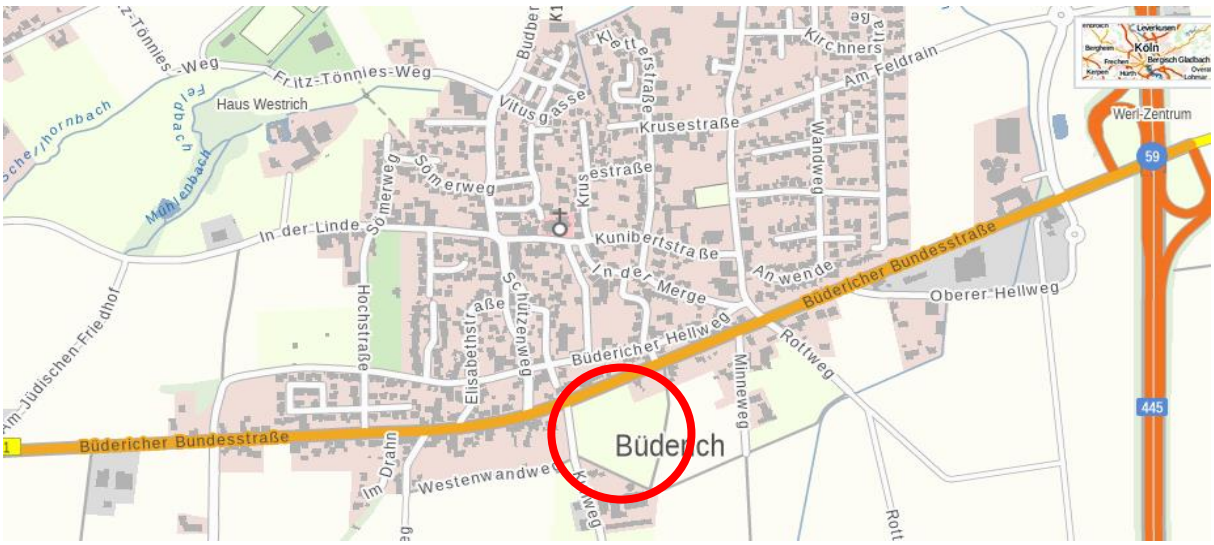
Wallfahrtsstadt
Werl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21

„Lebensmittelmarkt Büderich“

Werl

- Begründung und Umweltbericht-



Stand 19.10.2022

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

Inhalt

TEIL A: BEGRÜNDUNG 4
I. Räumlicher Geltungsbereich 4
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele 5
1. Anlass der Planung 5
2. Entwicklungsziele 6
III. Planungsrechtliche Situation 6
1. Landes- und Regionalplanung 6
2. Flächennutzungsplan 7
3. Landschaftsplan 7
4. Bebauungspläne 8
IV. Bestandsbeschreibung 8
1. Städtebauliche Situation 8
2. Verkehr 8
3. Natur und Landschaft 8
4. Böden und Wasser 9
V. Städtebauliches Konzept 10
1. Entwurfsbeschreibung 10
2. Auswirkungen der Planung 11
2.1. Verkehr 11
2.2. Entwässerung 13
2.3. Schall 13
2.4. Gerüche 14
2.5. Einzelhandel 14
2.6. Eingriff und Ausgleich 15
VI. Planinhalte 16
1. Planungsrechtliche Festsetzungen 16
1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 16
1.2. Maße der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 17
1.3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 18
1.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 18
1.5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) 18
1.6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) 18
1.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 18
1.8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 19
2. Hinweise 19

2.1. Einleitung von Grundwasser 19
2.2. Beseitigung von Niederschlagswasser 19
2.3. Gewässerkreuzung 20
2.4. Entwässerungsgräben 20
2.5. Artenschutz 20
2.6. Bodendenkmäler 20
2.7. Kampfmittelvorkommen 20
2.8. Gutachten 21
VII. Städtebauliche Kenndaten 21
TEIL B: UMWELTBERICHT 23
I. Veranlassung und Methodik 23
II. Beschreibung des Vorhabens 23
III. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen 24
1. Verbindliche Ziele des Umweltschutzes 24
2. Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen 25
IV. Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und geplante Maßnahmen 26
1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 26
1.1. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt 26
1.2. Schutzgut Landschaft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt 28
1.3. Schutzgut Fläche / Boden 32
1.4. Schutzgut Wasser 33
1.5. Schutzgut Klima 34
1.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe 36
2. Störfälle und Risiken 36
3. Kumulierung, Wechselwirkungen 36
V. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, zusätzliche Angaben 36
1. Prüfung von Planungsalternativen 36
2. Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen 37
3. Zusätzliche Angaben 37
4. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplans (Monitoring) 37
5. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung 38
VI. Quellen 39
VII. Anhang: 40

TEIL A: BEGRÜNDUNG

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im westlich gelegenen Ortsteil Büderich südlich der Büdericher Bundesstraße B1. Westlich, nördlich und östlich ist die Umgebung von zusammenhängender Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt, welche vereinzelnd von kleinen Läden, Gewerbe und Höfen durchsetzt wird. Richtung Süden beginnt eine weiträume Feld- und Ackerlandschaft mit vereinzelten Höfen.

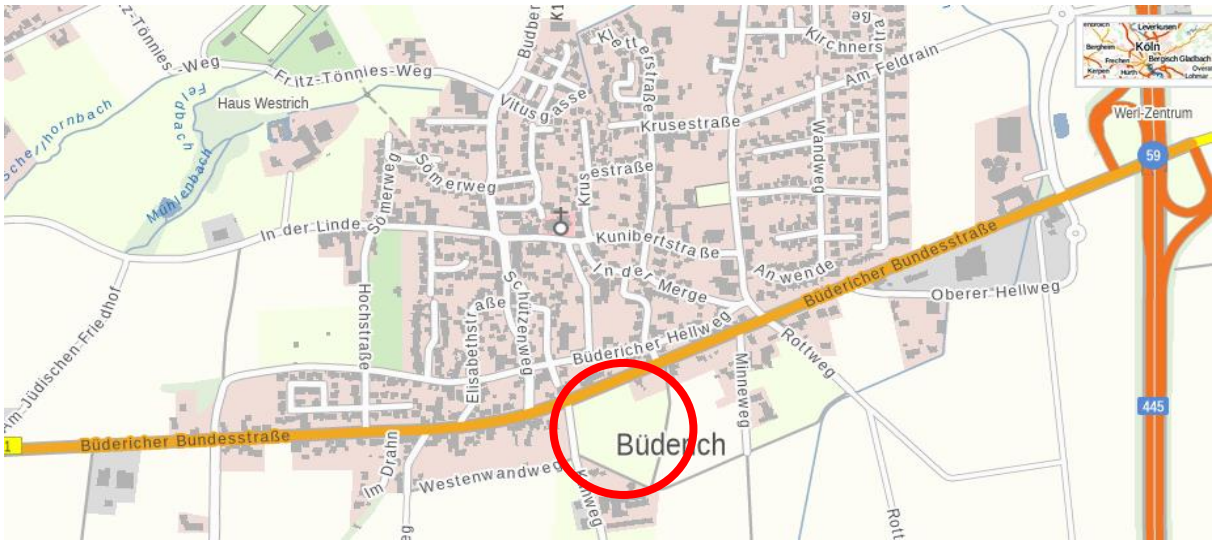


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (© Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw)

Die Abbildung 2 zeigt den ca. 1,3 ha großen Geltungsbereich des Plangebietes.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst auf der Gemarkung Westbüderich, Flur 005, die Flurstücke 281, 282, 239, 240, 242, 288, 292 (teilweise), 293, 295, 299, 340 und 342. Im Norden liegt die Plangebietsgrenze an der nördlichen Grenze der Büdericher Bundesstraße. Im Osten verläuft die Grenze mittig durch das Flurstück 242. Die südliche Begrenzung des Plangebiets verläuft entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 123. Im Westen verläuft die Plangebietsgrenze entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 240 (Kuhweg).

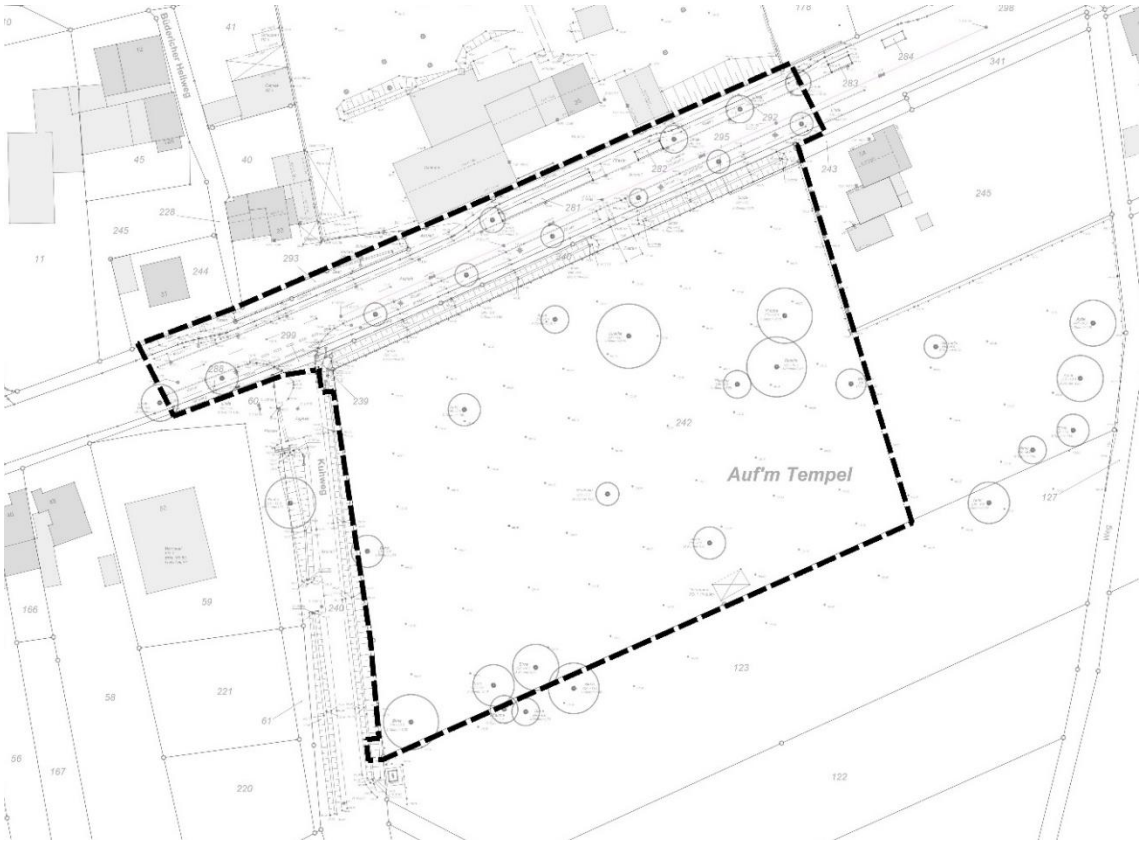


Abbildung 2: Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

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. Dazu wurde 2018 der Bebauungsplan Nr.107 geändert, um im Sondergebiet Budberger Straße einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Dieser Standort erschien für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Büderich unter Einbeziehung Holtums und Budbergs sinnvoll, um auch zukünftig wieder eine umfassende Lebensmittelversorgung für die Bevölkerung dieser westlichen Ortsteile sicherzustellen. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt zur Weiterentwicklung des Nahversorgungsschwerpunktes Büderich die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche.

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 mit einer Studie zu prüfen, ob ein Standort an der Büdericher Bundesstraße / Ecke Kuhweg geeignet ist für einen Vollsortimenter mit 1.500 m² Verkaufsfläche. Die Potenzialstudie kam zu dem Ergebnis, dass der Standort für die Nahversorgung im Werler Westen realistisch ist und daher empfohlen wird.

Mit der Planung des neuen Nahversorgungsstandorts wird zugleich die Aufgabe des bisher präferierten Standorts an der Budberger Straße verbunden.

2. Entwicklungsziele

Entwicklungsziel ist die Schaffung von Planungsrecht für einen Lebensmittelmarkt mit 1.500 m² Verkaufsfläche an der Büdericher Bundesstraße / Ecke Kuhweg. Auf der Wiese mit vereinzelten Obstbäumen soll auf einer Fläche von ca. 1,3 ha ein eingeschossiger Verkaufspavillon für einen Vollsortimenter mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 2.300 m³ errichtet werden. Dazu wird an der Büdericher Bundesstraße eine Zufahrt zu einem Parkplatz mit ca. 93 Stellplätzen angelegt, die auch von Lkw zur Anlieferung genutzt wird.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

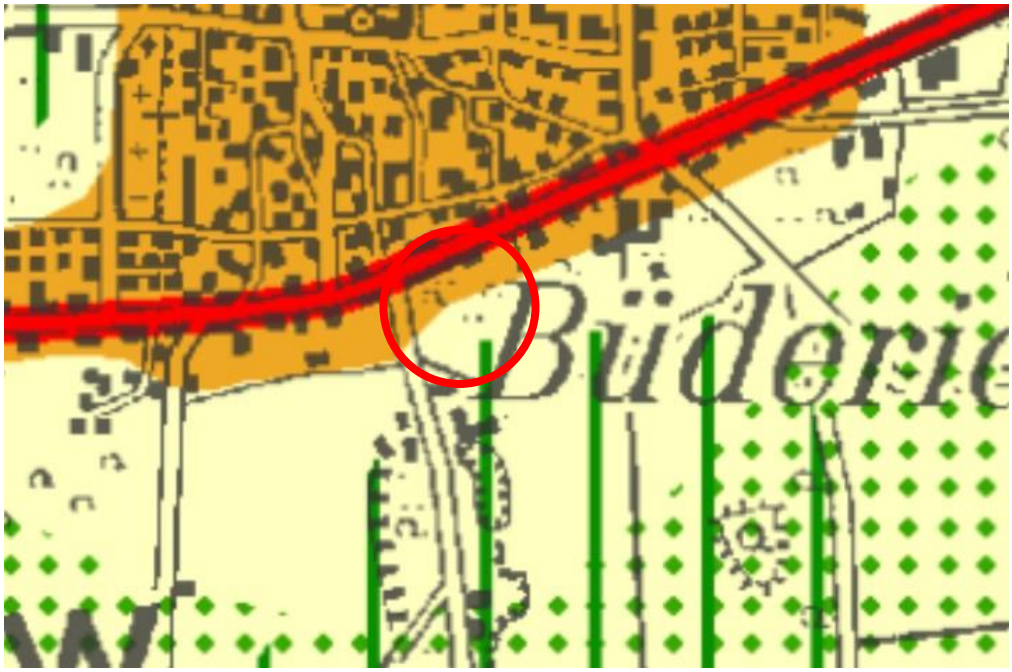


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan

Im Regionalplan Arnsberg – Räumlicher Teilabschnitt Kreis Soest, Hochsauerlandkreis wird die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die Fläche liegt direkt an der B1, einer Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr. Somit ist das Vorhaben konform zu Ziel 6.5-1 des LEP NRW 2019.

