



Wallfahrtsstadt
Werl

84. Änderung des Flächennutzungsplans Werl-Büderich

- Begründung -



Stand 28.06.2018



Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Bauass. Michael Happe
Sabrina Schmitz, M.Sc. Raumplanung

Inhalt

<u>I.</u>	<u>Begründung</u>	<u>3</u>
	1. Anlass und Zielsetzung	3
	2. Lage und vorhandene Nutzungen	4
	3. Planungsrechtliche Situation	5
	4. Planungsziele und Plandarstellungen	6
	5. Erschließung	7
	5.1. Verkehr	7
	5.2. Entwässerung	7
	6. Auswirkungen der Planung	7
	6.1. Auswirkungen auf die Umwelt	7
	6.2. Städtebauliche Auswirkungen für den Einzelhandel	8
	6.3. Auswirkungen auf den Verkehr	8
<u>II.</u>	<u>Umweltbericht</u>	<u>10</u>
	1. Einleitung	10
	1.1. Anlass, Inhalt und Ziele der Planung	10
	1.2. Darstellungen	10
	2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	11
	3. Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und sonstige Angaben	12
	3.1. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	16
	3.2. Prüfung von Planungsalternativen, anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
	3.3. Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen durch den geplanten Nahversorger	18
	3.4. Zusätzliche Angaben	18
	3.5. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung	19
<u>III.</u>	<u>Quellenverzeichnis</u>	<u>20</u>

I. Begründung

1. Anlass und Zielsetzung

Nach der Schließung des Büdericher Lebensmittelmarkts „nah & gut Franz Poggel“ im September 2012 ist es erklärter Wille der Stadt Werl, im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept¹ einen nachhaltigen und zukunftsfähigen Nahversorger im heute unterversorgten Nahversorgungsschwerpunkt Büderich anzusiedeln. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Büderich erscheint 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.

Auf der Grundlage des gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachtens der BBE Unternehmensberatung GmbH 2005, das 2012 durch einen Vergleich von vier Nahversorgungsstandorten im Raum Büderich ergänzt wurde, sowie eines Standortvergleichs der Verwaltung von sieben Flächen im gleichen Raum Büderich hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 26.11.2013 einen Standort am Kreisverkehr K 18n/Budberger Straße für den geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt beschlossen.

Zur Herstellung der landesplanerischen Verträglichkeit der großflächigen, der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsnutzung wurde der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis am 29.09.2016 geändert. Dabei wurde das Ziel 14, das den Bestand des Möbelhauses innerhalb des dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs für zweckgebundene Nutzungen (ASB-Z) mit der Zweckbindung Möbelhaus in stadt- und regionalverträglichem Umfang sichert, durch die Ausnahmeregelung erweitert, dass zur Nahversorgung der westlichen Ortsteile der Stadt Werl ein großflächiger Nahversorger zulässig ist. Zur Schaffung von Baurecht sind die 84. Änderung des Flächennutzungsplans und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 erforderlich.

Es ist beabsichtigt, im Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Möbel auf einer östlichen Teilfläche die Zweckbestimmung in ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m² zu ändern. Gleichzeitig wird die bisherige Verkaufsfläche des Möbelhauses von 69.000 m² auf 67.500 m² reduziert. Ferner wird eine südliche Teilfläche entsprechend dem Regionalplan in eine Gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO geändert.

Der städtebauliche Vorentwurf sieht für einen Lebensmittelmarkt einen eingeschossigen Baukörper mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 1.900 m² vor, der eine Verkaufsfläche von max. 1.500 m² aufnehmen kann. Dazu ist ein Lebensmittelmarkt mit einem handelsüblichen Sortiment der Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) für den Einzugsbereich Büderich/Budberg/Holtum vorgesehen. Sonstige zentrenrelevante Sortimente (z.B. Zeitschriften, Schreibwaren, Kurzwaren, Haushaltswaren) werden auf einer untergeordneten Fläche (max. 10 % der Verkaufsfläche) angeboten, um die Nahversorgung sinnvoll abzurunden.

Ferner wird eine Teilfläche im südlichen Plangebiet (Flurstücke 331 und 325) entsprechend dem Regionalplan dem Gewerbegebiet Büderich zugeordnet, deshalb wird eine Gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die Gewerbefläche erhält eine direkte Zufahrt von der Budberger Straße und ist auch vom Prozessionsweg im Westen anzufahren.

Der Lebensmittelmarkt ist über zwei Zufahrten erreichbar: Eine direkte Zufahrt vom Kreisverkehr der Budberger Straße über die Stellplatzanlage des Möbelhauses, die v. a. für Bewohner von Büderich und Budberg den kürzesten Zugang bietet, und eine zweite Zufahrt vom Prozessionsweg im Westen, die v. a. für Anwohner von Holtum den kürzesten Weg darstellt.

¹ BBE Unternehmensberatung GmbH (2005): Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl. Köln

2. Lage und vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet der 84. FNP-Änderung liegt westlich des Werler Stadtzentrums im Stadtteil Büderich und in einer Entfernung von ca. 1.200 m nördlich der Büdericher Bundesstraße (B1). Das Plangebiet liegt nordwestlich des Büdericher Siedlungsbereichs und östlich des Ortsteils Holtum. Weiterhin liegt der Planbereich südlich der Bahnstrecke von Soest über Werl nach Unna. Es umfasst den Bereich des bestehenden Möbelhauses im Gewerbegebiet Büderich und den östlich an das Möbelhaus grenzenden Bereich bis zur Budberger Straße, in dessen südlichem Teil ein Gewerbegebiet und am Kreisverkehr im Osten ein neuer Lebensmittelmarkt entwickelt werden sollen.

