

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Sondergebiet Budberger Straße“ der Wallfahrtsstadt Werl

Zusammenfassende Erklärung

1. Rechtsgrundlagen

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

2. Inhalt der Zusammenfassenden Erklärung

2.1 Ziele und Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107

Zur Gewährleistung einer Nahversorgung der westlichen Ortsteile der Stadt Werl ist beabsichtigt, östlich des bestehenden Möbelhauses in Werl-Büderich einen Nahversorger zu etablieren. Im Plangebiet soll deshalb östlich des bestehenden Möbelhauses ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² entstehen. Dazu wird das bestehende Sonstige Sondergebiet mit einer maximalen Verkaufsfläche von 69.000 m² und der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Möbelhaus“ in zwei Sondergebiete geändert sowie um ein Gewerbegebiet im südlichen Teil ergänzt. Ferner wird die Verkaufsfläche des SO-Möbelhaus auf eine Verkaufsfläche von 67.500 m² reduziert. Der Nahversorgungsstandort liegt innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets Büderich und ist bereits heute als Sondergebiet überplant.

Der Bauleitplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die wesentlichen Ziele des Umweltschutzes ergeben sich insbesondere aus dem BauGB, BNatSchG, BBodSchG, WasserhaushaltsG, der TA Lärm und der TA Luft.

2.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zusammenfassend lassen sich drei ökologische Auswirkungen der Planung hervorheben:

- Inanspruchnahme von teilweise schutzwürdigem Boden (zusätzlich Vermutung von Bodendenkmälern)
- Erhöhung des Versiegelungsgrads, wobei aufgrund der geringen Größe zusätzlich versiegelter Fläche nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das kleinräumige Klima zu rechnen ist

- Anstieg von Lärm und des Schadstoffausstoß, wobei die Auswirkungen der Mehrverkehre insbesondere auf der südlichen Budberger Straße mangels Wohngebieten im Nahbereich nicht erheblich sind.

2.3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen von Seiten der Behörden 10 Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken ein. Hinzu kamen weitere Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit.

Von Seiten des geologischen Dienstes NRW wurde eine Baugrunduntersuchung vorgeschlagen, um die Baugrundeigenschaften zu untersuchen und zu bewerten, da die Planfläche im Einflussbereich zweier Bäche liegt. Diese Anregung wurde zu Kenntnis genommen. Bedenken wurden geäußert zu Festsetzungsempfehlungen zur Vermeidung und Verminderung von Schädigungen der natürlichen Bodenfunktion. Zu Beginn der Baumaßnahme seien Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Dem wurde entgegnet, dass diese Festsetzung nicht in § 9 BauGB vorgesehen ist. Die zur Versickerung vorgesehene Flächen dürften nicht bzw. nur von kettenbetriebenen Fahrzeugen befahren werden. Dem wurde entgegnet, dass keine Versickerungsflächen geplant sind. Zudem sei im Bereich der Kompensationsflächen der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen. Hierzu wurde berichtet, dass es weder Kompensationsflächen noch naturnahen Boden im Plangebiet gibt. Bei Baumaßnahmen sei weiterhin die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen; darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate seien entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Dem wurde entgegnet, dass die Festsetzung mangels naturnaher Böden nicht erforderlich sei. Weiterhin sei bei Eingriffen in den Boden eine bodenbezogene Kompensation zu empfehlen, die zur Kenntnis genommen wurde. Empfehlenswert sei zudem, dass Maßnahmen zu gefügeschonendem Umgang mit dem Boden bereits in der Ausschreibung bestimmt werden sollen. Dem wurde entgegnet, dass diese Festsetzungen zu Ausschreibungstexten in der Bauleitplanung gemäß § 9 BauGB nicht zulässig sind.