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, das Zentrenkonzept des aktuellen Einzelhandelskonzepts[1] empfiehlt jedoch einen Nahversorgungsstandort in den westlichen Ortsteilen. Der Vorhabenstandort übernimmt perspektivisch als einziger strukturprägender Lebensmittelmarkt eine wohnungs- und wohnstandortnahe Versorgungsfunktion für die Ortsteile Büderich, Holtum und Budberg und leistet so eine wichtige Ergänzungsfunktion zu den bestehenden Angeboten der Kernstadt von Werl, indem ihm einen wesentlichen Beitrag zur Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung sowie eine überwiegende Ausrichtung auf die wohnstandortnahe Versorgung attestiert werden kann. Somit ist

[1] Stadt+Handel (2022): Einzelhandelskonzept für die Stadt Werl. Dortmund

durch das Vorhaben aus fachgutachterlicher Sicht die Ausnahmeregelung zu Ziel 6.5-2 des LEP NRW 2019 erfüllt und dementsprechend kongruent zum Ziel.[2]

Entsprechend der gutachterlichen Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebauliche Bewertung (Kap. 6.5 + 6.6) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst, womit das Vorhaben konform zu Ziel 6.5-3 des LEP NRW 2019 ist.

Abschließend ist das Planvorhaben kongruent zu den relevanten Zielen des LEP NRW 2019.

2. Flächennutzungsplan

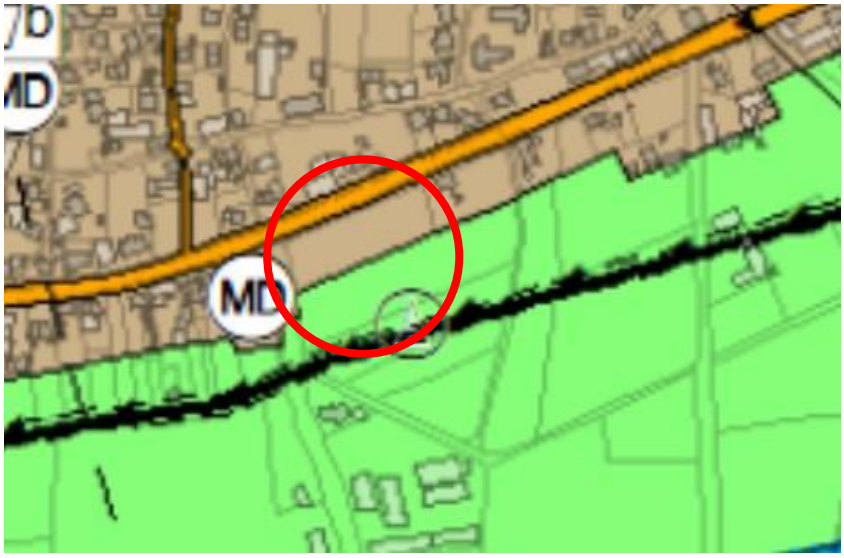


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Werl wird die Fläche im Norden als Dorfgebiet und im Süden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dementsprechend findet eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren statt.

3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Landschaftsplan VI „Werl“ und ist Teil des Landschaftsschutzgebietes C.2.04 „Werl-West“. Das Gebiet setzt sich aus mehreren Teilbereichen zusammen, die sich westlich der Autobahn im Umfeld der Ortsteile Büderich, Holtum und Budberg befinden. Die Bereiche sind gekennzeichnet durch vielfältige Kleinstrukturen wie Feldgehölze, Wasserläufe, Baumreihen, Hohlwege, Obstwiesen und Grünland.

Die Festsetzung des Schutzgebietes erfolgt gem. § 21 a) – c) LG, insbesondere aufgrund

- der Bedeutung des Gebietes als Vernetzungs- und Rückzugsraum innerhalb einer intensiv genutzten Agrarlandschaft und des besiedelten Bereiches,
- der Ausstattung mit belebenden und gliedernden Landschaftselementen,
- der charakteristischen Geländemorphologie sowie

[2] Stadt+Handel (2021): Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines EDEKA-Marktes in Werl-Büderich. Okt. 2021. Dortmund

- Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes.

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans wird für den Teilbereich des Plangebietes das Entwicklungsziel 1 Erhalt – Entwicklungsraum ER 1.03 sowie das Entwicklungsziel 6 – Biotopverbund Stufe II ausgeschrieben.

Seitens der Oberen Naturschutzbehörde wurde auf die landschaftlichen und naturschutzrechtlichen Aspekte im LSG hingewiesen. Das Plangebiet liegt im Regionalplan Arnsberg jedoch im ASB. Im Flächennutzungsplan der Stadt Werl wird die Fläche im Norden als Dorfgebiet und im Süden als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Diesen rechtlichen Siedlungsflächendarstellungen darf der Landschaftsplan nicht entgegenstehen und ist daher zu ändern.

Das Planvorhaben dient überwiegend der Versorgung der vom Kernort abgelegenen Siedlungsbereiche westlich der A 445 und trägt damit zur Füllung einer bestehenden Versorgungslücke bei. Damit ist dem Vorhaben städtebaulich eine besondere Relevanz zuzuordnen. Zusätzlich wird nur ein geringer Teil des Landschaftsschutzgebietes überplant, welches derzeit im Westen, Norden und Osten an die bestehende Bebauung anschließt. Das geplante Vorhaben ordnet sich somit auch städtebaulich in die Bebauungsstrukturen ein.

Mit der Aufstellung dieses VBP tritt der Landschaftsplan im Planbereich außer Kraft.

4. Bebauungspläne

Es existiert kein Bebauungsplan für das Plangebiet.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Innerhalb des Gebietes befindet sich derzeit eine Wiese mit zwei Obstbaumgruppen und vereinzelten Obstbäumen, welche südlich der B1 „Büdericher Bundesstraße“ liegt. Westlich, nördlich und östlich anschließend, ist die Umgebung von Dorfgebieten geprägt, welche vereinzelt von kleinen Läden und Gewerbe durchsetzt wird. Richtung Süden beginnt eine weiträume Feld- und Ackerlandschaft mit vereinzelten Höfen.

2. Verkehr

Nördlich am Gebiet liegt der Abschnitt 113,1 der B1. Gemäß NWSIB.NRW[3] verkehren in diesem Abschnitt 11.067 Kfz/Tag, wovon knapp 6% aus Schwerlastverkehr besteht. Für den westlich angrenzenden Kuhweg liegen keine Daten vor.

3. Natur und Landschaft

Im gesamten Planungsgebiet befindet sich derzeit eine Wiese mit vereinzelten Obstbäumen und extensiver Tierhaltung (Hühner, Schweine und zwei Esel). Im Norden liegt die B 1 und der Siedlungsbereich von Büderich. Im Westen schließt sich ebenfalls ein Siedlungsbereich an, im Osten eine weitere Wiese mit Obstbäumen und im Süden eine Ackerfläche sowie ein landwirtschaftlicher Hof mit Tierhaltung.

[3] Verkehrszählung 2015 gemäß NW-SIB

Eine faunistische Bestandserhebung der Wiese aus dem Jahr 2015[4] hat ergeben, dass diese eine mittlere Bedeutung für die Avifauna und Fledermäuse hat. Die vorhandenen Gehölze können von Vogelarten als Brutstätte genutzt werden. Jedoch ist aufgrund der Vorbelastung der Bundesstraße eine Besiedelung der Fläche durch planungsrelevante Arten kaum zu erwarten.

Ferner wurde in einer Artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I (ASP I) vom 01.09.2021 festgestellt[5], dass folgende Vogelarten aufgrund ihrer lebensräumlichen Ansprüche von der Planung beeinträchtigt werden können: Wiesenpieper, Baumpieper, Steinkauz, Bluthänfling, Saatkrähe, Kleinspecht, Neuntöter, Feldsperling, Girlitz, Star. Dazu wurde im Frühjahr 2022 eine Nachuntersuchung in Form einer ASP II durchgeführt.[6] Von den in der ASP I aufgeführten Arten wurde aktuell nur der Steinkauz im Umfeld des Plangebiets angetroffen, welcher durch die Planung ein Teil seines Nahrungshabitats verliert. Die Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist durch das Vorhaben nicht berührt, sofern die Brutvogelschonzeit eingehalten wird. Durch die Umsetzung von zwei ortsnahen Ausgleichsflächen verliert der Steinkauz durch das Vorhaben nur knapp 4 % seines gesamten Nahrungshabitats. Bei gleichzeitiger Optimierung dieser Ausgleichsflächen dürfte der effektive Verlust noch geringer ausfallen. Somit wird das Vorhaben für den Steinkauz voraussichtlich keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG bewirken.

Ergänzend wurde durch eine FFH-Verträglichkeitsprüfung die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem ca. 260 m entfernten Vogelschutzgebiet DE-4415-401 „Hellwegbörde“ geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Vogelschutzgebiet nicht erheblich durch das Vorhaben und seine Auswirkungen betroffen ist. Störungen durch den Pkw-Verkehr der durch das Vorhaben verursacht wird oder parkende Fahrzeuge auf dem Parkplatz haben weitaus geringere Beeinträchtigungen als die bestehende umliegende landwirtschaftliche Nutzung. Somit besteht aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebiets durch das Vorhaben.[7]

4. Böden und Wasser

Im Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationssystem tim-online des Landes NRW ein Graben entlang des Kuhwegs und der Büdericher Bundesstraße, welcher als Gewässer, ähnlich dem Schlammbach weiter östlich, dargestellt ist. Gemäß des Kommunalbetriebes Werl handelt es sich bei dem Gewässer um einen offenen Entwässerungsgraben, welcher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Die Bodenkarte NRW weist im südlichen Bereich von Büderich Parabraunerde (L31) aus. Dies ist ein schluffiger Lehmboden mit einer hohen Sorptionsfähigkeit, sehr hohen nutzbaren Wasserkapazitäten und einer mittleren Wasserdurchlässigkeit. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet nicht möglich. Der Boden weist zudem eine natürlich Bodenfruchtbarkeit (Parabraunerde mit 85 Bodenpunkten) auf und hat somit eine hohe Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion. Als naturnaher Boden ist er schutzwürdig. Eine

[4] Leser, Alber, Bielefeld (2015): Faunistische Bestandserhebung im Bereich der Obstwiese. Bochum

[5] Ludescher (2021): Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Lebensmittelmarkt Büderich“ in Werl

[6] Ludescher (2022): Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Lebensmittelmarkt Büderich“ in Werl

[7] FFH-Protokoll siehe Anhang

Kompensation des entfallenden Bodens erfolgt hier wegen des bestehenden Landschaftsschutzgebiets in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorrangig wegen der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Nach Aussage des Geologischen Dienstes NRW steht im Plangebiet teilweise Löss/Lösslehm des Quartärs sowie Mergelkalk- bis Kalkmergelstein (Erwitte-Formation) der Oberkreide an. Die Gesteine der Erwitte-Formation sind verkarstungsfähig. Es sind keine Erdfälle aus der Umgebung bekannt.

Bei aktuellen Bodenuntersuchungen[8] wurde Mutterboden über Schluff und Mergelstein als Schichtenfolge festgestellt. Chemische Untersuchungen der Mischproben ergaben nur bezüglich TOC erhöhte Werte: der Gesamte organische Kohlenstoff ist ein Indikator für Belastungen mit organischen Stoffen. Abfalltechnisch und umwelthygienisch ist der TOC-Gehalt jedoch irrelevant.

V. Städtebauliches Konzept

1. Entwurfsbeschreibung

Auf der ca. 1,3 ha großen Fläche ist ein Lebensmittelmarkt mit Parkplatz geplant. Im Süden des Gebietes soll der Markt mit Gründach und Photovoltaikanlagen entstehen, welcher über einen Eingang im Norden erschlossen wird. Neben dem Eingang gibt es die Möglichkeit einer Außengastronomie. Im Westen des Marktes ist eine Rampe für die Warenanlieferung sowie ein Gebäudeteil für die Leergutlagerung geplant.

Der Standort soll über die nördlich gelegene Büdericher Bundesstraße B1 erschlossen werden, wozu eine Umstrukturierung der Fahrbahnen und Abbiegespuren notwendig ist. Im Norden des Gebietes ist der Parkplatz mit ca. 93 Stellplätzen geplant, die derzeitige Planung sieht davon 4 Eltern-Kind Stellplätze und 1 behindertengerechten Stellplatz vor. Im Bereich des Eingangs werden etwa 20 Fahrradstellplätze platziert, geeignet auch für Lastenfahrräder. Des Weiteren befinden sich zentral im Gebiet vor dem Eingang Einkaufswagenboxen. Das gesamte Gebiet wird von Randbepflanzungen und Bäumen eingegrünt. Im Osten des Gebietes liegt eine knapp 3.145 m² große landwirtschaftliche Fläche, wo ein Rückhaltebecken geplant ist. Die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens sollte sich an folgenden Grundsätzen orientieren:

- eine abwechslungsreiche Gestaltung von Böschung und Beckensohle mit Nass-, Feucht-, Trockenbereichen
- Böschungen / Uferbereiche nicht mit Oberboden überdecken
- eine landschafts- und standortgerechte Begrünung, z.B. standortangepasste Saatmischungen regionaler Herkunft auf Böschungen.

Für die Einfahrt in das Plangebiet wird eine Linksabbiegerspur auf der B1 geplant, dazu wird die Straßenverkehrsfläche der B1 im Plangebiet aufgeweitet und der südlich angrenzende Rad- und Fußweg verschwenkt.

Am westlichen und nördlichen Rand des Parkplatzes verläuft ein Entwässerungsgraben, welcher im Norden wegen der Erweiterung der Bundesstraße verlegt wird und einen freizuhaltenden Gewässerrandstreifen von 3 m erhält. Südlich des Lebensmittelmarktes wird ein Auffang-

[8] Ingeo-Consult (2022)

graben für Oberflächenwasser errichtet, welcher im Westen an den Entwässerungsgraben anschließt und das Niederschlagswasser nach Osten in ein Rückhaltebecken einleitet, mit Ablauf zum Entwässerungsgraben an der B 1.