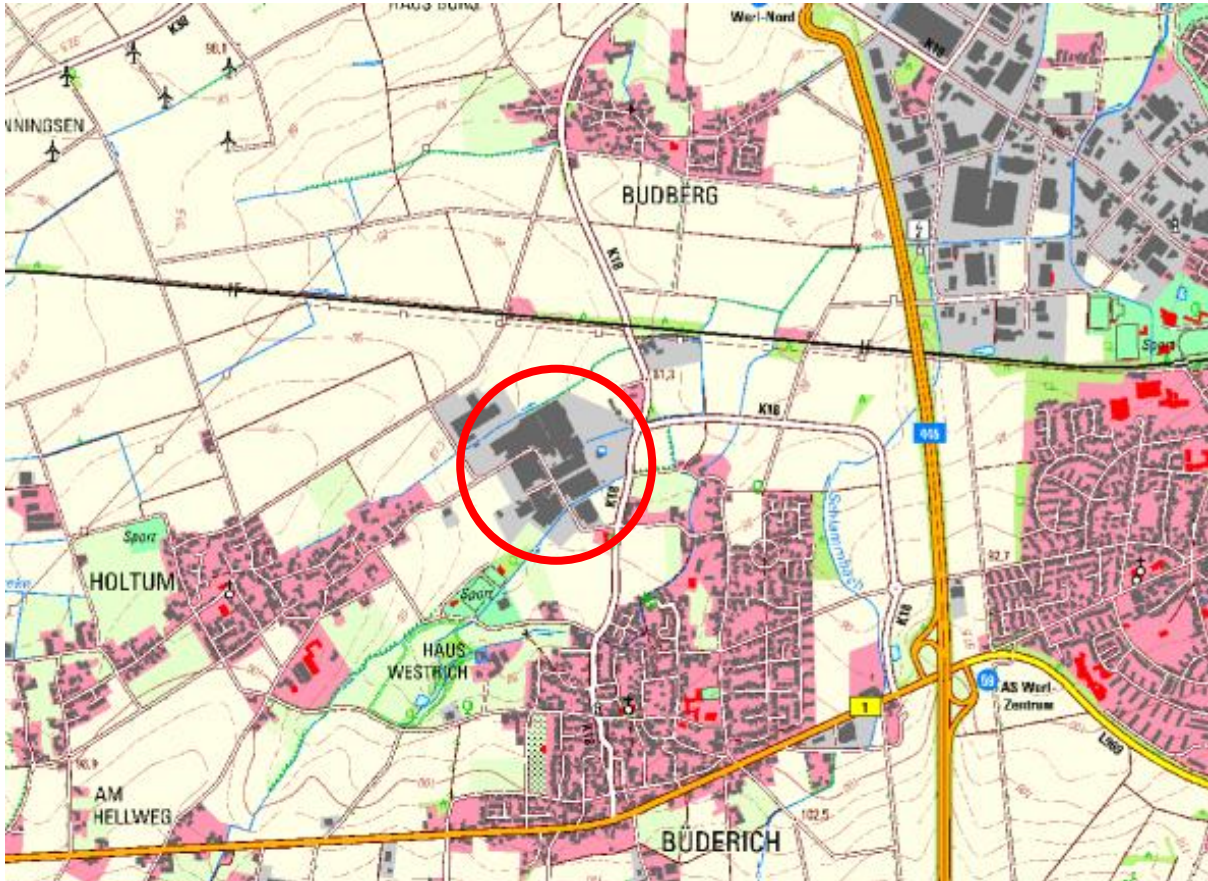


Abb. 1: Lage des Plangebietes (© Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw)

Die untenstehende Abbildung zeigt den ca. 15,7 ha großen Geltungsbereich. Er umfasst auf der Gemarkung Westbüderich (Flur 1) vollständig die Flurstücke 110, 187, 192, 193, 206, 207, 208, 306, 307, 308, 309, 325, 331, 333, 337, 338, 339, 341, 345, 346, 347, 349, 350, 455, 473, 476, 477, 480, 482, 484, 486 sowie tlw. die Flurstücke 332 und 497. Desweiteren umfasst er auf der Holtumer Gemarkung (Flur 2) die Flurstücke 35, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, sowie Teile der Flurstücke 37, 56, 190, 172, 173, 174 und 181.

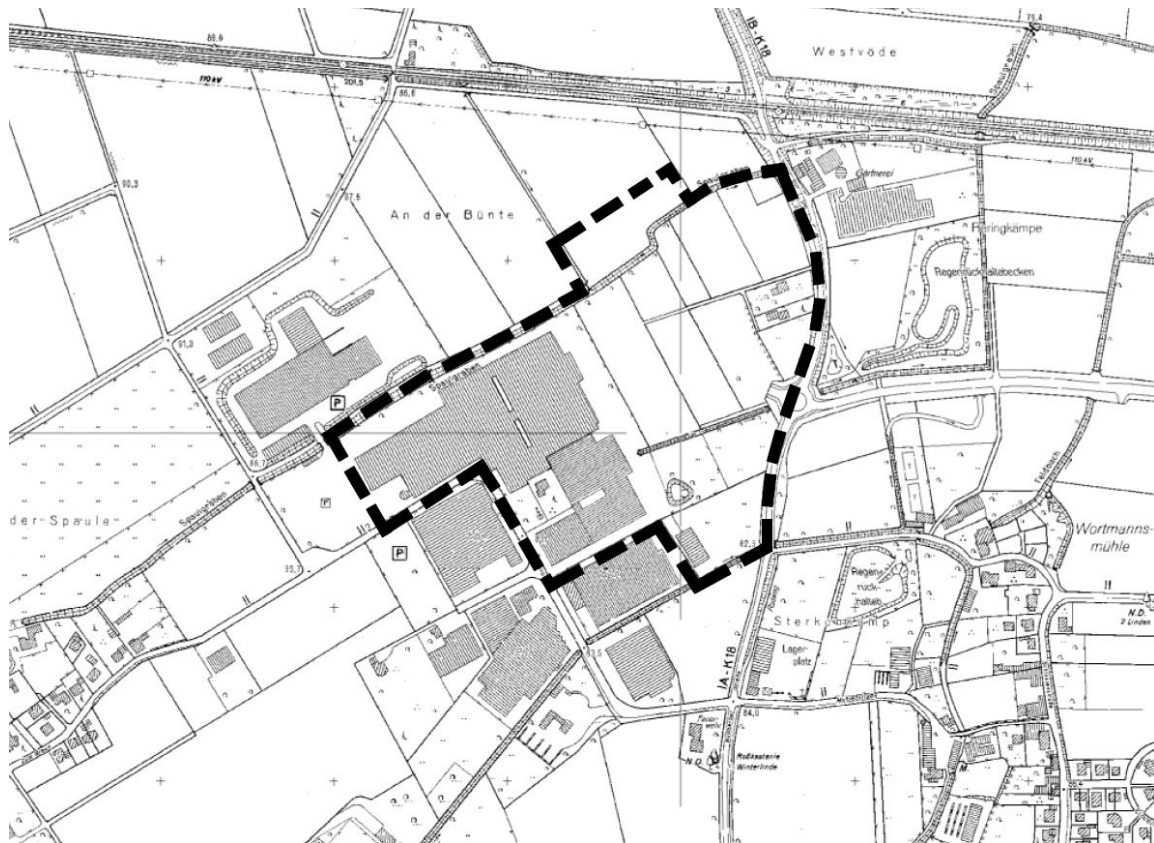


Abb. 2: Geltungsbereich des Plangebietes

Die großvolumige Bebauung des Gewerbe- und Industriegebiets Büderich hebt sich deutlich von der überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen geprägten Umgebung des Plangebiets ab. Östlich des Möbelhauses wurde in den vergangenen Jahren plangemäß die Parkplatzflächen des Möbelhauses angelegt, die vom Kreisverkehr aus erschlossen werden, der den Anschluss der K 18 n an die Budberger Straße bildet.

Folgende Nutzungen gliedern das Plangebiet:

- Das Möbelhaus Turflon mit neuem Parkplatz und Erschließung erstreckt sich über den größten Teil des Plangebiets
- Im nördlichen Teilbereich liegt eine landwirtschaftliche Fläche nördlich des Spaulgrabens
- Östlich des Möbelhauses schließen sich an den Parkplatz im Süden Gewerbebrachen (Schotterflächen) an
- Am östlichen Rand des Plangebiets stehen an der Budberger Straße noch zwei überplante Einfamilienhäuser mit Gärten und Wiesenflächen.

Während westlich des Möbelhauses der dörflich strukturierte Siedlungsbereich Holtums liegt, der sich in die umgebende Freiflächenstruktur einfügt, trennt im Osten die Kreisstraße K 18 das Plangebiet von dem östlich angrenzenden Freiraum mit landwirtschaftlichen Flächen. Im Süden grenzt ebenfalls eine landwirtschaftliche Fläche an.

