

## **84. Änderung des Flächennutzungsplans Werl-Büderich**

### **Zusammenfassende Erklärung**

Nach § 6 Absatz 5 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Flächennutzungsplan (FNP) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem FNP berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die abschließenden Aussagen im Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

### **Ziel der Flächennutzungsplanänderung (FNP)**

Nach der Schließung des Büdericher Lebensmittelmarkts „nah & gut Franz Poggel“ im September 2012 ist es erklärter Wille der Wallfahrtsstadt Werl, im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Ziel der 84. Änderung des FNP ist die planungsrechtliche Vorbereitung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Büderich an der Budberger Straße/K18n.

### **Ablauf der Beteiligungen**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Aushang) fand statt in der Zeit vom 29.03.2017 bis zum 28.04.2017.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB fand statt in der Zeit vom 27.03.2017 bis zum 28.04.2017.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (alt) und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB fanden statt in der Zeit vom 15.03.2018 bis zum 18.04.2018.

### **Wie wurden die Umweltbelange in dem FNP berücksichtigt?**

Zur 84. FNP-Änderung wurde ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB erstellt.

Darin wurden folgende wesentlichen ökologischen Auswirkungen hervorgehoben:

- Es werden tlw. schutzwürdige Böden in Anspruch genommen. Eingriffe in Böden, Natur und Landschaft ergaben sich nur durch Veränderungen des Planungsrechts, namentlich durch Wegfall einer Pflanzfläche. Die Kompensation erfolgt hierzu durch Umsetzung von Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Werl mit Vollzug des Bebauungsplans. Ferner werden Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Werl erforderlich, falls ein im Bebauungsplan festgesetzter Pylon umgesetzt wird.
- Bei einer Umsetzung des geplanten Vorhabens erhöht sich der Versiegelungsgrad. Mit einer steigenden Versiegelung wird das anfallende Niederschlagswasser über die Regenrückhaltung östlich der Budberger Straße dem Feldbach zugeleitet.

- 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.

### **Wie wurden die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem FNP berücksichtigt?**

Zur 84. FNP-Änderung wurden in der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange umweltrelevante Stellungnahmen vom Kreis Soest auf eine Grünlandanspruchnahme hingewiesen; die Stadt sah hier keine Dauergrünlandfläche, sondern eine bereits als Sondergebiet ausgewiesene Brache. Die Bestandserfassung der Arten von 2011 sei gemäß Kreis nur dann heranzuziehen, wenn sich keine Veränderungen von Standortbedingungen ergeben haben. Da seit 2010 nur erhebliche Teilflächen für den Parkplatz versiegelt und alle artenarmen Intensivwiesen/-weiden und Gehölzstreifen entfernt wurden, bestehen bei der Stadt jedoch keine Zweifel, dass die Befunde des Gutachters noch heute gültig sind. Ferner wurde auf eine erforderliche Ersatzzahlung hingewiesen, falls ein Pylon errichtet wird. Dieser Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiter wurde angeregt, für jeweils 4 Stellplätze einen Hochstamm einzuplanen. Der Anregung wurde nicht gefolgt, vielmehr wird an der Pflanzregelung aus dem bestehenden Bebauungsplan (für jeweils 20 Stellplätze ein Hochstamm) festgehalten. Ferner wurde hingewiesen, dass der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden muss; dieser Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Geologische Dienst NRW empfahl allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung von Schädigungen natürlicher Bodenfunktionen, die die Stadt Werl mangels naturnaher Böden nicht als erforderlich oder zulässig erachtete.

Einen Hinweis der oberen Naturschutzbehörde auf Dauergrünland beantwortete die Stadt, es handele sich um keine Dauergrünlandfläche im Bereich, der bebaut wird, sondern um eine Parkplatz- und Schotterfläche.

Ein Hinweis des LWL Archäologie für Westfalen auf mögliche Bodendenkmäler wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Stadt Werl übernimmt ferner die archäologische Baubegleitung als Hinweis zur Bodendenkmalpflege in den Bebauungsplan.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden nur von einem Einwender Umweltaspekte angesprochen. In umfangreichen Schreiben eines Anwaltsbüros zu landes- und bauleitplanerischen Rechtsfragen wurden auch umweltbezogene Stellungnahmen abgegeben, insbesondere zur Raumverträglichkeitsstudie. Dabei wurde der Standortvergleich angezweifelt und eine gutachterliche Stellungnahme zu einem anderen, vom Einwender favorisierten Standort eingebracht. Die Stadt hält den zugrundeliegenden Standortvergleich für plausibel und im Ergebnis für korrekt und verweist auf den gültigen Landschaftsplan und das LSG zu dem Alternativstandort. Diese Stellungnahmen führten – bis auf die Präzisierung des Standorts - zu keinen Änderungen der Plankonzeption.

### **Aus welchen Gründen wurden die abschließenden Aussagen im Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt?**

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 m<sup>2</sup> 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. 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 Raumverträglichkeitsstudie 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.“ Dies galt insbesondere für die Umweltbelange, wobei nur geringe Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter aufgezeigt wurden, aber keine hohen Auswirkungen auf andere Umweltgüter. Mit der anschließenden Änderung des Regionalplans entfiel dann auch der Nachteil der fehlenden regionalplanerischen Genehmigungsfähigkeit. Damit wurde zugleich die Standortentscheidung der Stadt Werl von 2013 bestätigt.

Im Änderungsverfahren des FNP erfolgte dann noch eine Feinjustierung des Standorts, im Wesentlichen zur Herstellung der landesplanerischen Verträglichkeit.

Die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch Beschluss des Rates der Wallfahrtsstadt Werl am 28.06.2018 festgestellt und mit Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 20.08.2018 (AZ: 35.2.1 – 1.4 – SO-8/18) genehmigt. Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10/2018 der Wallfahrtsstadt Werl ist die 84. FNP- Änderung seit dem 05.10.2018 rechtswirksam.