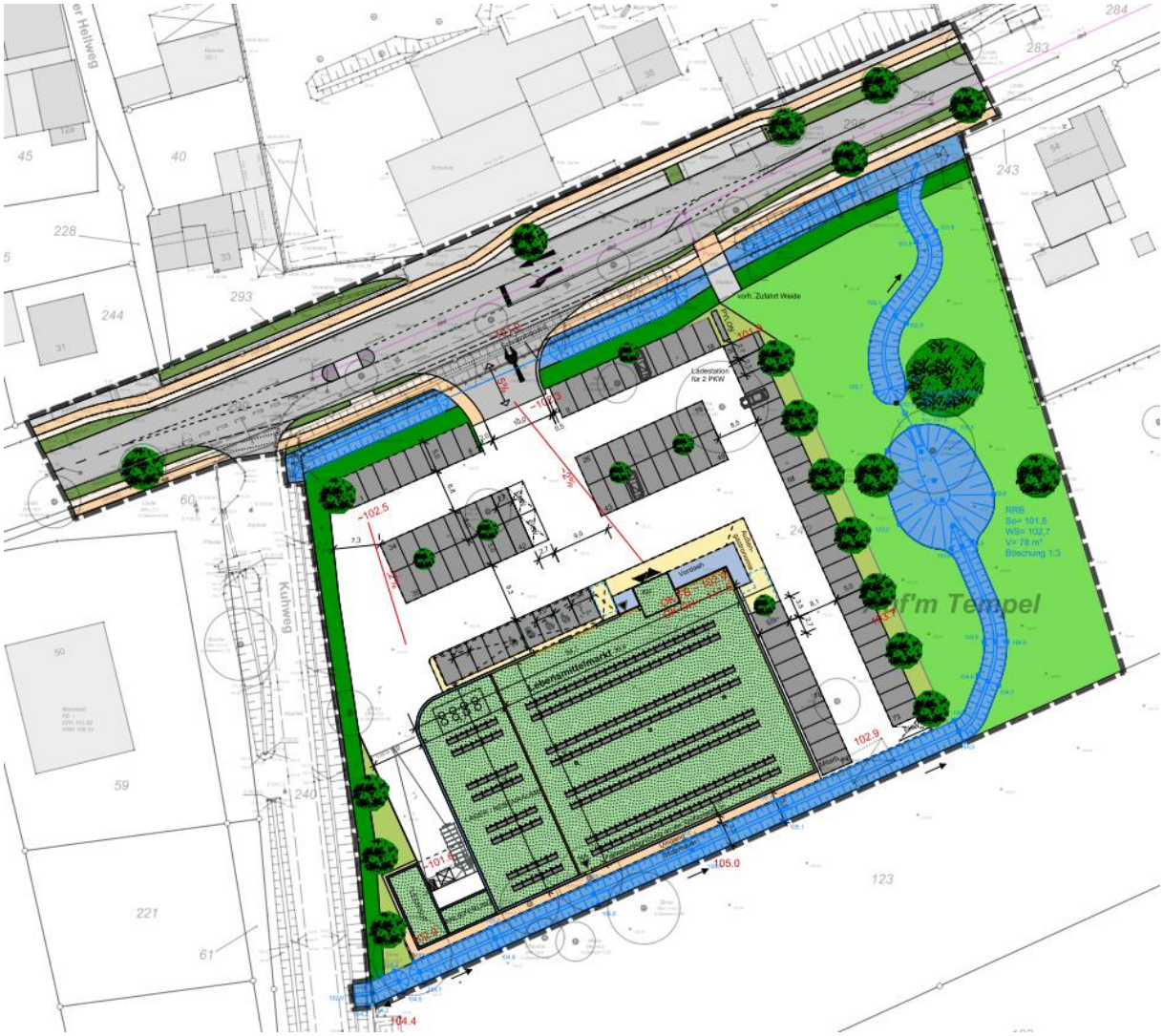


Abbildung 5: Vorhaben- und Erschließungsplan

2. Auswirkungen der Planung

2.1. Verkehr

Um die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens darzustellen, wurde im Februar 2022 ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die Verkehrserzeugung des Vorhabens und notwendige Umbaumaßnahmen auf der B1 thematisiert.[9]

Im vorliegenden Gutachten wird anhand von Kennziffern zum Zusammenhang zwischen Flächennutzung und Verkehrsaufkommen (Bosserhoff, 2021) davon ausgegangen, dass durch die Umsetzung des Vorhabens 2.062 zusätzliche Fahrten pro (Werk-)Tag auf der B1 entstehen, was einen Quell- bzw. Zielverkehr von 1.031 Kfz pro (Werk-)Tag ausmacht. Mit den im

[9] Brilon Bondzio Weiser (2022): Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes – Büdericher Bundesstraße Werl. Februar 2022. Bochum

Programm Ver_Bau hinterlegten Ganglinien ergeben sich die durch das Vorhaben ausgelösten höchsten zusätzlichen Verkehrsbelastungen von 18 bis 19 Uhr mit 110 Kfz/h im Zielverkehr und 120 Kfz/h im Quellverkehr.

Aus den berechneten Verkehrsströmen ergibt sich eine Verkehrsstärke am Nachmittag von 679 Kfz im Hauptstrom auf der B1, wovon 66 der Kfz Linksabbieger in Richtung Plangebiet darstellen. Gemäß der RASt 06 ist für das Vorhaben folglich die Einrichtung einer Linksabbiegerspur erforderlich.

Gemäß vorangegangener gutachterlicher Einschätzung wurde für die Einfahrt in das Plangebiet eine Linksabbiegerspur auf der B1 geplant, um den erwarteten zusätzlichen Verkehr des Vorhabens abwickeln zu können. Dazu wird Straßenverkehrsfläche der B1 im Plangebiet aufgeweitet, um eine Linksabbiegerspur des von Osten ankommenden Verkehrs herzustellen (s. Abb. 6).

Abbildung 6: Planung Linksabbiegerspur

Bei einer Umsetzung der zuvor genannten Planung ergibt die verkehrstechnische Berechnung des Planfalls eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufes, bei dem die höchste mittlere Wartezeit von rund 32 Sekunden für Linkseinbieger auftritt. Zusätzlich bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken bei den Sichtbeziehungen für den ausfahrenden Verkehr (s. Abb. 7).

Gemäß den Anforderungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW soll die geplante Fußgänger-Querungshilfe mit einer Breite von 2,5 m und einer Wartefläche mit einer Länge von 4,0 m angelegt werden. Die Fahrstreifen neben der Querungshilfe werden aus Unterhaltungsgründen (Winterdienst) mit einer Breite von 3,9 m hergestellt. Im Bereich der Linksabbiegerspur erhalten die durchgehenden Fahrstreifen eine Breite von 3,5 m und die Linksabbiegespur eine

Breite von 3,3 m. Der Sicherheitstrennstreifen zwischen B1-Fahrbahn und dem beidseitig parallel geführten Einrichtungsradweg beträgt in allen Bereichen mind. 0,8 m. Die Einfahrt zum Parkplatz des Lebensmittelmarktes wird 10 m breit und erhält auf der westlichen Seite einen 2 m breiten Gehweg für Fußgänger. Um Phantommarkierungen zu vermeiden wird die Fahrbahnoberfläche (Deckschicht) der Büdericher Bundesstraße im kompletten Aufweitungsbereich erneuert.

Abbildung 7: Sichtfelder ausfahrender Verkehr

2.2. Entwässerung

Um die Aufweitung der B1 zu ermöglichen, muss ein Teil des bestehenden Entwässerungsgrabens im Norden ca. 3 m in Richtung Süden verlegt werden. Der gesamte Entwässerungsgraben erhält zusätzlich einen 3 m breiten Gewässerrandstreifen.

Südlich des Marktes wird ein weiterer Entwässerungsgraben mit Stützmauer errichtet, um den Lebensmittelmarkt vor Starkregenereignissen bzw. Hochwasser des Gewässers zu schützen. Der Graben mündet in ein ca. 80 m³ großes Rückhaltebecken (RB) im Südosten des Gebiets; wegen der Höhenverhältnisse und der Ableitung der Dachwässer ist eine nördliche Lage des Rückhaltebeckens erforderlich, für das ein Obstbaum weichen muss. Von dem RB führt ein weiterer Entwässerungsgraben in Richtung des bestehenden Grabens an der B1. Um eine kontrollierte Abgabe aus dem RB zu sichern, wird angrenzend ein Drosselbauwerk errichtet, welches auf eine Drosselabflussspende von 10 l/s ausgelegt wird.

2.3. Schall

Im April 2022 wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, um die Schallemissionen des Vorhabens zu ermitteln und darauf basierend Maßnahmen zum Schallschutz zu treffen.[10] Im Gutachten wurde von bis zu 5 Lkw-Anlieferungen tags zwischen 06.00 und 22.00 Uhr (inklusive 1 Frühanlieferung zwischen 06.00 und 07.00 Uhr) und ca. 13 Lieferwagen mit Anlieferungen über den Eingang des Vollsortimenters (Bäcker, Sonstige etc.) berücksichtigt. Zusätzlich wurde die Verkehrsuntersuchung von Brilon Bondzio Weiser aus dem Feb. 2022 herangezogen.

[10] Graner+Partner Ingenieure (2021): Schalltechnisches Prognosegutachten - Neubau Edeka-Lebensmittelmarkt, Büdericher Bundesstraße, Werl innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP Nr. 21 "Lebensmittelmarkt Büderich"

Die Berechnungen nach dem Berechnungsverfahren RLS19 haben ergeben, dass an allen umliegenden Wohnhäusern die Richtwerte gemäß TA Lärm tags um > 6 dB(A) unterschritten, also eingehalten werden.

Als Maßnahmen zur ergänzenden Schallreduzierung soll die Parkplatzoberfläche wie folgt ausgestaltet werden:

Die Fahrgassen-Oberfläche muss einen ebenen Fahrbelag haben, z. B. Asphalt oder Verbundstein ohne Fase, die Stellplatzflächen können einen offenen Belag haben. Die Geräuschabstrahlung der im Zusammenhang mit der Nutzung erforderlichen Kühl- und Lüftungsgeräte muss so ausgelegt werden, dass die in der Nachbarschaft einzuhaltenden Immissionsrichtwerte tags und nachts erfüllt werden, da Kühl- und Klimageräte temperaturabhängig laufen und in Abhängigkeit von der Witterung auch nachts in Betrieb sein können.

Im Ergebnis kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sichergestellt werden kann.

2.4. Gerüche

Im Umfeld (ca. 600 m Radius entsprechend TA Luft 2021) der Planfläche „EDEKA-Markt Werl-Büderich“ befinden sich nach den vorliegenden Informationen mindestens sechs Tierhaltungsbetriebe, von denen Geruchsemissionen ausgehen, die als Immissionen auf die Planfläche einwirken können. In einem Geruchsgutachten[11] wurde die Intensität von belästigungsrelevanten Geruchshäufigkeiten untersucht. Je nach Szenario von Emittenten und Meteorologie sind im Bereich des Parkplatzes Geruchstundenhäufigkeiten von 10-20 % der Jahresstunden zu erwarten, wobei südöstlich des Marktes höhere Werte, abnehmend nach Nordwesten, errechnet wurden.

Auf der Planfläche EDEKA-Markt (nördliche Front, östliche Front, Parkplatz) sind Geruchsbelastungen über 15 % d. J.-Std. zu erwarten, wobei für Dorfgebiete wie auch für Gewerbegebiete Immissionswerte von 15 % der Jahresstunden gemäß TA Luft 2021 gelten. Die von den genehmigten Tierhaltungsbetrieben hervorgerufenen Geruchsbelastungen an vorhandenen Wohngebäuden liegen z.T. in Bereichen über 25 % d. J.-Std. In allen durchgeführten Variantenberechnungen ist die vorhandene Wohnnutzung höher belastet als die Planfläche EDEKA-Markt (nördliche Front, östliche Front, Parkplatz). Der Baukörper des EDEKA-Marktes führt an den Wohnnutzungen im Norden und Nordosten zu einer Verringerung der vorhandenen Belastung, eine Erhöhung der Geruchsbelastung an vorhandener Wohnnutzung ist nach den erstellten Ausbreitungsrechnungen nicht zu erwarten. Eine Zuluftführung (ggf. mit Zuluftreinigung) für den EDEKA-Markt sollte im Norden/Nordwesten angeordnet werden.

2.5. Einzelhandel

Das Planvorhaben überschreitet mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² die Grenze zur Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Die BauNVO geht daher von mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aus (Vermutungsregel). Aus diesem Grunde wurde im Oktober 2021 eine Auswirkungsanalyse für den geplanten Markt erstellt.[12]

[11] Meodor (2022): Immissionsprognose Geruchsstoffe Bauvorhaben EDEKA-Markt Werl-Büderich. Steinfurt

[12] Stadt+Handel (2021): Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines EDEKA-Marktes in Werl-Büderich. Oktober 2021. Dortmund

Aus gutachterlicher Sicht liegt eine vom Regelfall abweichende atypische Fallgestaltung vor (städtebauliche Atypik). Es handelt sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment, bei dem der Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente bei unter 10 % liegt. Weiterhin weist der Vorhabenstandort eine gute fußläufige Erreichbarkeit vor und hat somit einen räumlich-funktionalen Bezug zu der umliegenden Wohnbebauung. Durch das Planvorhaben wird im Wesentlichen die verbrauchernahe Versorgung gesichert.

Mit dem Planvorhaben gehen keine städtebaulich negativen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO einher, da von dem Planvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Umsatzverteilung im Worst-Case von insgesamt rd. 5,6 Mio. Euro ausgeht, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern. Dabei bleibt die Umsatzumverteilung zu den ZVB Werl-Innenstadt, ZVB Wickede-Hauptzentrum und sonstigen Lagen innerhalb einer Spanne von 3-6%.

Zudem ist das Vorhaben konform zu den Vorgaben des EHK Werl 2022, das im Werler Westen ein Potenzial für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes konstatiert. Der Vorhabenstandort liegt in einem dieser Siedlungsbereiche mit einem Einwohnerbestand von 4.557 EW.

Das Gutachten belegt letztendlich, dass die in § 11 Abs. 3 Satz 4 genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen und mit dem Planvorhaben keine städtebaulichen negativen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen. Somit kann die Vermutungsregel im vorliegenden Fall widerlegt werden. Ergänzend ist zu erwähnen, dass das Vorhaben den landesplanerischen Vorgaben entspricht.