3. Planungsrechtliche Situation

Landes- und Regionalplanung

Die im Landesentwicklungsplan (LEP) Teilplan Großflächiger Einzelhandel vom 12.07.2013² festgelegten Ziele der Landesplanung stehen der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an

² Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen - Landesplanungsbehörde – 12.07.2013

diesem Standort nicht entgegen. Der Standort ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als Allgemeiner Siedlungsbereich mit der Zweckbestimmung „Möbelhaus“ (ASB-Z) dargestellt, dem sich im Süden ein Gewerbe- und Industriebereich (GIB) anschließt. Nach der 4. Regionalplanänderung ist gemäß Ziel 14, das den Bestand des Möbelhauses innerhalb des dargestellten ASB für zweckgebundene Nutzungen mit der Zweckbindung Möbelhaus in stadt- und regionalverträglichem Umfang sichert, hier ausnahmsweise ein großflächiger Lebensmittelmarkt zulässig, der der Nahversorgung der westlichen Ortsteile der Stadt Werl dient.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Werl wird der Teilbereich des Gewerbegebiets Büderich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel Möbel mit der max. Verkaufsfläche von 69.000 m² gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO dargestellt.

Mit der 84. Änderung des Flächennutzungsplans tritt neben das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel „Möbel“ mit 67.500 m² VK ein zweites Sondergebiet mit dem Nutzungszweck Großflächiger Einzelhandel „Nahversorgung“ und einer VK von 1.500 m² entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Sondergebietsausweisung. Ferner wird der südliche Teilbereich in eine Gewerbliche Baufläche geändert.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der 84. FNP-Änderung liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans VI „Werl“³.

Landschaftsrechtliche Schutzausweisungen bestehen nicht.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan soll im Parallelverfahren zur 84. Änderung des FNP geändert werden. Dabei tritt neben das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Möbelhaus“ mit 67.500 m² VK ein zweites Sondergebiet mit dem Nutzungszweck Großflächiger Einzelhandel „Nahversorgung“ und einer VK von 1.500 m². Ferner wird der südliche Teilbereich in ein Gewerbegebiet geändert.

UVP-Pflicht

Für Bauleitpläne sind nach § 2 Abs. 4 BauGB Umweltprüfungen durchzuführen. Zum 78. FNP-Änderung wurde bereits 2011 eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung zur 84. FNP-Änderung ist im Umweltbericht (Kap. II) dokumentiert.

4. Planungsziele und Plandarstellungen

Im Sonstigen Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO wird die Zweckbestimmung geändert, indem für den Lebensmittelmarkt die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung-“ festgesetzt wird. Die Verkaufsfläche wird auf 1.500 m² begrenzt, für den Lebensmittelmarkt ist ein handelsübliches Sortiment der Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) für den Einzugsbereich Büderich/Budberg/Holtum zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente (wie z.B. Zeitschriften, Schreibwaren, Kurzwaren, Haushaltswaren) werden auf einer untergeordneten Fläche zugelassen, um die Nahversorgung sinnvoll abzurunden. Ferner soll im Einklang mit der Regionalplanung eine südliche Teilfläche in eine Gewerbliche Baufläche umgewandelt werden, um hier ein wohnortnahes Gewerbe zu ermöglichen.

³ Kreis Soest, Landschaftsplan VI Werl. Rechtskraft 24.08.2012

5. Erschließung

5.1. Verkehr

Im Süden von Büderich verläuft die B 1, im Osten von Büderich wurde erst 2013 die K 18n als Ortsumgehung und Entlastung von Büderich in Betrieb genommen. Ferner liegt östlich von Büderich die BAB 445 mit der Anschlussstelle „Werl-Zentrum“ im Schnittpunkt mit der B 1, was v. a. für den Lkw-Verkehr von Bedeutung ist. Die Ortsdurchfahrt von Büderich ist für den LKW-Verkehr gesperrt.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die K 18n wurde eine Verkehrsprognose unter Berücksichtigung der Erweiterung des Möbelhauses Turflon erstellt (IGS 2004). Dabei wurde für die Verkehrsentwicklung bis 2020 von einem in Werl leicht ansteigenden Verkehrsaufkommen ausgegangen, das überlagert wird von den örtlichen Verkehren zu einem neuen Wohngebiet mit 500 EW und einer Steigerung des Kunden- und Lkw-Verkehrs des Möbelhauses.

Nach Auskunft des Straßenbaulastträgers wird die K 18n seit ihrer Inbetriebnahme 2013 wie erwartet angenommen, der Ortskern Büderich wird entlastet. Neue Verkehrszählungen liegen zur K 18n nicht vor. Die Budberger Straße wies zuletzt 2010 in dem Abschnitt gemäß NW-SIB (Straßen.NRW) eine Verkehrsbelastung (DTV) von 3.204 Kfz mit 5,1 % Schwerverkehr auf.⁴

Im Plangebiet sind drei Zufahrten möglich: Eine direkte Zufahrt vom Kreisverkehr der Budberger Straße zur Stellplatzanlage des Möbelhauses und des Lebensmittelmarkts, eine zweite Zufahrt vom Prozessionsweg im Westen und eine direkte Zufahrt zum Gewerbegebiet von der Budberger Straße.

Für einen Nahversorger ist es von großer Bedeutung, dass der Lebensmittelmarkt mit ÖPNV, fußläufig und auch mit dem Fahrrad gut erreichbar ist. Für Fußgänger und Radfahrer liegt an der Ostseite der Budberger Straße ein Rad- und Gehweg, von dem aus der Eingang des Marktes etwa 40 m entfernt ist.

Auch die ÖPNV-Anbindung im Einzugsbereich ist wichtig für die Nahversorgung. Der Stadtbus C3 verbindet heute die drei Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum miteinander. Die Optimierung der ÖPNV-Anbindung des Lebensmittelmarktes ist geplant. Die Verkehrsgesellschaft wird eine TaxiBuslinie T 3 einrichten; dazu erhält der StadtBus C 3 „Werl Bahnhof – Büderich – Holtum“ eine Ergänzung um den TaxiBus T 3 mit zusätzlichen Haltepunkten am Lebensmittelmarkt und 2 Haltestellen in Budberg. Der Taxibus fährt nach vorgegebenen Fahrplan (werktags stündlich wie der StadtBus) und muss vom Nutzer eine halbe Stunde vor Abfahrtszeit angerufen werden.

5.2. Entwässerung

Im Zuge der Errichtung des Gewerbegebiets Werl-Büderich sind Hauptwasser- und Hauptabwasserleitungen verlegt worden. Eine Hauptabwasserleitung verläuft innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets entlang des Prozessionsweges.

Die Abwässer werden der Kläranlage in Werl zugeführt. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird einem Regenrückhaltebecken östlich der K 18 zugeleitet.

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die umweltbezogenen Auswirkungen sind in Kap. II (Umweltbericht) im Einzelnen dargestellt. In der Zusammenfassung sind folgende ökologischen Auswirkungen hervorzuheben:

⁴ H. Paul, Straßen.NRW am 16.10.2017

- Es werden tlw. schutzwürdige Böden in Anspruch genommen.
- Bei einer Umsetzung des geplanten Vorhabens erhöht sich der Versiegelungsgrad, aufgrund der relativ geringen Größe der neu versiegelten Flächen ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das kleinräumige Klima zu rechnen.
- Durch das Verkehrsaufkommen ist mit zusätzlichem Lärm und Schadstoffausstoß zu rechnen, die Auswirkungen der Mehrverkehre insbesondere auf der südlichen Budberger Straße sind mangels Wohngebiete im Nahbereich jedoch nicht erheblich.

