nahversorgungsbedarf abgedeckt werden soll und es im Ortsteil Büderich erwiesenermaßen keine entsprechenden Alternativflächen gibt, auf welchen sich Nahversorger ansiedeln wollen. Weiterhin birgt der Standort nach Einschätzung der Auswirkungsanalyse (Stadt+Handel 2021) Vorteile in der wohnungsnahen Versorgung.

Essen, den 08.11.2022