2.6. Eingriff und Ausgleich

Im Plangebiet werden Eingriffe des Vorhabens durch Pflanzflächen und Baumpflanzungen auf dem Parkplatz und der Grünlandfläche sowie einer Fassadenbegrünung an der Südseite des Lebensmittelmarktes tlw. kompensiert. Insgesamt entsteht durch die Planung ein Ausgleichsdefizit von 17.370 Wertpunkten. Ein Teil des Ausgleichdefizits von 13.240 Wertpunkten wird auf einer südlich gelegenen Fläche (Flurstück 121, ca. 3.310 m²) in Form einer Streuobstwiese ausgeglichen (s. Abb. 8). Das restliche Defizit von 4.130 Wertpunkten wird auf einer ca. 1.065 m² großen Teilfläche des Flurstücks 161 in Form einer Heckenpflanzung (zur landschaftlichen Einbindung des Hoflage) und einer Streuobstwiese ausgeglichen. Die Grundstücke sind in Besitz des Vorhabenträgers und die Umsetzung der Kompensation wird vertraglich gesichert.

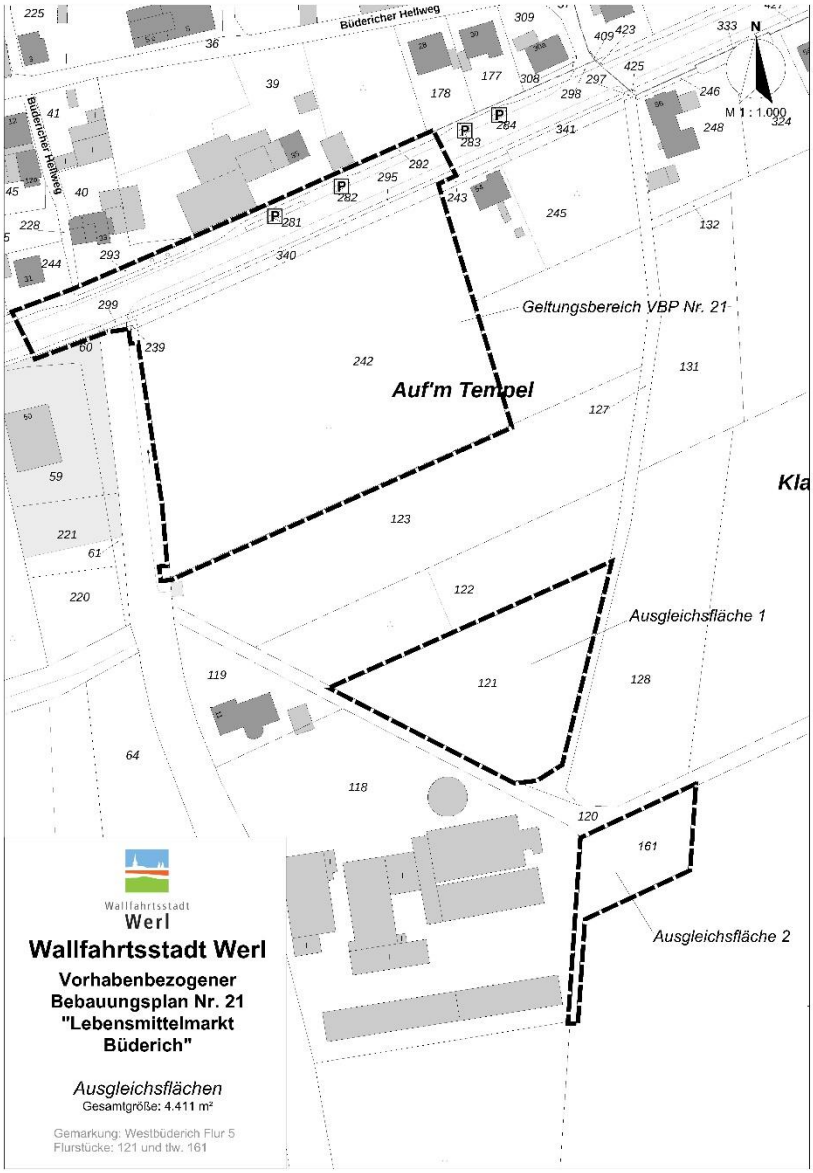


Abbildung 8: Ausgleichsflächen

VI. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Um den geplanten Lebensmittelmarkt realisieren zu können, wird als Art der baulichen Nutzung im gesamten Plangebiet gem. § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt – mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 m² und mit den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Sortimente entsprechend der Sortimentsliste für die Stadt Werl[13]:

[13] Stadt+Handel (2022): Einzelhandelskonzept für die Stadt Werl. Dortmund

Klassifikation der Wirtschafts-zweige (WZ 2008)	Bezeichnung Sortiment	Verkaufsfläche [m²]
	zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel:	
aus 47.2	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	max. 1.500
	Ergänzendes zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment mit deutlich untergeordneter Verkaufsfläche:	
aus 47.75 aus 47.78.9	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	
aus 47.62.2	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	
aus 47.76.1	(Schnitt-)Blumen	
aus 47.76.2	Tiernahrung	
aus 47.62.1	Zeitungen/Zeitschriften	
	Randsortiment, welches zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente umfasst, Aktionsware	max. 150 (max. 10% der Gesamtverkaufsfläche)
Gesamtverkaufs-fläche		**max. 1.500 m²**

Das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Werl“, Stadt + Handel, 2022, ist einsehbar unter: https://www.werl.de/rathaus-politik-buerger/bauen-und-infrastruktur/stadtplanung/entwicklungskonzepte/projekte/

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

Als Maße der baulichen Nutzung wird im SO eine GRZ von 0,6 als Höchstmaß festgelegt. Damit wird der Orientierungswert gem. § 17 BauNVO unterschritten.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, um die notwendigen Stellplatzflächen und deren Erschließung zu sichern. Die Einhaltung des Orientierungswertes von 0,8 würde zu einer Ausweitung des Sondergebiets führen, die nicht dem Nutzungszweck und einer flächensparenden Bauweise entsprechen würde. Wegen der Lage am Freiraum, der Begrünung des Parkplatzes und wasserdurchlässiger Beläge

der Stellplätze sind durch die Überschreitung keine negativen klimatischen Auswirkungen für die Umgebung zu erwarten.

Ferner wird die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) für das SO als max. Gebäudehöhen über NHN festgesetzt. Hier soll die max. Gebäudehöhe etwa 8 m über dem Gelände liegen, so dass die Höhe baulicher Anlagen auf max. 112,0 über NHN festgelegt wird. Von der maximalen festgesetzten Gebäudehöhe der baulichen Anlagen kann um bis zu 0,5 m abgewichen werden. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen darf durch notwendige technische Anlagen ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden.

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

Die Stellplätze mit ihren Zufahrten werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für Stellplätze festgesetzt. Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig, damit wird zugleich die Versiegelung begrenzt und die Pflanzflächen geschont. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, z.B. Rasengittersteine oder Ökopflaster.

1.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zufahrt zum Plangebiet liegt im Norden an der Büdericher Bundesstraße B1. An den Grenzen des Plangebiets, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, werden im Hinblick auf § 30 Abs. 1 BauGB Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Da Ausbauarbeiten zur Erschließung auf der angrenzenden Büdericher Bundesstraße (B1) notwendig sind, werden Teile dieser mit in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen und als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

1.5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

An den nördlichen Randflächen des Sondergebietes wird der bestehende offene Entwässerungsgraben in Richtung Süden versetzt. Dieser wird als Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB mit der Zweckbestimmung Entwässerungsgraben festgesetzt. Des Weiteren erhält der Entwässerungsgraben einen Gewässerrandstreifen von 3 m, welcher ebenfalls als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt wird. Im Süden und im Osten werde weitere Entwässerungsgräben für den Hochwasserschutz erstellt, welche im Südosten des Gebietes in ein Rückhaltebecken münden, welches die Zweckbestimmung „Rückhaltebecken“ erhält.

1.6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Der östliche Teil des Plangebietes wird entsprechend der südlich angrenzenden Nutzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 als eine Fläche für die Landwirtschaft festgelegt.

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

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

Auf dem Parkplatz sind die Parkbuchten mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen und mit Bäumen zu überstellen. Für jeweils zehn Stellplätze ist dabei ein Hochstamm, 2x verpflanzt, ca. 190 cm hoch und 12 cm Stammumfang, folgender heimischer Arten vorzusehen: Spitzahorn, Hainbuche, Esche, Stieleiche. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzbeete sind mind. 4 m² groß und sind mit einem Schutz vor Überfahrschäden zu versehen. Ziele dieser Maßnahme sind eine Beschattung der abgestellten Fahrzeuge und eine städtebaulich befriedigende Einbindung bei gleichzeitiger Erfüllung nahrungsökologischer Funktionen für geschützte Arten.

Die südliche Wandfläche des Lebensmittelmarktes ist mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen (z.B. Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein, Schlingknöterich). Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Insgesamt sind 9 Bestandsbäume zu erhalten, 3 davon auf der Fläche für Landwirtschaft und 6 auf der nördlichen Verkehrsfläche. Diese Bäume werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

1.8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es werden zwei Flächen südlich des Plangebiets als Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie kompensieren ein Ausgleichsdefizit von 17.370 Wertpunkten. Ein Teil des Ausgleichdefizits von 13.240 Wertpunkten wird auch als Artenschutz-/CEF-Maßnahme auf einer südlich gelegenen Fläche (Flurstück 121, ca. 3.310 m²) in Form einer Streuobstwiese mit Ansitzwarten für den Steinkauz ausgeglichen. Das restliche Defizit von 4.130 Wertpunkten wird auf einer ca. 1.065 m² großen Teilfläche des Flurstücks 161, fast 300 m südlich des Plangebiets, in Form eines 2,0 m breiten Heckenstreifens mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% und einer ca. 900 m² großen Streuobstwiese ausgeglichen. Die Grundstücke sind in Besitz des Vorhabenträgers, und die Umsetzung der Kompensation wird vertraglich gesichert.

2. Hinweise

2.1. Einleitung von Grundwasser

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

2.2. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gem. § 44 LWG ist auf dem Baugrundstück die Entsorgung des Regenwassers sicherzustellen. Die Versickerung des Regenwassers auf dem Baugrundstück ist aufgrund der Bodenverhältnisse ausgeschlossen. Da der Abfluss des Oberflächengewässers bei Regenereignissen den zulässigen Gesamtabfluss überschreiten würde, wird das anfallende Regenwasser der Dachfläche sowie der restlichen Fläche in einem Rückhaltebecken aufgefangen und gedrosselt mit 10l/s in den bestehenden Entwässerungsgraben an der B1 eingeleitet. Entlang der südlichen, von Ost nach West verlaufenden Grundstücksgrenze gewährleistet ein für ein 100-jähriges Regenereignis dimensionierter Abfanggraben die Ableitung des bei Starkregen von Süd nach Nord wild abfließenden Oberflächenwassers. Ebenso wird das anfallende Oberflächenwasser über einen 80 m³ fassenden Regenrückhaltekanal zusammen mit dem Schmutzwasser gedrosselt mit bis zu 15 l/s in den Mischwasserkanal an der B1 eingeleitet. Die beschriebenen Rückhalteräume gewähren einen Überflutungsschutz des Grundstücks.

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

2.3. Gewässerkreuzung

Für die geplante Gewässerkreuzung (Überfahrt zur B1) ist ein Antrag gem. § 22 LWG NRW bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

2.4. Entwässerungsgräben

Für die Verlegung des parallel zur alten B1 verlaufenden Grabens sowie die Anlage eines Ableitungsgrabens am südlichen Rand des Vorhabengebietes ist eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 68 WHG erforderlich.

2.5. Artenschutz

Gemäß der Empfehlung der Artenschutzprüfung sind Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen nur im Zeitraum 1.10. bis 28./29.2. zulässig.

2.6. Bodendenkmäler

Unmittelbar südlich an den Planbereich angrenzend wurden bei Erdarbeiten in den 1890er Jahren Reste eines Urnenfriedhofes der Römischen Kaiserzeit aufgedeckt. Bestattungsplätze dieser Zeitstellung haben meist Ausdehnungen von mehreren Hektar. Daher ist zu vermuten, dass sich der Urnenfriedhof bis in den Planbereich hinein erstreckt.

Somit liegen im Plangebiet nach dem DSchG NW „Vermutete Bodendenkmäler“ gem. § 3 Abs. 1 Satz 4 vor, die bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW) genauso zu behandeln sind wie eingetragene Bodendenkmäler. Um dem nachzukommen, sind der Fundbereich und die daran angrenzenden Bereiche, dort wo Bodeneingriffe im Rahmen des Vorhabens geplant sind, durch Baggersondagen näher zu überprüfen, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren zu klären. Diese Baggersondagen gehen aufgrund des in das DSchG NW aufgenommenen „Veranlasserprinzips“ zu Lasten des Vorhabenträgers und müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden. Diese Sondagen bedürfen zudem einer Grabungserlaubnis der Oberen Denkmalbehörde (§ 13 DSchG NW). Die Ausarbeitung einer Leistungsbeschreibung für die zu beauftragende Fachfirma sind in Abstimmung mit dem LWL-Archäologie durchzuführen.

2.7. Kampfmittelvorkommen

Im Plangebiet befinden sich Kampfmittelverdachtsflächen. Vor Durchführung von Baumaßnahmen sind auf den in der Abbildung 9 rot gekennzeichneten Flächen Oberflächensondierungen aufgrund von Kampfmittelverdachtsflächen durchzuführen.