6.2. Städtebauliche Auswirkungen für den Einzelhandel

Die BBE Unternehmensberatung GmbH hat in ihrem Gutachten aus dem Jahr 2012 die wirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens und die Einschätzung der Tragfähigkeit für den Standort beschrieben.⁵

Die Lage an der neuen Umgehungsstraße K 18n bedingt eine gute Ausgangslage des Standorts. Im Zusammenwirken mit der Ausstrahlungskraft des benachbarten Möbelhauses können für den Nahversorger in geringem Maß Kopplungseffekte von Streukunden, d.h. Kunden aus einem räumlich erweiterten Bereich, erwartet werden.

Für diesen Standort beträgt die Umsatzerwartung für einen Lebensmittelsupermarkt mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche rund 5,0 Mio. Euro. Davon entfallen ca. 0,9 Mio. Euro auf Umsätze mit Kunden außerhalb des Einzugsbereiches, d.h. ca. 80 % des Umsatzes werden mit Kunden aus dem Verflechtungsbereich Büderich / Budberg / Holtum generiert, die Kaufkraftbindung beträgt hier max. 35 %. Trotz der räumlichen Nähe zum Möbelhaus ist nur eine geringe Kaufkraftbindung in den übrigen Werler Ortsteilen und sonstigen Wohnorten zu erwarten.

Der Gutachter schließt aufgrund der Nahversorgungsausstattung der Stadt Werl, der Leistungsfähigkeit der Betriebe und der Höhe der zu erwartenden Umverteilungseffekte betriebschädigende Auswirkungen für die Wettbewerber in der Stadt Werl und im Umland aus, auch für den am stärksten betroffenen Standort Werl-West. Vielmehr ist seiner Auffassung nach ein Lebensmittelsupermarkt in Büderich als „Entlastungsstandort“ zu beurteilen.

Es sind nach Aussage des Gutachters bei der Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmittelsupermarktes mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche in Büderich keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. Es können auch städtebaulich negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Nachbargemeinden und deren Entwicklungsfähigkeit ausgeschlossen werden, denn ein Lebensmittelmarkt der geplanten Dimensionierung in Büderich kann voraussichtlich keine übergemeindliche Ausstrahlungskraft besitzen.

Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden 2016 durch eine Stellungnahme des Gutachters Stadt + Handel überprüft und ergänzt. In der zusammenfassenden Stellungnahme wird der Beitrag des Vorhabens zur Optimierung der Nahversorgung in den drei Ortsteilen bewertet und hierbei vor allem auf die wohnortnahe Versorgung des Standorts hingewiesen. Nach den Erkenntnissen des Gutachters sind städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Werl oder in Umlandkommunen wenig wahrscheinlich.

6.3. Auswirkungen auf den Verkehr

Das Verkehrsaufkommen wird sich insbesondere durch den Kundenverkehr des Lebensmittelmarkts kleinräumig erhöhen, dabei ist etwa von Bewegungshäufigkeiten von ca. 160 Kfz pro Stunde tagsüber auf dem Parkplatz eines Nahversorgers mit 1.500 m² VK auszugehen.

Der Abschätzung der zusätzlichen Kundenverkehre durch Kfz liegen zwei verschiedene Rechenansätze von FGSV (2006)⁶ und der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts

⁵ BBE Unternehmensberatung GmbH (2012): Auswirkungsanalyse Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich. Köln

für Umwelt (2007) zu Grunde. Der Mittelwert aus beiden Rechenansätzen ergibt ein Kfz-Verkehrsaufkommen von Kunden von 1.281 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr. Die maximale Stundenbelastung in der Nachmittagsstunde beträgt bei einem Ansatz von 11 % des Tagesverkehrsaufkommens 141 Kfz/Stunde.

Für den Beschäftigtenverkehr wird die Annahme zu Grunde gelegt, dass rund 90 % den Kfz nutzen. Daraus ergibt sich im Beschäftigtenverkehr an einem Normalwerktag ein Verkehrsaufkommen von 25 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr. Zum Pkw-Verkehr kommt der Lieferverkehr hinzu, der jedoch gegenüber dem Kunden- und Besucherverkehr von untergeordneter Bedeutung ist.

Das genannte Verkehrsaufkommen (Einkaufsverkehr) ist i.W. von Bewohnern der umliegenden Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum geprägt, die auch bisher bereits Einkaufsfahrten zu weiter entfernten Lebensmittelläden unternehmen, weil kein Nahversorger in diesen Ortsteilen besteht. Die Verkehrssituation wird künftig nach der Errichtung des neuen Lebensmittelmarkts einerseits von einem Rückgang längerer Einkaufsfahrten bspw. nach Werl-Nord, der Innenstadt und Werl-West führen, andererseits aber zu einer Zunahme der Einkaufsverkehre zu dem neuen Standort um ca. 2.620 Kfz-Fahrten pro Tag. Dies wird vor allem zu einer Verlagerung der Verkehrsströme auf den Hauptverkehrsstraßen führen.

Es ist zu erwarten, dass insbesondere auf dem Prozessionsweg, der K 18n und der Budberger Straße Richtung Nord die entfallenden Fahrten künftig die zusätzlichen Fahrten etwa kompensieren. Die wesentlichen Änderungen sind nur für die Fahrten aus Büderich zu erwarten, deren Bewohner heute zum erheblichen Teil über die B1 zu den Lebensmittelmärkten in der Innenstadt und im Werler Westen fahren, jedoch künftig stärker über die Budberger Straße und die Schlesienstraße zum neuen Nahversorger im Plangebiet. Dies kann im worst case (ohne Berücksichtigung von Entlastungswirkungen) dazu führen, dass der Pkw-Verkehr wieder auf ca. 4.070 Kfz/d zunehmen und knapp die Belastung aus dem Jahr 2004 erreichen könnte.

⁶ FGSV - Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (2006): Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen

II. Umweltbericht

1. Einleitung

Für Bauleitpläne sind nach § 2 Abs. 4 BauGB Umweltprüfungen durchzuführen. Dazu trat am 13.05.2017 mit dem Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt eine Änderung der Anlage 1 BauGB in Kraft, die den Inhalt des Umweltberichts definiert. Diese Rechtsänderung ist jedoch gemäß § 245c BauGB auf den vorliegenden Umweltbericht nicht anzuwenden, da die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB am 27.03.2017 und damit vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist.

Zur 78. FNP-Änderung wurde bereits 2011 eine Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert. Die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichts 2011 sind im Folgenden zusammengefasst; in dem vorliegenden Umweltbericht wird auch auf mögliche Auswirkungen des neu geplanten Nahversorgers und des neuen Gewerbegebiets eingegangen.

