Zusammenfassende Erklärung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Sondergebiet Budberger Straße“

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. Dafür wurde 2018 das Sondergebiet Budberger Straße gewählt und der Bebauungsplan Nr.107 geändert. Nach vergeblichen Vermarktungsbemühungen hat der Grundeigentümer im Oktober 2020 der Stadt Werl mitgeteilt, das Planungsziel nicht mehr weiterzuverfolgen. Bereits seit Jahren war bekannt, dass ein örtlicher Betreiber von Lebensmittelmärkten ein Interesse an einem anderen Standort in Büderich bekundet hatte. Daraufhin beauftragte die Stadt Werl 2021 einen Einzelhandelsgutachter, einen Alternativstandort in Büderich für die Ansiedlung des Vollsortimenters zu prüfen. Die Potenzialstudie kam zu dem Ergebnis, dass der neue Standort für die Nahversorgung am Kuhweg realistisch ist und daher empfohlen wird. Mit der Planung des neuen Nahversorgungsstandorts ist zugleich die Aufgabe des bisher präferierten Standorts an der Budberger Straße verbunden. Die bisher geplante Nutzung war noch nicht realisiert, der frühere Nutzungszweck SO Möbel wurde wieder aufgegriffen.

Im Bauleitplanverfahren wurden wie bei der 1. Änderung des BPL 107 Belange zum Schutz von Natur- und Landschaft, Tier- und Pflanzenarten, Gewässer, Klima sowie Verkehrsführung behandelt.

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 gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen 7 Stellungnahmen mit Anregungen ein.

Der Geologische Dienst NRW nannte Details zum Baugrund und wies auf die Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung der vorhandenen Böden hin, deren Verlust zu kompensieren sei. Dies wurde zur Kenntnis genommen und es wurde entgegnet, dass aufgrund bereits erfolgter Ausgleichsmaßnahmen keine weitere Kompensation notwendig sei.

Der Kommunalbetrieb Werl, Abteilung Stadtentwässerung machte in seiner Stellungnahme Angaben zur Niederschlagsentwässerung sowie auf den Überflutungsnachweis aufmerksam und wies darauf hin, dass das Gebiet im kanalisierten Einzugsgebiet der Kläranlage Werl liegt. Die Hinweise nahm die Stadt zur Kenntnis und entgegnete, dass der Überflutungsnachweis im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sei. Die Gewässerschutzbeauftragte des Kommunalbetriebs nannte weitere Details zur Entwässerung, was zur Kenntnis genommen wurde.

Der Lippeverband hatte ebenfalls keine Einwände, wies aber darauf hin, dass angesichts des Klimawandels dem Thema Regenwasserbewirtschaftung mehr Aufmerksamkeit beizumessen sei und regte diesbezüglich weitere Formen der Regenwasserbewirtschaftung an. Dies wurde zur Kenntnis genommen und entgegnet, dass das Entwässerungskonzept bereits in der 1. Änderung mit dem Lippeverband abgestimmt und seither nicht verändert wurde, dass nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Mikroklima zu rechnen sei und das Entwässerungskonzept den wasserrechtlichen Anforderungen entspräche.

Der Kreis Soest äußerte keine Bedenken, wies jedoch auf die Problematik der zunehmenden Bodenversiegelung hin, erkundigte sich nach dem Umsetzungsstand zuvor festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen und betonte die Notwendigkeit, zu prüfen, ob Natur- und Artenschutzbelange aktuell berücksichtigt würden, da das Artenschutzgutachten aus dem Jahr 2018 stamme. Die Stadt nahm die Hinweise zur Kenntnis.

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

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

Der Kreis Soest äußerte keine Bedenken, gab jedoch einige Hinweise hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzung, bat nochmals um Kenntnis des Umsetzungsstandes zuvor festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen und regte eine ökologische Baubegleitung zu Beginn der Umsetzung der Planung sowie zeitliche Begrenzungen der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen an. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen bzw. ihr wurde in puncto ökologische Baubegleitung und -ausführung gefolgt und der Kreis über den Umsetzungsstand der Ausgleichsmaßnahmen in Kenntnis gesetzt.

Der Kommunalbetrieb Werl machte nochmals Angaben zur Niederschlagsentwässerung sowie auf den Überflutungsnachweis aufmerksam, dies wurde zur Kenntnis genommen.

Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten und maßgebende Gründe

Im Hinblick auf die Planung liegen keine Standortalternativen vor, da mit der Planung ein bestehendes Möbelhaus am Standort erweitert werden soll. Die Erweiterung und Umgestaltung des Möbelhauses wird notwendig, um der Nachfrage nach speziellen Möbelsortimenten zu entsprechen und das Angebot vergleichbar zu anderen Möbelhäusern in der Region gestalten zu können. Ferner soll mit dem Plan der Anschluss des Möbelhauses an die K 18n hergestellt werden, womit die Ortslage Büderich von Verkehr entlastet wird.

Essen, den 10.11.2022