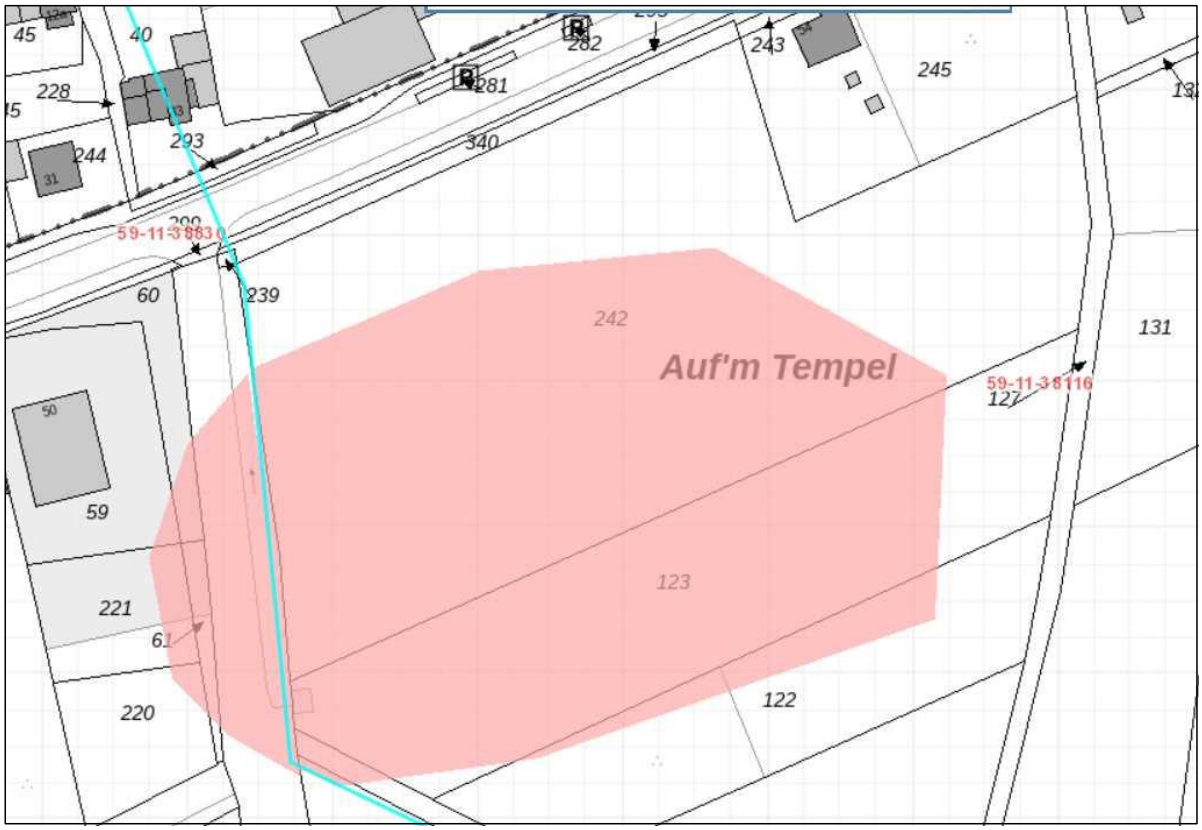


Abbildung 9: Kampfmittelverdachtsflächen

2.8. Gutachten

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

- Brilon Bondzio Weiser (2022): Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes – Büdericher Bundesstraße Werl. Februar 2022. Bochum
- Graner+Partner Ingenieure (2022): Schalltechnisches Prognosegutachten - Neubau Edeka-Lebensmittelmarkt, Büdericher Bundesstraße, Werl innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP Nr. 21 "Lebensmittelmarkt Büderich". Bergisch Gladbach
- Ludescher (2021): Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Lebensmittelmarkt Büderich“ in Werl
- Ludescher (2022): Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Lebensmittelmarkt Büderich“ in Werl
- Meodor (2022): Immissionsprognose Geruchsstoffe Bauvorhaben EDEKA-Markt Werl-Büderich. Steinfurt
- Stadt+Handel (2021): Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines EDEKA-Marktes in Werl-Büderich. Juli/Oktober 2021. Dortmund.

VII. Städtebauliche Kenndaten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Fläche	**m²**	**%**
Sondergebiet Einzelhandel - Lebensmittelmarkt -	6.247	48
- *Überbaubare Fläche*	*2.109*	*34*
- *Fläche für Nebenanlagen*	*3.102*	*50*
- *Anpflanzflächen*	*338*	*5*
Straßenverkehrsfläche	2.823	22
Fläche für die Wasserwirtschaft	1.750	13
Fläche für die Landwirtschaft	2.160	17
Gesamt:	**12.980**	**100**

Vorhaben- und Erschließungsplan

Fläche	**m²**	**%**
Lebensmittelmarkt	2.109	16
Stellplätze	1.292	10
Erschließung Stellplätze	2.098	16
Fahrradständer	34	< 1
Einkaufswagenboxen	39	< 1
Eingangsbereich	136	1
Pflanzfläche	338	3
Landwirtschaftliche Fläche	2.153	17
Straßenverkehrsfläche	1.565	12
Verkehrsinsel	21	< 1
Gehweg	909	7
Fahrradweg	309	2
Straßenbegleitgrün	241	2
Entwässerungsgraben	1.001	8
Gewässerrandstreifen	484	4
Rückhaltebecken	250	2
Gesamt:	**12.980**	**100**

TEIL B: UMWELTBERICHT

I. Veranlassung und Methodik

Zur Methodik Umweltprüfung

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

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

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

Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Nach der Schließung des Büdericher Lebensmittelmarkts „nah & gut Franz Poggel“ im September 2012 ist es erklärter Wille der Stadt Werl, im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept einen nachhaltigen und zukunftsfähigen Nahversorger im heute unterversorgten Nahversorgungsschwerpunkt Büderich anzusiedeln.

Entwicklungsziel ist die Schaffung von Planungsrecht für einen Lebensmittelmarkt mit 1.500 m² Verkaufsfläche an der Büdericher Bundesstraße / Ecke Kuhweg. Auf der Wiese mit vereinzeltem Obstbaumbestand soll auf einer Fläche von ca.1,3 ha ein eingeschossiger Verkaufspavillon für einen Vollsortimenter mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 2.300 m³ errichtet werden. Dazu wird an der Büdericher Bundesstraße eine Hauptzufahrt zu einem Parkplatz mit ca. 93 Pkw-Stellplätzen angelegt.

II. Beschreibung des Vorhabens

Auf der ca. 1,3 ha großen Fläche ist ein Lebensmittelmarkt mit Parkplatz geplant. Im Süden des Gebietes soll der Markt mit Gründach und Photovoltaikanlagen entstehen, welcher über einen Eingang im Norden erschlossen wird. Neben dem Eingang gibt es die Möglichkeit einer Außengastronomie. Im Westen des Marktes sind eine Rampe für die Warenanlieferung sowie ein Gebäudeteil für die Leergutlagerung geplant. Im Norden des Gebietes ist der zugehörige Parkplatz mit ca. 93 Pkw-Stellplätzen geplant, die Planung sieht davon 4 Eltern-Kind Stellplätze und 1 behindertengerechten Stellplatz vor. Ferner werden neben dem Eingangsbereich 20 Fahrradstellplätze eingeplant. Des Weiteren befinden sich zentral im Gebiet, vor dem Eingang Einkaufswagenboxen. Der Parkplatz soll über die nördlich gelegene Büdericher Bundesstraße B1 erschlossen werden, wozu eine Umstrukturierung der Fahrbahnen und Abbiegespuren notwendig ist. Das gesamte Gebiet wird von Randbepflanzungen und Bäumen eingegrünt. Im Osten des Gebietes liegt eine knapp 2.000 m² große landwirtschaftliche Fläche, auf dieser wird außerdem ein knapp 250 m² großes Rückhaltebecken errichtet.

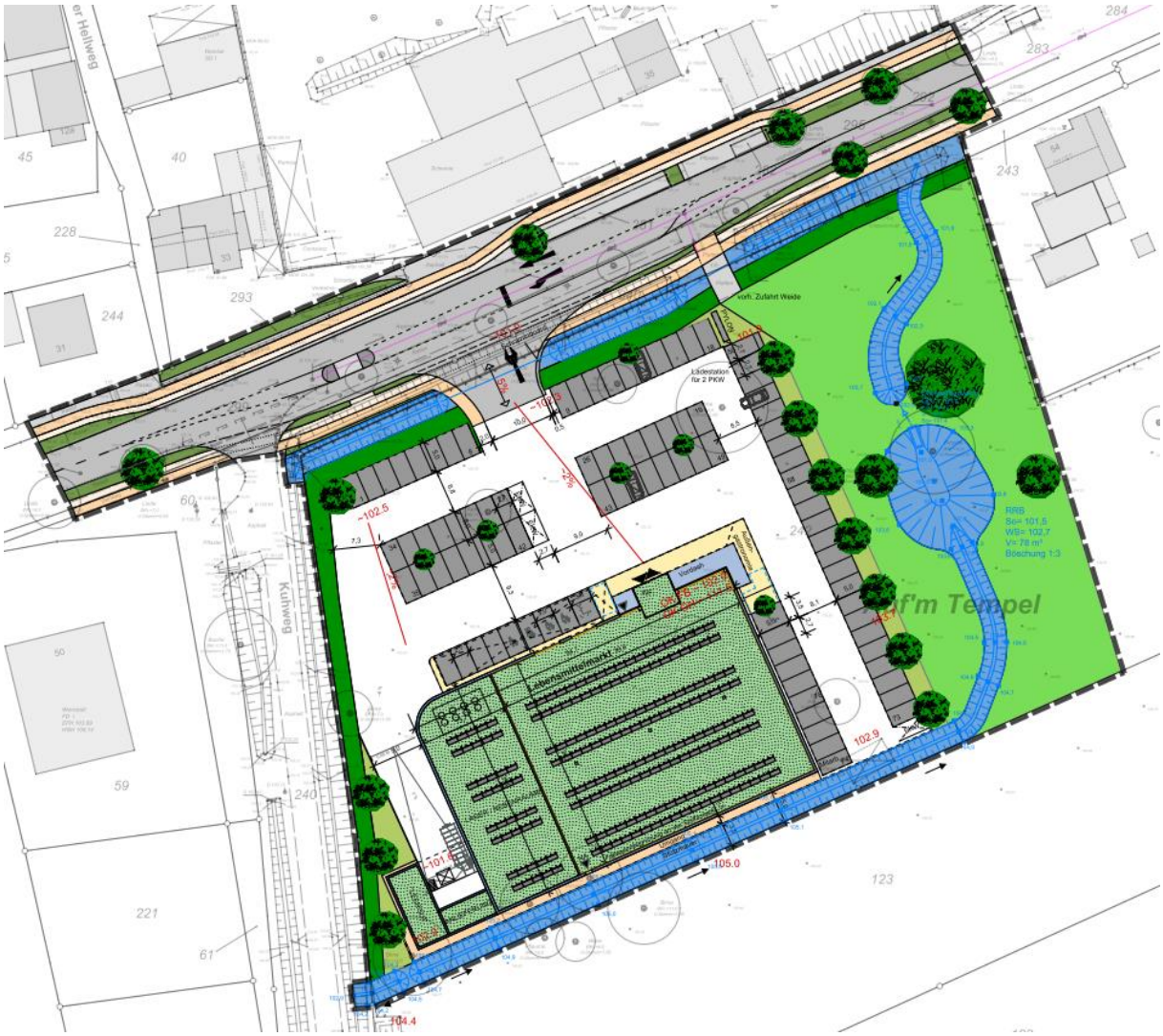


Abbildung 10: Vorhaben- und Erschließungsplan

III. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

1. Verbindliche Ziele des Umweltschutzes

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

Mit dem UVP-Gesetz erfolgte auf Basis der Richtlinie 85/337/EWG vom 27.06.1985 insbesondere die Umsetzung der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (UVP-Änderungsrichtlinie) sowie der Richtlinie 96/61/EG des Rates vom 24. September 1996 über die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (IVU-Richtlinie). Mit der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (2001/42/EG) vom 27. Juni 2001 wurde die Strategische Umweltprüfung in Europäisches Recht eingeführt.

Ferner gelten die Richtlinie 2011/92/EU vom 13. Dezember 2011 sowie die Richtlinie 2014/52/EU vom 16. April 2014 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten. Mit dem Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 wurde das BauGB an die UVP-Richtlinie der EU angepasst.

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

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

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

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

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

2. Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Raumordnung und Landesplanung
Im Regionalplan Arnsberg – Räumlicher Teilabschnitt Kreis Soest, Hochsauerlandkreis wird die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Die Fläche liegt direkt an der B1, einer Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr.

Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Werl wird die Fläche im Norden als Dorfgebiet und im Süden als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl findet gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren statt.

Für das Plangebiert existiert derzeit kein gültiger Bebauungsplan. Nach Einschätzung der Stadt Werl liegt das Plangebiet derzeit im unbeplanten Außenbereich.

Landschaftsplanung
Das Plangebiet liegt im Landschaftsplan VI „Werl“ und ist Teil des Landschaftsschutzgebietes C.2.04 „Werl-West“. Das Gebiet setzt sich aus mehreren Teilbereichen zusammen, die sich westlich der Autobahn im Umfeld der Ortsteile Büderich, Holtum und Budberg befinden. Die Bereiche sind gekennzeichnet durch vielfältige Kleinstrukturen wie Feldgehölze, Wasserläufe, Baumreihen, Hohlwege, Obstwiesen und Grünland.

Die Festsetzung des Schutzgebietes erfolgt gem. § 21 a) – c) LG, insbesondere aufgrund
- der Bedeutung des Gebietes als Vernetzungs- und Rückzugsraum innerhalb einer intensiv genutzten Agrarlandschaft und des besiedelten Bereiches,
- der Ausstattung mit belebenden und gliedernden Landschaftselementen,
- der charakteristischen Geländemorphologie sowie
- Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes.

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans wird für den Teilbereich des Plangebietes das Entwicklungsziel 1, Erhalt – Entwicklungsraum ER 1.03 sowie das Entwicklungsziel 6 – Biotopverbund Stufe II ausgeschrieben.

IV. Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und geplante Maßnahmen

1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1.1. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

Erholung / Ortsbild

Das südlich der Büdericher Bundesstraße gelegene Plangebiet ist aktuell eine Wiese mit vereinzeltem Obstbaumbestand mit Freiraumcharakter, ist nicht zugänglich und hat keine Erholungsfunktion.

Durch die Planung wird die bestehende Wiese durch einen Lebensmittelmarkt mit zugehörigem Parkplatz ersetzt. Das Gebiet wird durch eine Randbepflanzung begrünt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch das Vorhaben erheblich verändert. Der neu entstehende Baukörper blockiert vor allem die Sicht in den Freiraum für die nördlich gelegenen Gebäude. Gleichzeitig schließt die Planung die wie eine Baulücke wirkende Freifläche und bewirkt somit eine strukturiertere Randbebauung entlang der Büdericher Bundesstraße. Durch Randbepflanzungen wird dem Siedlungsrand ein grüner Charakter gegeben.

Wohn- und Aufenthaltsqualität

Im Plangebiet findet derzeit keine Wohnnutzung statt. Die nächsten Wohnnutzungen schließen westlich des Kuhweges, nördlich der Büdericher Bundessstraße und östlich ca. 50 m entfernt an das Plangebiet an. Das Gebiet ist im privaten Besitz und nicht öffentlich zugänglich, womit es keine Aufenthaltsqualität erzeugt.

Mit der Realisierung der Planung sind erhebliche Änderungen für die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu erwarten. Durch die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes wird die Fläche zu den Öffnungszeiten öffentlich zugänglich, bietet aber durch die Möglichkeit, dort einkaufen zu gehen nur eine bedingte Aufenthaltsqualität. Allerdings wird die Wohnqualität im gesamten Ortsteil Büderich durch einen erreichbaren Lebensmittelmarkt für die Wohnnutzungen erheblich verbessert.