1.1. Anlass, Inhalt und Ziele der Planung

Im Bereich der Gewerbebrache am östlichen Rand des Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Möbel westlich der Budberger Straße in Werl-Büderich soll ein Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung der drei westlichen Ortsteile Büderich, Holtum und Budberg errichtet werden. Nachdem die Anpassung des Regionalplans vollzogen wurde, ist zur Schaffung von Baurecht die 84. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der städtebauliche Entwurf sieht für einen Lebensmittelmarkt einen eingeschossigen Baukörper mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 1.900 m² vor, der eine Verkaufsfläche von max. 1.500 m² aufnehmen kann. Dazu ist ein Lebensmittelmarkt mit einem handelsüblichen Sortiment der Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) für den Einzugsbereich Büderich/Budberg/Holtum vorgesehen. Zentrenrelevante Randsortimente (wie z.B. Zeitschriften, Schreibwaren, Kurzwaren, Haushaltswaren) werden auf einer untergeordneten Fläche (max. 10 % der Verkaufsfläche) angeboten, um die Nahversorgung sinnvoll abzurunden.

Dem Lebensmittelmarkt werden ca. 80 Stellplätze vor dem Eingang zugeordnet, die über zwei Zufahrten von der Budberger Straße und dem Prozessionsweg erreichbar sind. Für Fußgänger und Radfahrer liegt an der Ostseite der Budberger Straße ein Rad- und Gehweg, von dem aus der Eingang des Marktes etwa 40 m entfernt ist. Zur zukünftigen Optimierung der ÖPNV-Anbindung des geplanten Lebensmittelmarktes ist beabsichtigt, eine Taxi-Buslinie T 3 einzurichten; dazu erhält der StadtBus C 3 „Bahnhof – Büderich – Holtum“ eine Ergänzung um den TaxiBus T 3 mit zusätzlichen Haltepunkten am Lebensmittelmarkt und 2 Haltestellen in Budberg.

1.2. Darstellungen

Im Plangebiet wird das bisherige Sondergebiet in drei Teilflächen aufgeteilt:

- Ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel –Möbel-“, und der max. Verkaufsfläche von 67.500 m²
- ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel -Nahversorgung-“ und einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m²
- eine Gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO.

2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

EU-Umweltziele

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

Mit dem UVP-Gesetz erfolgte auf Basis der Richtlinie 85/337/EWG vom 27.06.1985 insbesondere die Umsetzung der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (UVP-Änderungsrichtlinie) sowie der Richtlinie 96/61/EG des Rates vom 24. September 1996 über die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (IVU-Richtlinie). Mit der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (2001/42/EG) vom 27. Juni 2001 wurde die Strategische Umweltprüfung in Europäisches Recht eingeführt. Ferner gelten die Richtlinie 2011/92/EU vom 13. Dezember 2011 sowie die Richtlinie 2014/52/EU vom 16. April 2014 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten.

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, dabei wurde 2016 die Eingriffsregelung angepasst. Das Wasserrecht (WHG bzw. LWG) formuliert bspw. in § 1a WHG ebenfalls Ziele des Umweltschutzes. Die Ziele zum Lärmschutz sind im Bundesimmissionsschutzgesetz formuliert und in der TA Lärm umgesetzt.

Für Bauleitpläne sind jedoch nach § 2 Abs. 4 BauGB Umweltprüfungen durchzuführen.

Regionalplan

Der Standort ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich mit der Zweckbestimmung „Möbelhaus“ (ASB-Z) dargestellt. Nach der 4. Regionalplanänderung ist gemäß Ziel 14, das den Bestand des Möbelhauses innerhalb des dargestellten ASB für zweckgebundene Nutzungen mit der Zweckbindung Möbelhaus in stadt- und regionalverträglichem Umfang sichert, hier ausnahmsweise ein großflächiger Lebensmittelmarkt zulässig, der der Nahversorgung der westlichen Ortsteile der Stadt Werl dient. Ein kleiner südlicher Teilbereich ist als GIB dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (78. FNP-Änderung) der Stadt Werl wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel Möbel mit der max. Verkaufsfläche von 69.000 qm gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO dargestellt.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans VI „Werl“. Landschaftsrechtliche Schutzausweisungen bestehen nicht.

Bebauungsplan

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des BPL Nr. 107, der hier ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel - Möbel – mit der max. Verkaufsfläche von 69.000 m², einer GRZ von 0,8, einer geschlossenen Bauweise und einer Gebäudehöhe von 101 m über NHN festsetzt. Der Bebauungsplan wird für den identischen Teilbereich im Parallelverfahren geändert.

3. Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und sonstige Angaben

Ökologische Auswirkungen können durch folgende drei verschiedene Arten von Wirkfaktoren verursacht werden: erstens baubedingte, zweitens anlagebedingte und drittens betriebsbedingte Wirkfaktoren.

Für die geplanten Vorhaben sind insbesondere bestimmte anlagebedingte Wirkfaktoren (Bodenversiegelung) sowie bestimmte betriebsbedingte Wirkungen (Verkehr, Lärm) von Bedeutung. Bei den baubedingten Wirkfaktoren (mit Ausnahme von Unfällen) handelt es sich überwiegend um temporäre Auswirkungen, sodass von diesen voraussichtlich keine erheblichen ökologischen Auswirkungen ausgehen werden.

Über die Technik und Stoffe, die eingesetzt werden, um die Planvorhaben zu realisieren, kann im Moment noch keine detaillierte Aussage getroffen werden. Zurzeit ist zu erwarten, dass für die geplanten Stellplatzflächen Verbundsteine und für das Gebäude gängige Hochbaustoffe (wie Ziegelsteine, Kalksandstein etc.) verarbeitet werden.

Alle Abfälle, die während der Bauarbeiten anfallen, müssen vom Vorhabenträger ordnungsgemäß nach § 8 GewAbfV verwertet bzw. entsorgt werden.

Während der Betriebsphase wird der Betreiber des Lebensmittelmarktes die anfallenden Abfälle gemäß GewAbfV ordnungsgemäß trennen, entsprechend verwerten bzw. entsorgen.

3.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Gliederung dieses Teils des Umweltberichtes erfolgt nach den Schutzgütern / Umweltmedien, deren Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zum Bauleitplan zu berücksichtigen sind.

3.1.1. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

Wohn- und Aufenthaltsqualität, Regenerationsmöglichkeiten

Das Plangebiet wird überwiegend durch die gewerblichen Nutzungen geprägt und ist im Westen weitgehend überbaut bzw. durch Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen versiegelt. Im Osten und Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen, jedoch fehlt im Plangebiet ein Wegesystem. Insofern weist das Plangebiet weder Wohn- oder Aufenthaltsqualitäten noch Regenerationsmöglichkeiten auf. Der Standort des geplanten Nahversorgers und des neuen Gewerbegebiets haben keinerlei Erholungsqualität.

Verkehr

Das Verkehrsaufkommen wird sich insbesondere durch den Kundenverkehr des Lebensmittelmarkts kleinräumig erhöhen, dabei ist etwa von Bewegungshäufigkeiten von ca. 160 Kfz pro Stunde tagsüber auf dem Parkplatz eines Nahversorgers auszugehen.

Das genannte Verkehrsaufkommen (Einkaufsverkehr) ist i.W. von Bewohnern der umliegenden Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum geprägt, die auch bisher bereits Einkaufsfahrten zu weiter entfernten Lebensmittelläden unternehmen, weil kein Nahversorger in diesen Orts-

teilen besteht. Die Verkehrssituation wird künftig nach der Errichtung des neuen Lebensmittelmarkts einerseits von einem Rückgang längerer Einkaufsfahrten bspw. nach Werl-Nord, der Innenstadt und Werl-West führen, andererseits aber zu einer Zunahme der Einkaufsverkehre zu dem neuen Standort um ca. 2.620 Kfz-Fahrten pro Tag. Dies wird vor allem zu einer Verlagerung der Verkehrsströme auf den Hauptverkehrsstraßen führen.