Das Dezernat 51 (Natur- und Landschaftsschutz) der Bezirksregierung Arnsberg äußerte Bedenken hinsichtlich der fehlenden Aussagen über den Artenschutz zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung. Dies wurde zu Kenntnis genommen. In Kapitel 3.1.2 des Umweltberichts wurden Aussagen zum Artenschutz getroffen, zudem wurde auf eine Artenschutzprüfung im weiteren Verfahren hingewiesen. Weiterhin wurde seitens der Bezirksregierung Arnsberg darauf hingewiesen, dass durch die Planung Grünlandfläche in Anspruch genommen würde, da in der Dauergrünlandkulisse diese Fläche als Dauergrün aufgeführt sei. Dem wurde entgegnet, dass es sich in dem zu bebauenden Bereich um keine Dauergrünlandfläche handelt, sondern um eine Parkplatz- und Schotterfläche. Weiter führt die Bezirksregierung Arnsberg an, mit dem neuen Naturschutzgesetz habe die Landesregierung NRW Grünland unter besonderen Schutz gestellt und es sei somit verboten, Dauergrünland oder Dauergrünlandbrachen umzuwandeln. Obwohl sich das Gesetz auf die landwirtschaftliche Nutzung beziehe, wäre es im Rahmen einer Vorbildfunktion als Wallfahrtsstadt sinnvoll, die überplante Grünlandfläche auszugleichen. Dem wurde entgegnet, dass die zu bebauende Fläche bereits im Bebauungsplan als Baufläche festgesetzt ist und weder eine landwirtschaftliche Nutzung ausgeübt wird oder geplant sei.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Außenstelle Olpe) gab Anregungen bezüglich der Aufnahme eines Hinweises aus bodendenkmalpflegerischer Sicht. Werden bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt, seien diese der Unteren Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für West-

falen (Außenstelle Olpe) unverzüglich anzuzeigen. Weiterhin sei der Landschaftsverband Westfalen-Lippe dazu berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen. Dieser Hinweis wurde zu Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ein weiteres Schreiben des LWL legte Bedenken bezüglich Bodendenkmäler im Plangebiet dar, da in der Umgebung bereits historische Funde gemacht wurden. Dieser Hinweis wurde zu Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Vorschlag, dass das Plangebiet durch Baggersondagen näher überprüft werden soll, wird zurückgewiesen, da die geplanten Gebäude nur in die oberste, gestörte Bodenschicht eingreifen, jedoch kein Kellergeschoss geplant ist. Folglich werden Bodendenkmäler durch das geplante Vorhaben aller Voraussicht nach nicht berührt. Zudem ist kein Bodenabtrag notwendig, da im Plangebiet ein ebenes Relief vorliegt. Um der Artikelgesetzänderung zum Denkmalschutzgesetz NW (Juli 2013) nachzukommen, wurde auf die Hinweise des LWL hinsichtlich der archäologischen Baubegleitung durch Personal einer archäologischen Fachfirma eingegangen, welche die Bodeneingriffe begleitet. Dies entspricht der favorisierten Lösung der Stadt Werl, um den „vermuteten Bodendenkmälern“ Rechnung zu tragen. Die notwendige archäologische Begleitung wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Der Kreis Soest machte Anmerkungen zu dem weiterhin hohen Flächenverbrauch in Büderich, vor dem Hintergrund der geplanten Parkplätze auf ca. 3.500 m² „Wiese“. Ökologisch relevant sei neben der allgemeinen Problematik der zunehmenden Bodenversiegelung die geplante „Grünlandinanspruchnahme“. Dem wurde entgegnet, dass das veränderte Eingriffs-Plangebiet aus Parkplatz- und Schotterflächen besteht. Demnach handle es sich nicht um landwirtschaftlich genutztes Grünland, sondern um eine Brache. Zudem werde das Plangebiet nicht in eine Sondergebietsfläche umgewandelt, sondern sei im bestehenden Bebauungsplan bereits als solche ausgewiesen. Der Kreis Soest führte fort, hinsichtlich der Eingriffsregelung führe das Vorhaben zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes und sei demnach als Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §§ 30 ff. LNatSchG NRW zu bewerten. Dem wurde entgegnet, dass das Plangebiet bereits heute eine Baufläche ist, die im Bebauungsplan festgesetzt ist. Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, so der Kreis Soest, sei der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten. Auch hier wurde darauf hingewiesen, dass mit dem neuen Bebauungsplan kein Flächenverbrauch stattfinde, da das Plangebiet planungsrechtlich bereits eine Baufläche sei. Des Weiteren solle nach Anregung des Kreises Soest eine entsprechende Festsetzung der Bäume und Sträucher am südlichen Graben im Plan vorgenommen werden und zudem eine Festsetzung zum Erhalt des vorhandenen Baumbestandes am Graben. Dies wurde zu Kenntnis genommen, obgleich die Aussagen auf die veränderte Planung nicht mehr zutreffen. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurde im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan neu erstellt. Zudem wurde eine Anregung zur landschaftlichen Einbindung der Parkplätze gegeben, um die Parkbuchten mit Bäumen zu überstellen; ferner wurden Hinweise auf Baumarten und Abstandsregelungen gegeben, um eine Übersattung der abgestellten Fahrzeuge und eine städtebaulich befriedigende Einbindung zu gewährleisten. Diese Anregungen wurden zur Kenntnis genommen, aber nur teilweise befolgt. Die Parkplatzbegrünung werde wie im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt. Die geschlossenen Wandflächen seien gemäß Anregung des Kreises Soest zudem mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Dem wurde entgegnet, dass eine Fassadenbegrünung nicht als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen ist. Weiterhin sei die Bilanzierung zum Bebauungsplan 107 anzupassen und die Kompensation solle in der Wiederherstellung von Grünland liegen; dem wurde gefolgt. Der Anregung zum Grünland wurde nicht gefolgt, da keine landwirtschaftliche Nutzung am Ort geplant ist. Der Kreis wies weiter darauf hin, dass gemäß § 44 BNatSchG eine Prüfung der geschützten Tier- und Pflanzenarten erforderlich sei. Dem wurde entgegnet, dass Informationen