Verkehr

Bei der Büdericher Bundesstraße handelt es sich um eine Verbindungsstraße. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Die Verkehrsbelastungen der Büdericher Bundesstraße wurden im Rahmen der Straßenverkehrszählung (SVZ) 2015 erfasst. Die Zählstelle (Nr. 4413 2400) liegt nur 700 m östlich des Vorhabens. Die DTV betrug hier 11.067 Kfz/d bei einem Lkw-Anteil von 5,9 %.
Die Verkehrserzeugung des Lebensmittelmarktes mit 1.500 m² VK lässt eine Verkehrserzeugung von ca. 2.062 Pkw-Fahrten täglich jeweils im Quell- und Zielverkehr erwarten. Um die B1 zu entlasten ist eine Linksabbiegerspur für den nahenden Verkehr aus dem Osten geplant.

Lärm

Die Umgebungslärmkartierung NRW zeigt im Nahbereich der B1 24-Stunden-Pegel Lden von 65-70 dB (A) an, der bis ins südliche Plangebiet auf einen Bereich von 55-60 dB (A) zurückgeht.

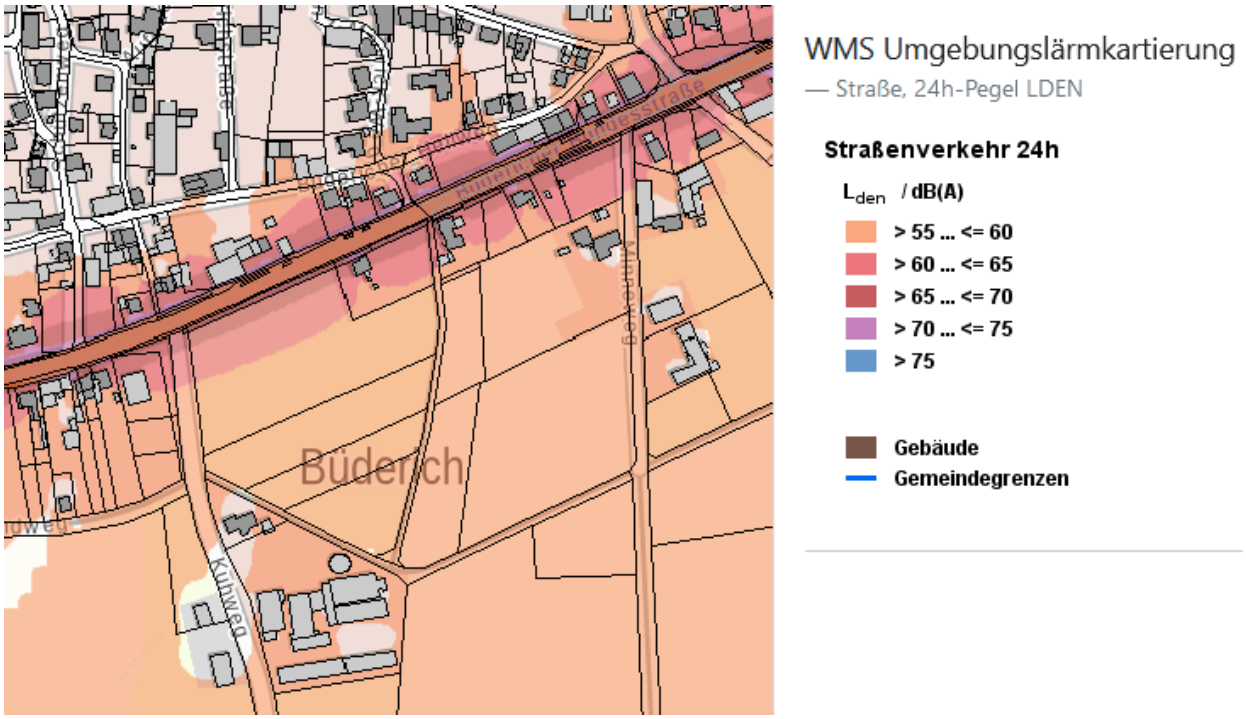


Abbildung 11: Umgebungslärm Straße

Im April 2022 wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, um die Schallemissionen des Vorhabens zu ermitteln und darauf basierend Maßnahmen zum Schallschutz zu treffen.[14] Im Gutachten wurde die Verkehrsuntersuchung von Brilon Bondzio Weiser aus dem Feb. 2022 herangezogen.

Die Berechnungen nach dem Berechnungsverfahren RLS19 haben ergeben, dass an allen umliegenden Wohnhäusern die Richtwerte gemäß TA Lärm tags > 6 dB(A) unterschritten, also eingehalten werden. Als Maßnahmen zur ergänzenden Schallreduzierung soll die Parkplatzoberfläche mit einem ebenen Fahrbelag errichtet werden. Die Geräuschabstrahlung der im Zusammenhang mit der Nutzung erforderlichen Kühl- und Lüftungsgeräte muss so ausgelegt werden, dass die in der Nachbarschaft einzuhaltenden Immissionsrichtwerte tags und nachts erfüllt werden.

Im Ergebnis kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sichergestellt werden kann.

[14] Graner+Partner Ingenieure (2021): Schalltechnisches Prognosegutachten - Neubau Edeka-Lebensmittelmarkt, Büdericher Bundesstraße, Werl innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP Nr. 21 "Lebensmittelmarkt Büderich"

Gerüche

Im Umfeld der Planfläche befinden sich mindestens sechs Tierhaltungsbetriebe, von denen Geruchsemissionen ausgehen. In einem Geruchsgutachten[15] wurde die Intensität von belästigungsrelevanten Geruchshäufigkeiten untersucht. Je nach Szenario von Emittenten und Meteorologie sind im Bereich des Parkplatzes Geruchstundenhäufigkeiten von 10-20 % der Jahresstunden zu erwarten, wobei südöstlich des Marktes höhere Werte, abnehmend nach Nordwesten, errechnet wurden. Auf der Planfläche sind Geruchsbelastungen über 15 % d. J.-Std. zu erwarten, wobei für Dorfgebiete wie auch für Gewerbegebiete Immissionswerte von 15 % der Jahresstunden gemäß TA Luft 2021 gelten.

1.2. Schutzgut Landschaft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Biotope und Lebensräume

Im gesamten Planungsgebiet befindet sich derzeit eine Wiese mit vereinzeltem Obstbaumbestand mit extensiver Tierhaltung (Hühner, Schweine und zwei Esel). Im Norden liegt die B1 und der Siedlungsbereich von Büderich. Im Westen schließt sich ebenfalls ein Siedlungsbereich an, im Osten eine weitere Wiese und im Süden eine Ackerfläche sowie ein landwirtschaftlicher Hof mit Tierhaltung.

Mit der Umsetzung des Vorhabens gehen biotische Qualitäten verloren.

Fauna

Eine faunistische Bestandserhebung der Wiese aus dem Jahr 2015[16] hat ergeben, dass die Wiese eine mittlere Bedeutung für die Avifauna und Fledermäuse hat. Die vorhandenen Gehölze können von Vogelarten als Brutstätte genutzt werden. Jedoch ist aufgrund der Vorbelastung der Bundesstraße eine Besiedelung der Fläche durch planungsrelevante Arten eingeschränkt. Im Rahmen einer stichprobenartigen Begehung wurden planungsrelevante Vogelarten festgestellt, insbesondere der Star.

Gemäß LANUV[17] sind im Quadranten 3 im Messtischblatt 4413 in den Lebensräumen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Fettwiesen und -weiden des Planungsgebietes folgende planungsrelevante Arten möglich:

Art	**KlGehoel**	**FettW**
Säugetiere		
Zwergfledermaus	Na	(Na)
Vögel		
Habicht	(FoRu), Na	(Na)
Sperber	(FoRu), Na	(Na)
Feldlerche		FoRu!
Wiesenpieper		FoRu
Baumpieper	FoRu	
Waldohreule	Na	(Na)
Steinkauz	(FoRu)	Na
Uhu		(Na)

[15] Meodor (2022): Immissionsprognose Geruchsstoffe Bauvorhaben EDEKA-Markt Werl-Büderich. Steinfurt

[16] Leser, Alber, Bielefeld (2015): Faunistische Bestandserhebung im Bereich der Obstwiese. Bochum

[17] LANUV: Geschützte Arten in NRW: Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4413.

Mäusebussard	(FoRu)	Na
Bluthänfling	FoRu	
Mornellregenpfeifer		(Ru), (Na)
Wiesenweihe		Na
Saatkrähe	(FoRu)	Na
Wachtel		(FoRu)
Kuckuck	Na	(Na)
Mehlschwalbe		(Na)
Kleinspecht	Na	(Na)
Schwarzspecht	(Na)	(Na)
Turmfalke	(FoRu)	Na
Rauchschwalbe	(Na)	Na
Neuntöter	FoRu!	(Na)
Feldschwirl	FoRu	(FoRu)
Nachtigall	FoRu!	
Rotmilan	(FoRu)	Na
Feldsperling	(Na)	Na
Rebhuhn		FoRu
Uferschwalbe	(Na)	(Na)
Uferschwalbe	(Na)	(Na)
Turteltaube	FoRu	(Na)
Waldkauz	Na	(Na)
Star		Na
Schleiereule	Na	Na

Erh.Zust. = Erhaltungszustand der betrachteten Population im eher kontinentalen Klimabereich (KON), im eher atlantischen Klimabereich (ATL), und zwar im Sinne von G =günstig, G↓= günstig, mit abnehmender Tendenz, U=ungünstig, U↓=ungünstig mit abnehmender Tendenz

Na, FoRu =Funktion des Lebensraumes, als Nahrungsbereich Na, als Fortpflanzungs- und/oder Ruhebereich FoRu, in eingeschränkter Form (Na), (FoRu)

Im Plangebiet können insgesamt eine Fledermausart und 32 unterschiedliche Vogelarten vorkommen. Von den Vogelarten können insgesamt 17 ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Plangebiet haben.

In der Artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I (ASP I) vom 01.09.2021 wurde festgestellt[18], dass folgende Vogelarten aufgrund ihrer lebensräumlichen Ansprüche von der Planung beeinträchtigt werden können: Wiesenpieper, Baumpieper, Steinkauz, Bluthänfling, Saatkrähe, Kleinspecht, Neuntöter, Feldsperling, Girlitz, Star. Dazu wurde im Frühjahr 2022 eine Nachuntersuchung in Form einer ASP II durchgeführt.[19] Von den in der ASP I aufgeführten Arten wurde aktuell nur der Steinkauz im Umfeld des Plangebiets angetroffen, welcher durch die Planung zwar keine Fortpflanzungs- und Ruhestätte verliert. Jedoch verliert der Steinkauz nach Umsetzung des Vorhabens und von zwei ortsnahen Ausgleichsflächen knapp 4 % seines gesamten Nahrungshabitats (Abb. 13). In Verbindung mit einer nahrungsökologischen Optimierung dieser Ausgleichsflächen wird das Vorhaben für den Steinkauz voraussichtlich keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG bewirken.

[18] Ludescher (2021): Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Lebensmittelmarkt Büderich“ in Werl

[19] Ludescher (2022): Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Lebensmittelmarkt Büderich“ in Werl

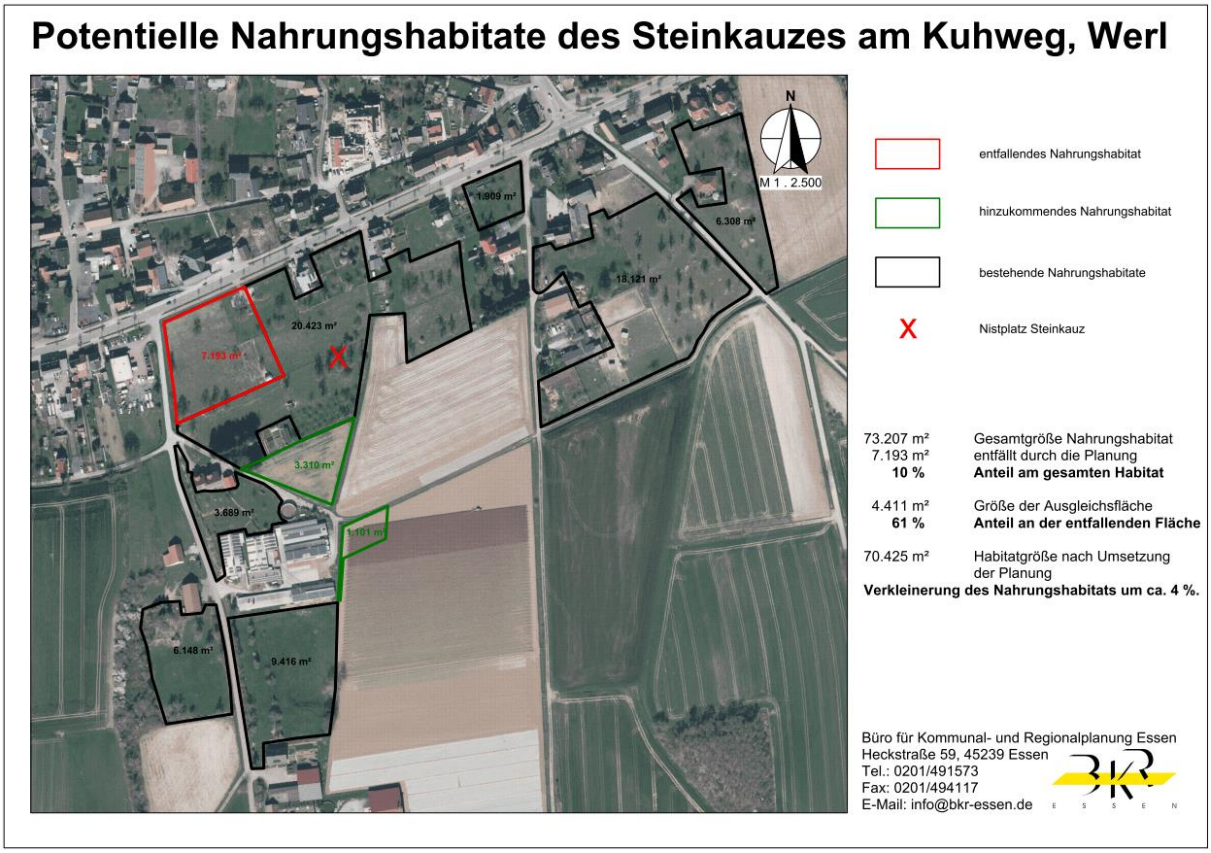


Abbildung 12: Potentielle Nahrungshabitate des Steinkauzes

Ergänzend wurde durch eine FFH-Verträglichkeitsprüfung die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem ca. 260 m entfernten Vogelschutzgebiet DE-4415-401 „Hellwegbörde“ geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Vogelschutzgebiet nicht erheblich durch das Vorhaben und seine Auswirkungen betroffen ist. Störungen durch den Pkw-Verkehr, der durch das Vorhaben verursacht wird, oder durch parkende Fahrzeuge auf dem Parkplatz haben weitaus geringere Beeinträchtigungen als die bestehende umliegende landwirtschaftliche Nutzung zur Folge. Somit besteht aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebiets durch das Vorhaben.[20]

Eingriff und Ausgleich

Im Plangebiet werden die vom Vorhaben verursachten Eingriffe durch Pflanzflächen und Baumpflanzungen auf dem Parkplatz und der Grünlandfläche sowie einer Fassadenbegrünung an der Südseite des Lebensmittelmarktes tlw. kompensiert. Insgesamt entsteht durch die Planung ein Ausgleichsdefizit von 17.370 Wertpunkten.