Die wesentlichen Änderungen sind nur für die Fahrten aus Büderich zu erwarten, deren Bewohner heute zum erheblichen Teil über die B1 zu den Lebensmittelmärkten in der Innenstadt und im Werler Westen fahren, jedoch künftig stärker über die Budberger Straße und die Schlesienstraße zum neuen Nahversorger im Plangebiet. Dies kann im worst case (ohne Berücksichtigung von Entlastungswirkungen) gegenüber der Prognose 2020 zu einer Zunahme des Verkehrs auf der Budberger Straße Richtung Süden um 55 % führen; damit würde der Pkw-Verkehr wieder auf ca. 4.070 Kfz/d zunehmen und knapp den Zählwert aus dem Jahr 2004 erreichen.

Lärm

Geräuschbelastungskarten (LANUV 2011)⁷ zeigten, dass die Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr im Umfeld der K 18 tagsüber im Bereich zwischen >50 – 55 dB (A) liegen.

Der Schienenlärm liegt nach der gleichen Quelle im Plangebiet tagsüber im Bereich zwischen >35 – 40 dB (A). Der Gewerbelärm liegt im Plangebiet tagsüber im Bereich zwischen >60 – 65 dB (A).

Neuere Informationen liegen zum Plangebiet nicht vor. In der Umgebungslärmkartierung NRW liegen ebenfalls keine Daten vor; dies ist als Hinweis zu werten, dass hier durch Lärm keine erheblichen Konflikte gegeben sind.

Das vom Nahversorger erzeugte Verkehrsaufkommen von etwa 2.900 Kfz/d wird sich auf die Budberger Straße, die K 18n und den Prozessionsweg verteilen. Die dortige Verkehrszunahme wird durch den Wegfall der heutigen Versorgungsfahrten nur auf der Budberger Straße südlich des Kreisverkehrs zu erheblichen Verkehrszuwächsen führen. Im Nahbereich < 500 m liegen jedoch keine Wohngebiete, auf die sich der nur kleinräumlich wirksame Parkplatz- und Verkehrslärm erheblich auswirken könnte. Deshalb sind erhebliche Lärmwirkungen nicht zu erwarten, und Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräusche sind gemäß TA Lärm nicht erforderlich.

Elektromagnetische Felder

Belastungen durch elektromagnetische Felder sind im Plangebiet nicht bekannt.

Ortsbild

Der geplante Nahversorger hat im Vergleich zu den vorhandenen Großstrukturen am Standort keine wesentliche Bedeutung für das Ortsbild. Auch das neue Gewerbegebiet arroundiert nur das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet.

3.1.2. Schutzgut Landschaft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Vegetation und Biotoptypen

Eintragungen zu schützenswerten Biotopen gibt es im Biotopkataster NRW nicht.

Der Bereich des geplanten Nahversorgers ist von versiegelten (Parkplatz) und teilversiegelten Flächen (Schotterfläche) geprägt. Daneben ist auf Teilflächen am Rand der Budberger Straße ein Grünstreifen vorzufinden. Für das geplante Gewerbegebiet werden unversiegelte Betriebsflächen mit Rasen in Anspruch genommen.

Beide Flächen sind bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan überplant und in die

⁷ Vgl. Raumverträglichkeitsstudie BKR 2015

Kompensationsbilanz einbezogen.

Fauna

Nach Auskunft des LANUV NRW⁸ liegt das Untersuchungsgebiet im Messtischblatt 4413 „Werl“ in dem Quadranten 1. Die relevanten Lebensraumtypen des Standorts sind Vegetationsarme Biotope und Brachen. Vegetationsarme Biotope weisen demnach keine planungsrelevanten Arten auf. In Brachen sind folgende sieben Vögel als planungsrelevante Arten mit einem potenziellen Hauptvorkommen genannt: Feldlerche, Baumpieper, Wachtel, Feldschwirl, Nachtigall, Rebhuhn und Kiebitz.

Die Standorte der geplanten neuen Nutzungen weisen jedoch keinerlei Lebensraumstrukturen für diese planungsrelevanten Arten auf.

Im Rahmen einer faunistischen Kartierung (Ludescher 2010) wurden das Plangebiet und seine nähere Umgebung aufgenommen. Weder konnten streng geschützte noch besonders geschützte Arten auf dem Gelände nachgewiesen werden. Daher ergaben sich auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser planungsrelevanten Arten, also auch keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§§ 44 und 45 BNatSchG). Das Protokoll zur Artenschutzprüfung ist der Begründung beigelegt.

Da seit 2010 nur erhebliche Teilflächen für den Parkplatz versiegelt und alle artenarmen Intensivwiesen/-weiden und Gehölzstreifen entfernt wurden, bestehen keine Zweifel, dass die Befunde des Gutachters noch heute gültig sind.

Eingriffe und Ausgleich

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden Eingriffe nach § 1a (3) BauGB durch Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

Nach § 1a (3) BauGB sind Eingriffe auszugleichen, soweit die Eingriffe nicht bereits erfolgt sind oder zulässig waren. Bei der Betrachtung der durch den Eingriff hervorgerufenen Veränderungen wurde von dem gültigen Planungsstand gemäß Bebauungsplan Nr. 107 ausgegangen. Dem werden als Planung die veränderten Flächenfestlegungen des Bebauungsplans inklusive der Minderungsmaßnahmen (Pflanzgebote) gegenübergestellt.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem Verfahren der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV NRW 2008). Die einzige kompensationsrelevante Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 107 ergibt sich aus dem Wegfall der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (P1). Im Zuge der 1. Änderung ist diese Pflanzfläche nicht mehr vorhanden, hier ist ebenfalls von einer versiegelten Fläche auszugehen. Durch den Entfall dieser Pflanzfestsetzung mit der Wertstufe 5 ergibt sich ein Defizit von 7.445 Wertpunkten, das durch die Umsetzung von Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Werl auszugleichen ist.

3.1.3. Schutzgut Boden

Die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen des Geologischen Landesamtes zeigt für den Standort den Bodentyp Gley (G33), ein schluffiger Lehmboden, z. T. kalkhaltig und mit Wiesenmergel oder Torf im Untergrund. Dieser Bodentyp hat eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, eine mittlere bis hohe Wasserkapazität, eher hohe Grundwasserstände und eine mittlere bis geringe Wasserdurchlässigkeit.

Schutzwürdige Böden

Im südöstlichen Plangebiet sind Gleyböden betroffen. Es handelt sich dabei um kalkhalti-

⁸ LANUV NRW 2017, Zugriff 16.10.2017

ge Böden aus Mudden oder Wiesenmergel mit Archivfunktion, die in die Stufe 3 „besonders schutzwürdig“ eingestuft werden.⁹

Durch den Wegfall der 1.489 m² großen Pflanzfläche im Süden erhöht sich der Versiegelungsgrad gegenüber dem heutigen Planungsstand um 16 %.

Altlasten

Für eine Belastung der Böden durch Altlasten im Plangebiet bestehen keine Hinweise. In der "Erfassung von Altlasten im Kreis Soest" ist der Planbereich nicht aufgeführt.