diesbezüglich bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten sind. Der Kreis ergänzte, die Bestandserfassung von 2011 sei nur dann heran zu ziehen, wenn sich keine Veränderungen von Standortbedingungen ergeben hätten; sonst sei eine erneute Bestandserfassung durchzuführen. Dem wurde entgegnet, dass der erfasste Bestand von 2010 nach wie vor unverändert sei. Da seit 2010 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. Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen seien nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen, um die Brutzeit nicht zu gefährden. Dem wurde entgegnet, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen im veränderten Plangebiet nicht erforderlich sei.

2.4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der Offenlage

Im Zuge der Offenlage sind 6 weitere Anregungen und Bedenken seitens der Behörden eingegangen.

Der Kreis Soest äußerte Anregungen hinsichtlich des geplanten Werbepylons. Es biete sich dabei an, im Baugenehmigungsverfahren konkret den Kompensationsbedarf festzusetzen; um eine Anlock- und Irritationswirkung von Vögeln zu minimieren, sei zudem auf eine Beleuchtung des Pylons zu verzichten. Dieser Anregung wurde gefolgt; im Baugenehmigungsverfahren wird eine Ersatzzahlung gemäß § 31 LNatSchG NRW festgelegt. Der Anregung des Kreises hinsichtlich der Anpflanzung von Bäumen auf den Stellplätzen für die Beschattung abgestellter Fahrzeuge und einer städtebaulich befriedigenden Einbindung wurde nicht gefolgt. Es wird an der bestehenden Pflanzenregelung aus dem bestehenden Bebauungsplan festgehalten; bei der Pflanzung sind hochstämmige Laubbäume und Pflanzbeete von 4 m² vorgeschrieben, die eine ansprechende städtebauliche Gestaltung sicherstellen. Falls es zu einer Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen im Zuge der Bebauung komme, sei diese auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. – 30.09.) zu beschränken. Auch die Baufreimachung müsse außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen. Dem wurde entgegnet, dass der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag zur Einhaltung der genannten Fristen verpflichtet ist; etwaige Abweichungen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Auch seitens der Bürger gab es eine Stellungnahme im Rahmen der Offenlage, dabei werden jedoch keine Umweltaspekte angesprochen.

2.5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der erneuten Auslegung

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB gingen drei Antwortschreiben mit Anregungen und Bedenken ein, dabei werden jedoch keine Umweltaspekte angesprochen.