[20] Siehe Anhang

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz			Bestand (Realnutzung)		Planung VBP Nr. 21	
Code	**Biotoptyp**	**Biotopwert**	**Fläche in m²**	**Wertpunkte**	**Fläche in m²**	**Wertpunkte**
1.	**Versiegelte oder teilversiegelte Flächen**					
1.1	Versiegelte Fläche	0	1.118	0	6.159	0
1.3	Teilversiegelte oder unversiegelte Betriebsflächen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster	1	994	994	2.281	2.281
2.	**Begleitvegetation**					
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschung ohne Gehölzbestand	2	144	288	635	1.270
2.3	Straßenbegleitgrün, Straßenböschung mit Gehölzbestand	4	356	1.424	502	2.008
3.	**Landwirtschaftliche Flächen, Halbnatürliche Kulturbiotope und gartenbauliche Nutzflächen**					
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	3	9.920	29.760	2.153	6.459
4.	**Grünflächen, Gärten**					
4.1	*Extensive Dachbegrünung**	*0,5*	*0*	0	*2.109*	*1.055*
4.1	*Fassadenbegrünung**	*0,5*	*0*	0	*ca. 264*	*132*
7.	**Gehölze**					
7.4	*Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch**	*5*	*909***	*4.545*	*325****	*1.625*
9.	**Graben, Kanal, Teich, Abgrabungs-Senkungs-, Stau-, Kleingewässer**					
9.3	Bedingt naturnah	6	448	2.688	1.250	7.500
Summe			**12.980**	**39.699**	**12.980**	**22.330**

*wird nicht auf die Gesamtfläche aufgerechnet

** Gesamtfläche Baumkronen Bestandsbäume **Ausgleich** **-17.370**

*** 24 Einzelbäume im Parkplatzbereich, je 6 m² Pflanzfläche + Gesamtfläche Baumkronen Bestandsbäume (Erhaltung)

Ausgleichsfläche 1 (Flurstück 121)			Bestand (Realnutzung)		Planung VBP Nr. 21	
Code	**Biotoptyp**	**Biotopwert**	**Fläche in m²**	**Wertpunkte**	**Fläche in m²**	**Wertpunkte**
3.1	Acker	2	3310	6620	0	0
3.8	Obstwiese bis 30 Jahre	6	0	0	3310	19860
Summe			**3.310**	**6.620**	**3.310**	**19.860**

Wert Ausgleich auf Flurstück 121: **13.240** **restl. Defizit:** **-4.130 Wertpunkte**

Ausgleichsfläche 2 (Flurstück 161)			Bestand (Realnutzung)		Planung VBP Nr. 21	
Code	**Biotoptyp**	**Biotopwert**	**Fläche in m²**	**Wertpunkte**	**Fläche in m²**	**Wertpunkte**
3.1	Acker	2	1065	2130	0	0
3.8	Obstwiese bis 30 Jahre	6	0	0	938	5.628
7.1	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	5	0	0	127	635
Summe			**1.065**	**2.130**	**1.065**	**6.263**
					Differenz	**4.133**

Ein Teil des Ausgleichdefizits von 13.240 Wertpunkten wird auf einer südlich gelegenen Fläche (Flurstück 121, ca. 3.310 m²) in Form einer Streuobstwiese ausgeglichen (s. Abb. 14). Das

restliche Defizit von 4.130 Wertpunkten wird auf einer 1.065 m² großen Teilfläche des Flurstücks 161 in Form einer Hecke mit Streuobstwiese ausgeglichen. Die Grundstücke sind in Besitz des Vorhabenträgers und die Umsetzung sowie das Maß der Kompensation werden vertraglich gesichert.

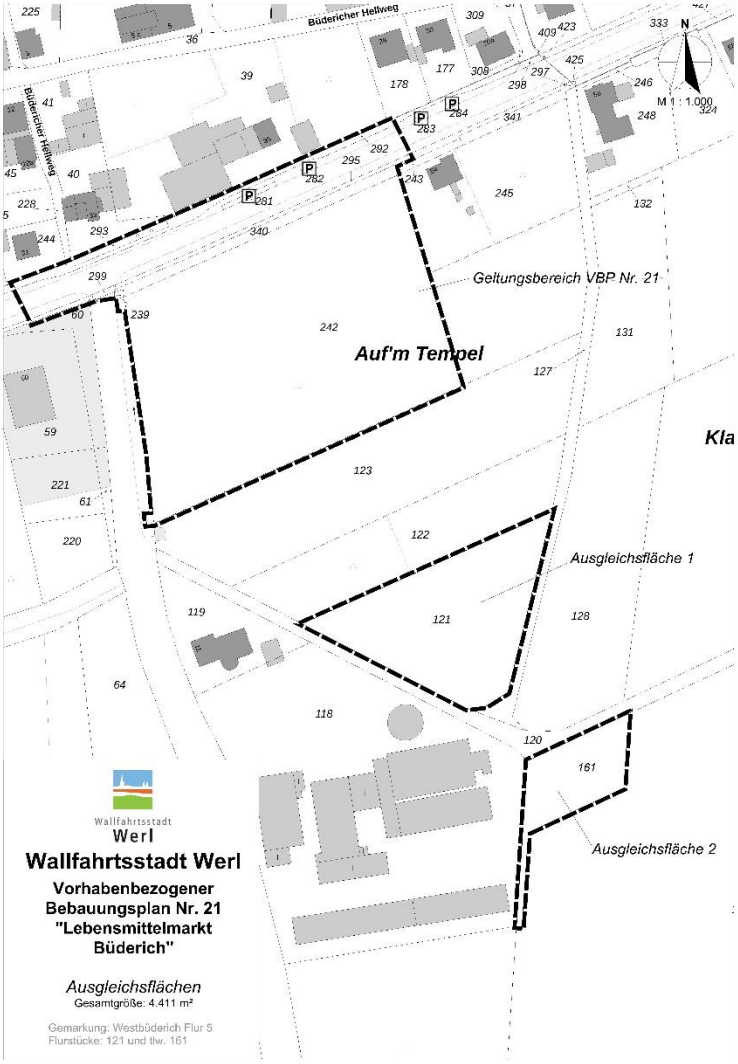


Abbildung 13: Ausgleichsflächen

1.3. Schutzgut Fläche / Boden

Es wird der Landschaft etwa 0,5 ha naturnaher Böden entzogen.

Die Bodenkarte NRW weist im südlichen Bereich von Büderich Parabraunerde (L31) aus. Dies ist ein schluffiger Lehmboden mit einer hohen Sorptionsfähigkeit, sehr hohen nutzbaren Wasserkapazitäten und einer mittleren Wasserdurchlässigkeit. Der naturnahe, schutzwürdige Boden weist zudem eine natürlich Bodenfruchtbarkeit (Parabraunerde mit 85 Bodenpunkten) auf und hat somit eine hohe Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion. Eine Kompensation des entfallenden Bodens erfolgt hier wegen des bestehenden Landschaftsschutzgebiets in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorrangig wegen der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Im Geoportal NRW wird der Boden als für die Versickerung ungeeignet bezeichnet. Eine Versickerung im Gebiet wird auch vom Kommunalbetrieb Werl ausgeschlossen.

Nach Aussage des Geologischen Dienstes NRW steht im Plangebiet teilweise Löss/Lösslehm des Quartärs sowie Mergelkalk- bis Kalkmergelstein (Erwitte-Formation) der Oberkreide an. Die Gesteine der Erwitte-Formation sind verkarstungsfähig. Es sind keine Erdfälle aus der Umgebung bekannt.

Bei aktuellen Bodenuntersuchungen[21] wurde Mutterboden über Schluff und Mergelstein als Schichtenfolge festgestellt. Chemische Untersuchungen der Mischproben ergaben nur bezüglich TOC erhöhte Werte: der Gesamte organische Kohlenstoff ist ein Indikator für Belastungen mit organischen Stoffen. Abfalltechnisch und umwelthygienisch ist der TOC-Gehalt jedoch irrelevant.

1.4. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet besteht keine Wasserschutzzone.

Bei geringer Versickerung wird das Regenwasser in den Kanal abgeleitet. Zur Verminderung der Ableitung sollten die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet werden.

Grundwasser
Laut Bodenkarte NRW ist hier kein Grundwasser vorhanden, der Flurabstand ist hoch.

Oberflächengewässer
Im Plangebiet befindet sich ein Graben entlang des Kuhwegs und der Büdericher Bundesstraße, welcher als Gewässer, ähnlich dem Schlammbach weiter östlich, dargestellt ist. Gemäß des Kommunalbetriebes Werl handelt es sich bei dem Gewässer um einen offenen Entwässerungsgraben, welcher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt wird. Der nördliche Teil des Grabens wird für die Aufweitung der B1 um ca. 3 m nach Süden verschoben. Des Weiteren erhält der bestehende Entwässerungsgraben einen 3 m breiten Gewässerrandstreifen.

[21] Ingeo-Consult (2022)

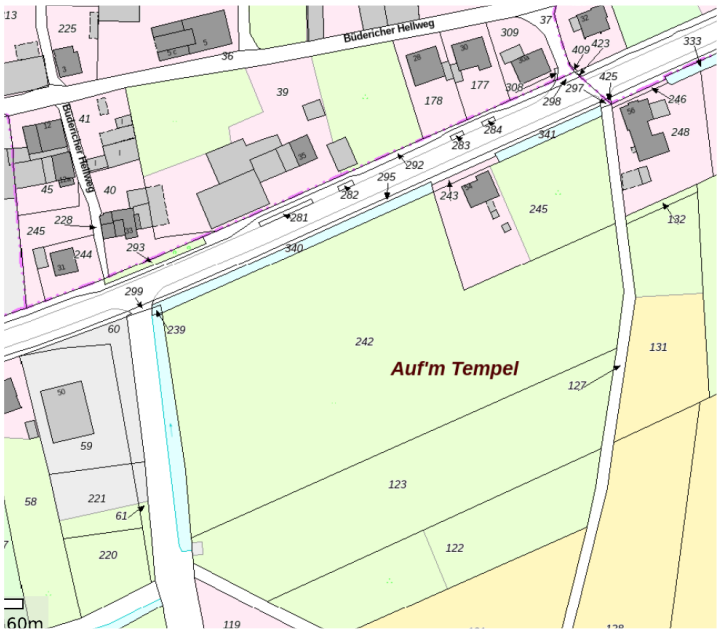


Abbildung 14: Auszug Topographische Karte NRW (tim-online)

Es sind keine Bedrohungen durch mögliche Überschwemmungen zu erkennen. Die Hochwasserrisikokarte vom Mai 2019 sieht die zur Entwicklung anstehende Fläche weder für das 100-jährliche Hochwasser noch für ein Extremhochwasser als gefährdet an.[22]

Aus der Starkregengefahrenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen geht hervor, dass der nordwestliche Bereich des Grundstückes bei Starkregen in äußerst seltenen Fällen bis zu 40 cm überflutet werden kann. Zum Schutz gegen eine derartige Überflutung wird der Gewässerrandstreifen zwischen dem Gewässer und Parkplatz sowohl im Kuhweg als auch parallel südlich zur Bundesstraße überhöht, als leichter Damm mit einem Stich von 50 cm hergestellt. Um eine mögliche Überflutung bei Starkregen vom Vorhaben fernzuhalten, wird der Parkplatz modelliert und südlich des Marktes ein Entwässerungsgraben angelegt, der zu einem 80 m³ großen Rückhaltebecken im Südosten des Gebietes führt, von dem das Regenwasser über eine Drosselung in den bestehenden Entwässerungsgraben an der B1 abgeleitet wird. Die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens sollte sich an folgenden Grundsätzen orientieren:

- eine abwechslungsreiche Gestaltung von Böschung und Beckensohle mit Nass-, Feucht-, Trockenbereichen
- Böschungen / Uferbereiche nicht mit Oberboden überdecken
- eine landschafts- und standortgerechte Begrünung, z.B. standortangepasste Saatmischungen regionaler Herkunft auf Böschungen.

1.5. Schutzgut Klima

Lufthygiene

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

[22] ELWAS: elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW

zenden Hauptverkehrsstraßen mittlere Verkehrsbelastungen vor. Durch die zu erwartende Erhöhung des Verkehrs um ca. 30 % wird auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen die Luftbelastung voraussichtlich zunehmen.

Lokalklima

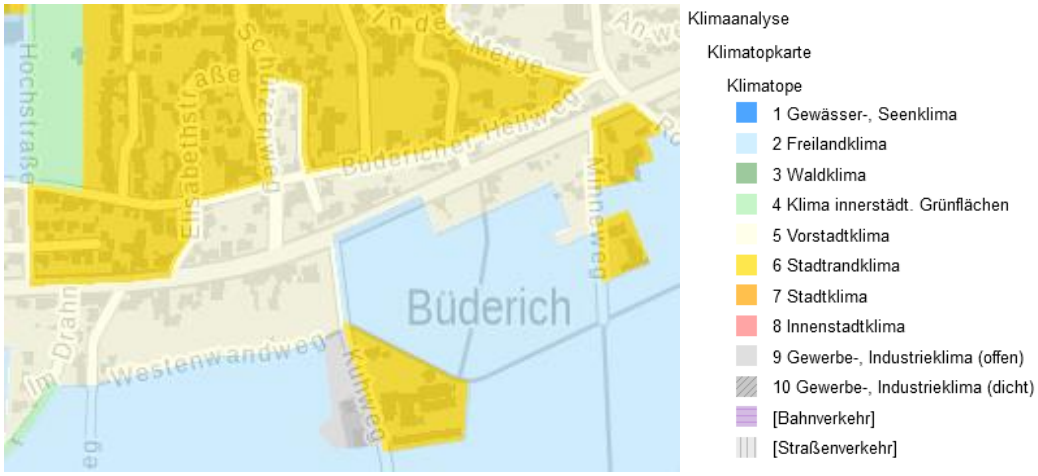


Abbildung 15: Klimatope (Quelle: LANUV)

Im Fachinformationssystem Klimaanpassung[23] wird dem Plangebiet ein Freilandklima zugewiesen. Dieser Ausgleichsraum zeichnet sich durch Windoffenheit, einen ungestörten, stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte sowie eine starke Frisch-/Kaltluftproduktion aus.