3.1.4. Schutzgut Wasser

Im Untersuchungsbereich sind keine Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete vorhanden.

Grundwasser

Genauere Angaben zur Grundwassersituation liegen zzt. nicht vor. Bei Sondierungen im nahen Umfeld des Plangebiets wurde kein oberflächennahes Grundwasser festgestellt. Die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen lässt jedoch erkennen, dass hier ein eher hoher Grundwasserstand von 8-13 dm unter Flur zu erwarten ist.

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser sind beim bestimmungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes und eines potenziellen Gewerbebetriebs nicht zu erwarten.

In geringem Maße dürfte die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung geringfügig herabgesetzt werden.

Oberflächengewässer

Der nördliche Planbereich ist von dem größeren Teil des Plangebiets durch den in West-Ost-Richtung verlaufenden Entwässerungsgraben, dem Spaulgraben, getrennt. Er fließt dem weiter östlich gelegenen Feldbach zu, der nach Nordosten zum Salzbach hin entwässert.

Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft der Schellhornbach vom Haus Westrich; er wird durch das Vorhaben jedoch nicht verändert.

Das von den Dachflächen sowie von den befestigten Straßen und Parkplätzen ablaufende Niederschlagswasser wird über die Regenrückhaltung östlich der Budberger Straße dem Feldbach zugeleitet.

3.1.5. Schutzgut Klima

Lokalklima

Das Untersuchungsgebiet ist klimatisch dem Klimabezirk Münsterland zuzuordnen, der großräumig zum Klimabereich Nordwestdeutschland gehört. Die guten Austauschbedingungen und nur schwach ausgeprägten geländeklimatischen Variationen des Klimabezirks Münsterland werden kleinräumig im Gewerbe- und Industriegebiet Büderich durch die baulichen Nutzungen, versiegelten Bereiche und Vegetationsbestände abgewandelt. Das Lokalklima der unbebauten und unversiegelten Flächen des Plangebietes ist typisierend dem Freilandklima zuzuordnen.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet und dem Gewerbe-/Industriegebiet dürfte sich

⁹ Geoportals NRW, Zugriff 16.10.2017

insbesondere dämpfend auf die Windgeschwindigkeiten auswirken. Darüber hinaus ist kleinräumlich durch den hohen Versiegelungsgrad mit einer niedrigen Luftfeuchte und durch die gewerblichen Nutzungen mit vermehrten Schadstoffemissionen zu rechnen, die typischen Klimaeigenschaften des Siedlungsraumes werden verstärkt. Aufgrund der relativ geringen Größe der neu versiegelten Flächen und Wegfall einer 0,15 ha großen Pflanzfläche ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das kleinräumige Klima zu rechnen. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kann zu einer Verminderung nachteiliger Auswirkungen beitragen.

Lufthygiene

Für das Untersuchungsgebiet besteht weder ein Luftreinhalteplan noch ein Aktionsplan nach § 47 BImSchG. Das Plangebiet ist heute durch Verkehr in geringem Maße lufthygienisch vorbelastet. Allerdings gibt es gemäß LANUV in der Stadt Werl keine Messungen zu Schadstoffen, da keine lufthygienischen Auffälligkeiten oder Hot-Spots bekannt sind. Aus diesem Grund wurden auch keine Messstationen eingerichtet.

Insbesondere durch den neuen Lebensmittelmarkt wird das Verkehrsaufkommen kleinräumig im Plangebiet voraussichtlich ansteigen und zu zusätzlichen Emissionen führen. Diese Immissionen betreffen auch die Budberger Straße südlich des Kreisverkehrs, wo der Kfz-Verkehr gegenüber der Prognose 2020 um bis zu 55 % zunehmen könnte; damit würde der Verkehr wieder knapp den Zählwert aus dem Jahr 2004 erreichen. Von diesem Wiederanstieg der Verkehrsmenge DTV sind jedoch im Umkreis von 500 m keine Wohngebiete betroffen.

3.1.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Denkmäler, sonstigen Objekte mit besonderer kultureller oder historischer Bedeutung sowie besonderen Sachgüter vorhanden.

Allerdings werden im Plangebiet Bodendenkmäler vermutet, darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen. Weitergehende Maßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

3.1.7. Störfälle und Risiken

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebs.

Der zu errichtende Einzelhandelsbetrieb weist kein anlagetypisches Störfallrisiko auf. Für die Schutzgüter sind daher keinerlei Risiken durch die Planänderung zu erwarten.

3.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der unterversorgte Raum von Büderich, Holtum und Budberg weiterhin unterversorgt bleiben, sofern nicht an anderer Stelle ein Nahversorger für die westlichen Stadtteile errichtet würde. Die Einwohner der drei Ortsteile wären auch zukünftig auf ihr Auto oder den ÖPNV angewiesen, um einen Lebensmittelmarkt zu erreichen, wodurch zusätzliche und längere Fahrten erzeugt werden. Ferner wären keine Baugrundstücke für wohnungsnahes Gewerbe verfügbar.

3.3. Prüfung von Planungsalternativen, anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Im Jahre 2005 hat die Stadt Werl die BBE-Unternehmensberatung 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. Um einen Nahversorgungsschwerpunkt in Büderich zu sichern, wurde der damals aktuelle Standort „Oberer Hellweg“ am Ortsrand südlich der B 1 untersucht, in dem ein früheres Autohaus zu einem Lebensmittel-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² umgenutzt werden könnte. Dieser Standort wurde gutachterlich mangels alternativer Möglichkeiten zwar befürwortet, allerdings wurde auf seine nicht optimale Integration in Ortsrandlage südlich der stark befahrenen Bundesstraße 1 hingewiesen. Aus diesem Grund wurde der Standort von der Stadt Werl nicht weiterverfolgt und einer anderen Nutzung zugeführt.

Im Jahr 2012 wurde die BBE Unternehmensberatung GmbH von der Stadt Werl erneut mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich beauftragt.¹⁰ Im Rahmen der Analyse wurden vier Standorte jeweils am Ortsrand 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. Im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 26.11.2013 wurde beschlossen, dass ein Lebensmittelmarkt in Büderich am Standort Budberger Straße/K 18n angesiedelt werden soll.

Nach weiteren Abstimmungen mit der Bezirksregierung Arnsberg wurde für eine Regionalplanänderung zu diesem Standort 2015 eine Raumverträglichkeitsstudie¹¹ erstellt. Der Vergleich in dieser Studie zeigte, „dass der von der Stadt präferierte Standort 1 nur hinsichtlich der regionalplanerischen Genehmigungsfähigkeit schlecht abschneidet, aber sonst die geringsten negativen Auswirkungen aufweist.“ Mit der anschließenden Änderung des Regionalplans entfiel dann auch der Nachteil der fehlenden regionalplanerischen Genehmigungsfähigkeit.

2016 wurde durch eine Stellungnahme des Gutachters Stadt + Handel¹² Auswirkungen eines Lebensmittelmarkts im Vergleich zweier Standorte in Büderich hinsichtlich ausgewählter landesplanerisch relevanter Kriterien überprüft. Dabei wurden einem anderen Standort in Büderich Vorteile in der wohnungsnahen Versorgung zugeschrieben, sofern eine Querungshilfe über die Bundesstraße 1 geschaffen würde. Nach den Erkenntnissen des Gutachters sind von Nahversorgern an beiden Standorten städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Werl oder in Umlandkommunen wenig wahrscheinlich.

¹⁰ BBE Unternehmensberatung GmbH (2012): Auswirkungsanalyse Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich. Köln

¹¹ BKR Essen (2015): Raumverträglichkeitsstudie (RVS) zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich. Essen

¹² Stadt + Handel 2016: Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Werl Büderich. Dortmund

3.4. Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen durch den geplanten Nahversorger

Das Verkehrsaufkommen erhöht sich besonders auf der Budberger Straße, die verkehrlichen Immissionen werden durch den Einkaufsverkehr erhöht.

Es werden teilweise schutzwürdige Böden versiegelt, der Versiegelungsgrad nimmt zu.

3.5. Zusätzliche Angaben

3.5.1. Methodik

Im Scoping wurden keine Gutachten gefordert.

Nach einer Begehung des Plangebiets erfolgten die Beschreibungen der Umwelt auf Basis verfügbarer Informationen im Internet. Die Angaben zu potenziellen Umweltbeeinträchtigungen erfolgten vor dem Hintergrund von Erfahrungen mit anderen Lebensmittelmärkten.

Die Zugriffe auf externe Informationen sind im Quellenverzeichnis einzusehen.

3.5.2. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Zu Schutzgütern wie Klima und zu Immissionen liegen keine detaillierten stadtweiten Grundlagen vor.

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

Generelles

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. (Umwelt-) Behörden sind gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern ihnen Erkenntnisse über Umweltauswirkungen bei der Durchführung vorliegen.

Gemäß dieser Zielsetzung konzentrieren sich Überwachungsmaßnahmen auf ausgewählte erhebliche Umweltauswirkungen und/oder Prognoseunsicherheiten wie z.B. Entwicklung des Verkehrsaufkommens. Eine Verknüpfung des einzelfallbezogenen Monitorings mit Elementen der „allgemeinen“ Umweltbeobachtung der Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB (z.B. gesamtäumliche, umweltrelevante Entwicklung in den Bereichen von Boden, Wasser, Luft und Lärm) ist sinnvoll, um Einzelfallüberwachungen zu entlasten.

Monitoringkonzept

- Um vorsorglich unvorhergesehene Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind unter den Hinweisen Maßnahmen aufgeführt für den Fall, dass bisher nicht absehbare Bodendenkmale oder Bodenverunreinigungen auftreten sollten.
- Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen ist spätestens 1 Jahr nach Umsetzung der Planungen zu überprüfen.
- Sofern sich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externen Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Stadt entsprechend zu unterrichten.

3.6. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Zu der Planung des Nahversorgers 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. 2 Buchstabe a BauGB)	Wirkungen der Planung (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe b BauGB)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe c BauGB)
Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> • Überwiegend gewerbliche Nutzungen • Einsehbarkeit von allen Seiten • Keine Aufenthalts- oder Erholungseignung 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsaufkommen wird v.a. auf der Budberger Straße erhöht, aber kürzere Wege zur Nahversorgung 	<ul style="list-style-type: none"> • Mangels Nachbarschaft keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich • Pflanzungen zur Ortsbildgestaltung auf dem Parkplatz
Landschaft, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Keine schützenswerte Biotope und Arten • Landschaftsbild vorbelastet 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsbild wird tlw. verändert • Eingriffe umfassen i.W. die Überbauung und Versiegelung • Keine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgleich einer wegfallenden Pflanzfläche durch Ökokonto
Boden, Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Gleye mit geringer Wasserdurchlässigkeit • Tlw. schutzwürdige Böden • Schellhornbach südlich des Plangebiets 	<ul style="list-style-type: none"> • Es werden Böden versiegelt • Tlw. Eingriffe in schutzwürdige Böden 	
Luft, Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Lokalklima der unbebauten Flächen entspricht dem Freilandklimatop • lufthygienische Situation ist gering belastet 	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung und Erwärmung nehmen zu • Kleinräumige Verkehrsimmissionen, aber keine erhebliche Verschlechterung 	<ul style="list-style-type: none"> • Begrünungsmaßnahmen mildern die Auswirkungen
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • keine Denkmäler, aber Bodendenkmäler werden vermutet 		<ul style="list-style-type: none"> • Hinweise für den Fall von Funden
Störfälle und Risiken	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Störfallbetriebe vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • keine 	

III. Quellenverzeichnis

Literaturquellen:

IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH (2004): Verkehrsuntersuchung zum Verknüpfungspunkt B 1/K 18n/A 445 in Werl Büderich. Soest

BBE Unternehmensberatung GmbH (2005): Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl. Köln

FGSV-Arbeitsgruppe Verkehrsplanung (2006): Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen. Köln

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2007): Parkplatzlärmstudie. Augsburg

Ludescher F. (2010): Kartierung planungsrelevanter Tierarten auf dem Gelände der Firma Turflon. Bochum

ÖKOPLAN (2010): Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan 107. Essen

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

Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen - Landesplanungsbehörde – (2013): LEP Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Düsseldorf

BKR Essen (2015): Raumverträglichkeitsstudie (RVS) zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich. Essen

Kreis Soest (2012): Landschaftsplans VI „Werl“. Soest

Stadt + Handel, Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH (2016): Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Werl Büderich. Dortmund

Bezirksregierung Arnsberg (2016): 4. Änderung des Regionalplanes Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. Arnsberg

Internetquellen:

Website tim-online (Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw)
<https://www.tim-online.nrw.de/tim-online/initParams.do;jsessionid=D51BCE8F6377DCDDC39A056C1EFD3969.217>

Website Fahrpläne für Deutschland
https://fahrplan-bus-bahn.de/nrw/sundern/haltestelle/lidl_markt_sundern_sauerland-417520e#abfahrstplan

Website Altlastenkataster Kreis Soest
http://www.kreis-soest.de/umwelt_tourismus/umwelt/altlasten/altlastenkataster/altlastenkataster_auskuenfte.php

Website Geoportal NRW

<https://www.geoportal.nrw/suche?lang=de&searchTerm=9af68d1a-77b2-4177-a763-f4b64696b302>

Website LANUV – Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen
<http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/>

Website LANUV - Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW
https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuv/natur/lebensr/Num_Bew_Biotoptypen_Bauleitplanung_Maerz2008.pdf

Website LANUV – Fachinformationssystem Klimaanpassung
<http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/?feld=urbane%20R%C3%A4ume¶m=Klimatope>

Website MKULNV - Umgebungslärmkartierung NRW
<http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>

Website Straßeninformationsbank Nordrhein-Westfalen
<http://www.nwsib-online.nrw.de/>

Website Eisenbahnbundesamt 2002
http://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/bsvwvbund_01072002_23Pau.htm

Bearbeitet: Essen, den 28.06.2018
BKR Essen

gez. Michael Happe, Stadtplaner AKNW

Aufgestellt: Wallfahrtsstadt Werl
Fachbereich III Planen, Bauen, Umwelt
Werl, den 28.06.2018

gez. Pöpsel, Fachbereichsleiter

Anhang: Protokoll Artenschutzprüfung

Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

A.) Antragsteller oder Planungsträger (zusammenfassende Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): _____

Plan-/Vorhabenträger (Name): _____ Antragstellung (Datum): _____

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ja nein

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:

Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ja nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:
Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ja nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ja nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ja nein

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:

Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.