Im Vorhabengebiet ist eine Veränderung der lufthygienischen Situation zu erwarten, v.a. eine Zunahme verkehrsbedingter örtlicher Emissionen. Maßnahmen, wie die Eingrünung des Parkplatzes und dem Bau eines Gründaches verbessern die Luftqualität und das Mikroklima vor Ort.

Klimaschutz

Angaben zu erwarteten CO2-Emissionen des Vorhabens liegen nicht vor, jedoch plant der Vorhabenträger Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen des Lebensmittelmarktes, welche unter Idealbedingungen ca. 70 % des Eigenbedarfes des Marktes decken können. Dazu sind ein Gründach und die Fassadenbegrünung der südlichen Gebäudewand geplant. Zudem wird das Gebäude nach den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes errichtet sowie ausreichend isoliert und gedämmt.

Klimaanpassung

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

Da die befestigte Grundstücksfläche im Plangebiet mehr als 800 m^2 beträgt, ist im Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 vorzulegen. Bei einem Starkregenereignis ist der Bemessungsregen auf dem Grundstück zurückzuhalten, ferner sind Notwasserüberläufe anzulegen. Durch das Geländerelief und bauliche Vorkehrungen ist sicherzustellen, dass über Öffnungen an Gebäuden keine Wasserschäden entstehen.

[23] http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/?feld=urbane%20R%C3%A4ume&param=Klimatope

1.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Unmittelbar südlich an den Planbereich angrenzend wurden bei Erdarbeiten in den 1890er Jahren Reste eines Urnenfriedhofes der Römischen Kaiserzeit aufgedeckt. Bestattungsplätze dieser Zeitstellung haben meist Ausdehnungen von mehreren Hektar. Daher ist zu vermuten, dass sich der Urnenfriedhof bis in den Planbereich hinein erstreckt.

Somit liegen im Plangebiet nach dem DSchG NW „Vermutete Bodendenkmäler“ gem. § 3 Abs. 1 Satz 4 vor, die bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW) genauso zu behandeln sind wie eingetragene Bodendenkmäler.

Um dem nachzukommen, sind der Fundbereich und die daran angrenzenden Bereiche, dort wo Bodeneingriffe im Rahmen des Vorhabens geplant sind, durch Baggersondagen näher zu überprüfen, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren zu klären; dazu werden in den Plan Hinweise aufgenommen, wie in dem Fall zu verfahren ist.

2. Störfälle und Risiken

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

3. Kumulierung, Wechselwirkungen

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erkennen.

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

V. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, zusätzliche Angaben

1. Prüfung von Planungsalternativen

Im Vorfeld dieses Bauleitplanverfahrens wurden verschiedene Standorte in Büderich eingehend untersucht und bewertet.

Im Jahre 2005 hat die Stadt Werl die BBE-Unternehmungsberatung GmbH damit beauftragt, eine Strukturuntersuchung im Bereich Einzelhandel für die Gesamtstadt Werl zu erstellen. Die BBE führte eine Situationsanalyse durch, um Entscheidungen über Standorte und Planvorhaben des Einzelhandels zu treffen. Die Untersuchung ergab, dass der Nahversorgungsschwerpunkt Büderich nicht voll ausgeprägt ist und dass der integrierte Lebensmittelmarkt (nah und gut) nur einen relativ geringen Teil der Büdericher Bevölkerung erreicht.

Im Jahr 2012 wurde die BBE Unternehmensberatung GmbH von der Stadt Werl mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich beauftragt.[24] Im Rahmen der Analyse wurden vier Standorte jeweils am Ortsrand

[24] BBE Unternehmensberatung GmbH (2012): Auswirkungsanalyse Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich. Köln

Büderichs anhand verschiedener Beurteilungskriterien geprüft; die Untersuchung kam zum Ergebnis, dass der Standort K18n/Budberger Straße am geeignetsten ist.

In anschließenden Gesprächen mit der Bezirksregierung wurde deutlich, dass neben den vier von BBE untersuchten Standortalternativen weitere – möglichst in den Siedlungsbereich integrierte – Standorte betrachtet werden sollten. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Werl 2013 drei weitere Standorte (5 bis 7) für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Büderich untersucht.

Von der Stadt Werl wurde auf Basis des folgenden Standortvergleichs von insgesamt 7 Standorten die Errichtung eines Lebensmittelmarktes am Standort Budberger Straße/K 18n als am sinnvollsten erachtet. Nach einer Raumverträglichkeitsstudie 2015 und einer anschließenden Regionalplanänderung wurde schließlich der Bebauungsplan Nr. 107 „Sondergebiet Budberger Straße“ - 1. Änderung – im Jahr 2019 beschlossen.

Nachdem sich 2020 der Standort Budberger Straße als nicht realisierbar erwies, wird nun der alternative Standort an der B1 präferiert, dem schon 2016 der Gutachter Stadt + Handel[25] Vorteile in der wohnungsnahen Versorgung zugeschrieben hatte, sofern eine Querungshilfe über die Bundesstraße 1 geschaffen würde.

2. Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen

Mit der Umsetzung des Vorhabens gehen die biotischen Qualitäten verloren. Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen wird es zu einer zusätzlichen Lärmbelastung kommen. Mit Bebauung und Versiegelung von Freiraum ändert sich das Lokalklima.

3. Zusätzliche Angaben

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

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

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

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen. So sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sofern sich nach Errichtung der Vorhaben Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externen Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Stadt entsprechend zu unterrichten.

[25] Stadt + Handel 2016: Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Werl Büderich. Dortmund

Gemäß dieser Zielsetzung konzentrieren sich Überwachungsmaßnahmen auf die Entwicklung des Verkehrsaufkommens und der Umsetzung externer Kompensationsmaßnahmen.

5. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Zu der Planung sind zusammenfassend folgende Auswirkungen zu erwarten:

Zu prüfende Aspekte / Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	**Umweltzustand** (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2a BauGB)	**Wirkungen der Planung** (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2b BauGB)	**Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen** (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2c BauGB)
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Wiese mit vereinzelten Obstbäumen ohne Erholungsfunktion DTV 11.067 Kfz/d Verkehrslärm der B1	Orts- und Landschaftsbild wird erheblich verändert Zusatzverkehr 3.400 Kfz/d	Randliche Eingrünung Errichtung einer Linksabbiegerspur auf der B1
Landschaft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Landschaftsschutzgebiet (LSG) Wiese mit vereinzelten Obstbäumen und extensiver Beweidung Steinkauz im Umfeld	LSG wird aufgehoben Verlust der biotischen Qualitäten	Externe Kompensationsmaßnahmen Artenschutzgutachten FFH-Vorprüfung
Fläche / Boden	Parabraunerde, für Versickerung ungeeignet Schutzwürdige Böden	Es geht ca. 0,6 ha Freiraum verloren	Kompensation des Bodenverlusts vorrangig durch landschaftspflegerische Maßnahmen
Wasser	Entwässerungsgraben an den Straßen	Ableitung Regenwasser in den Entwässerungsgraben	Wasserdurchlässige Bodenbeläge 3m Gewässerrandstreifen Entwässerungsgraben mit Rückhaltebecken und Drosselung
Klima / Luft	Freilandklima, Ausgleichsraum	Entwicklung zu Gewerbeklima	Photovoltaik Gründach Fassadenbegrünung
Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe	Vermutete Denkmäler	Mögliche Zerstörung potenzieller Denkmäler bei Baubeginn	Baggersondagen vor Bodenarbeiten
Störfälle und Risiken	Kein Störfallbetrieb in der Nähe	Kein Störfallbetrieb geplant	-
Kumulierung, Wechselwirkungen	-	Keine Kumulierung Wechselwirkungen Immissionen - Klima - Mensch	-

VI. Quellen

Brilon Bondzio Weiser (2022): Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes – Büdericher Bundesstraße Werl. Bochum

ELWAS: elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW: *https://www.elwasweb.nrw.de/*

Geologische Dienst Nordrhein-Westfalen: Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen *https://www.gdu.nrw.de*

Geschäftsstelle IMA GDI.NRW: Geoportal NRW *https://www.geoportal.nrw*

Graner+Partner Ingenieure (2022): Schalltechnisches Prognosegutachten - Neubau Edeka-Lebensmittelmarkt, Büdericher Bundesstraße, Werl innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP Nr. 21 "Lebensmittelmarkt Büderich". Bergisch Gladbach

Ingeo-Consult (2022): Neubau eines Lebensmittelmarktes in Werl, Büdericher Bundesstraße/Auf`m Tempel - Durchführung von chemischen Untersuchungen an Bodenproben (LAGA-Mitteilung 20) -. Dortmund

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen: NW SIB *www.nwsib-online.nrw.de*

LANUV NRW: Fachinformationssystem Klimaanpassung *www.klimaanpassung.nrw.de*

LANUV NRW: Geschützte Arten in NRW: Planungsrelevante Arten für Quadrant

Ludescher (2021): Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Lebensmittelmarkt Büderich“ in Werl

Ludescher (2022): Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Lebensmittelmarkt Büderich“ in Werl

Meodor (2022): Immissionsprognose Geruchsstoffe Bauvorhaben EDEKA-Markt Werl-Büderich. Steinfurt

MUNLV NRW: Umgebungslärm in NRW *www.umgebungslaerm.nrw.de*

Stadt+Handel (2021): Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines EDEKA-Marktes in Werl-Büderich. Okt. 2021. Dortmund

Stadt+ Handel (2022): Einzelhandelskonzept für die Stadt Werl. Dortmund

VII. Anhang:

Protokoll einer FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Projekt)

Allgemeine Angaben

Plan-/Projekttyp: ☐Regionalplan ☐Flächennutzungsplan ■Bebauungsplan
☐Planfeststellungsverfahren
☐Immissionsschutzrechtlicher Bescheid nach §§ 4, 8, 8a, 9 und 16 BImSchG
Baurechtliches Vorhaben gemäß: ☐§ 30 BauGB ☐§ 34 BauGB ☐§ 35 BauGB
☐Forstrechtliches Genehmigungsverfahren
Sonstige Pläne/Projekte gemäß: ☐ _____

Plan/Projekt (Bezeichnung): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Lebensmittelmarkt B derich“

Plan-/Projektträger (Name): L er Grundst cksges. B derich Antragstellung (Datum): 20.05.2021

Kurze Beschreibung des Plans/Projekts (Ortsangabe, Ausführungsart) und Darstellung der relevanten Wirkungen/Wirkfaktoren inklusive ihrer Intensität und ihrer maximalen Einflussbereiche, ggf. im Zusammenwirken mit anderen Plänen/Projekten (Summation); ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

Das Vorhaben in Werl-Büderich südlich der Büdericher Bundesstraße ist auf einer Grünlandfläche mit einzelnen Obstbäumen geplant. Die Entfernung zum Vogelschutzgebiet "Hellwegbörde" beträgt an der nächsten Stelle ca. 260 m. Die Vorhabenfläche ist durch Garten- und Obstwiesenflächen sowie eine Hoflage mit Tierhaltung vom FFH-Gebiet abgeschirmt.
Die mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen Störungen für das Vogelschutzgebiet bestehen insbesondere im Neubau eines Lebensmittelmarkts sowie im Ziel- und Quellverkehr der Kunden. Der Neubau des Verkaufsgebäudes liegt weiter vom FFH-Gebiet entfernt als die schon bestehenden und recht ausgedehnten Gebäude zweier landwirtschaftlicher Betriebe. Die durch den Pkw-Verkehr zu erwartenden Störungen gehen weder im Hinblick auf Lautstärke noch im Hinblick auf das tageszeitliche Auftreten über bereits bestehende Störungen hinaus, die durch die beiden landwirtschaftlichen Betriebe hervorgerufen werden: insbesondere deren Versorgungsfahrten für die Tierhaltung, die mit großen, lauten Landmaschinen regelmäßig durchgeführt werden und die zu den Abendstunden hellbeleuchtet sind, überschreiten bei weitem die zu erwartende Störungen, die durch parkende PKWs hervorgerufen werden. Aus genannten Gründen können erhebliche Beeinträchtigungen des Natura-2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

Stufe I: FFH-Vorprüfung (Screening)
(überschlägige Prognose und Bewertung der Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung möglicher Summationseffekte)

Lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen des Natura-2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen offensichtlich ausschließen? ■ ja ☐ nein

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Erheblichkeit
(unter Berücksichtigung möglicher Summationseffekte und unter Voraussetzung der unter B.) beschriebenen Maßnahmen)

Nur wenn Frage in Stufe I „nein“:
Kann der Plan/das Projekt das Natura-2000-Gebiet in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen? (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. Schadensbegrenzungsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ☐ ja ☐ nein

Stufe III: Ausnahmeverfahren
(unter Voraussetzung der unter B.) beschriebenen Maßnahmen)

Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:

1. Ist der Plan/das Projekt aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig? ☐ ja ☐ nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ☐ ja ☐ nein
3. Werden zur Sicherstellung der Kohärenz von Natura 2000 die notwendigen Kohärenzsicherungsmaßnahmen (ggf. inklusive eines Risikomanagements) vorgesehen? ☐ ja ☐ nein

Nur wenn prioritäre Lebensraumtypen und/oder Arten vom Plan/Projekt betroffen sind:

4. Können zwingende Gründe im Zusammenhang mit der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit oder maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt geltend gemacht werden? ☐ ja ☐ nein

Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, die für das Projekt/den Plan sprechen, und Begründung warum diese dem Habitatschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.
Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Habitatschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

Antrag auf Ausnahme nach § 34 Abs. 3 bis 5 BNatSchG

Nur wenn alle Fragen 1. bis 3. in Stufe III „ja“:

☐ Die Realisierung des Plans/des Projektes ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art gerechtfertigt, und es gibt keine zumutbare Alternative. Es sind Kohärenzsicherungsmaßnahmen (inkl. Risikomanagement) vorgesehen, die geeignet sind, die Kohärenz von Natura 2000 sicherzustellen. Deshalb wird eine Ausnahme gem. § 34 Abs. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe beiliegende Anlage.

Nur wenn Frage 4. in Stufe III „ja“: (wenn prioritäre Lebensraumtypen und/oder Art vom Plan/Projekt betroffen sind)

☐ Für die Erteilung einer Ausnahme sprechen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, die im Zusammenhang stehen mit der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit einschließlich der Landesverteidigung oder des Schutzes der Zivilbevölkerung, bzw. der Plan/das Projekt hat maßgeblich günstige Auswirkungen auf die Umwelt. Deshalb wird eine Ausnahme gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe beiliegende Anlage.

☐ Für die Erteilung einer Ausnahme sprechen sonstige zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art. Hierzu hat die Genehmigungsbehörde eine Stellungnahme der Europäischen Kommission eingeholt. Deshalb wird eine Ausnahme gem. § 34 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe beiliegende Anlage.