2.6 Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten und maßgebliche Gründe

Im Rahmen der vorlaufenden Standortuntersuchung wurde seitens der Stadt Werl eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich in Auftrag gegeben. Aus insgesamt sieben Standorten im Raum Büderich wurde nach einer städtischen Untersuchung anhand geeigneter Standort- und Umweltkriterien der Standort an der Budberger Straße/ K 18n am Standort Turflon als bester Standort bewertet und somit ausgewählt. Dabei wurden 9 Indikatoren bewertet

(Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima/Luft und Immissionen, Kultur- und Sachgüter, Siedlungsstruktur, Einzelhandelseffekte, Verkehr und fußläufige Entfernung), bei denen der Standort Budberger Straße/K 18n mit der besten Gesamtwertung abschnitt. Hinsichtlich der Lage handelt es sich um die zentralste Lage aller zur Verfügung stehender Standorte, um die drei westlichen Stadtteile der Stadt Werl (Budberg, Büderich und Holtum) versorgen zu können.

Die Nullvariante schied aus, da bei einer Nichtdurchführung der Planung und dem vorher geschehenen Wegfalls des Lebensmittelmarktes „nah und gut Franz Poggel“ ein erklärter Wille der Stadt darin besteht, einen nachhaltigen und zukunftsfähigen Nahversorger im unterversorgten Nahversorgungsschwerpunktes Büderich anzusiedeln.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gab es unter anderem bezüglich der Standortwahl Einwände, welche im Folgenden in die Abwägung mit einfließen. Diese Einwände bezogen sich auch auf die dem Bauleitplanverfahren vorlaufende Regionalplanänderung und der zugrunde liegenden Raumverträglichkeitsstudie (RVS).

So weist die Raumverträglichkeitsstudie gemäß Gutachter (Dr. Lademann & Partner) erhebliche Mängel hinsichtlich der Abwägung von Standortalternativen auf, da der alternative Standort (B 1/Kuhweg) fußläufig von einem größeren Wohnerteil erreichbar sei. Dem wurde entgegnet, dass die Raumverträglichkeitsstudie die Bewertung der Standortvergleiche durch die Stadt Werl bestätigt.

Neben dem Standort Budberger Straße/K 18n wurde u.a. auch der Standort (B 1/Kuhweg) betrachtet, für letzteren wäre keine Regionalplanänderung erforderlich, da dieser bereits im Regionalplan als ASB dargestellt wäre. Dem wurde erwidert, dass der Standort (B 1/Kuhweg) zwar im ASB am südlichen Rand Büderichs liegt, aber ihm die stärksten Auswirkungen auf die Umwelt zugeordnet wurden, v.a. durch die Lage im Freiraum, in einer Obstwiese, im Landschaftsschutzgebiet und auf besonders schutzwürdigen Böden. Nach einem Gutachten des Einwenders über den faunistischen Bestand sei für das Alternativgrundstück (B 1/Kuhweg) entgegen der von der Stadt Werl selbst vorgenommenen Variantenuntersuchung der RVS nicht von hoher Beeinträchtigung auszugehen. Dieser Bewertung schloss sich die Stadt Werl nicht an und verwies auf den Landschaftsplan und die RVS.

Aus Sicht des Einwenders könne ein Beitrag zu wohngebietsbezogenen Versorgung nur ein Standort liefern, der von einem Großteil der Einwohner aus dem Ortsteil mit der größten Einwohnerdichte (Büderich) fußläufig erreichbar sei, denn die übrigen Ortsteile wiesen keine erforderliche Verdichtung aus, sodass eine fußläufige Versorgung dort weder tragfähig noch realisierbar wäre. Dem wurde entgegnet, dass die Fußläufigkeit in dem ländlich geprägten Raum mit drei auseinander liegenden Ortsteilen nicht das wesentliche Beurteilungskriterium darstellen kann, sondern die wohnortnahe Versorgung. Im Regierungsbezirk Arnsberg betrage die mittlere Luftlinienentfernung der Bevölkerung zu Lebensmittelmärkten 1.451 Meter. Bei Berücksichtigung dieses Radius liegen alle drei westlichen Stadtteile Werls im Einzugsbereich des Standorts Budberger Straße/K 18n. Im Übrigen wird die ÖPNV-Anbindung an alle drei Ortsteilen optimiert.

Gemäß RVS stehe der Vorhabenrealisierung am Standort B 1/Kuhweg auf dem Teilbereich einer Streuobstwiese die Entwicklungsziele, Festsetzungen und Schutzgebiete des Landschaftsplans entgegen. Gemäß Einwender sei die faktische Prägung des Standortes und des Standortumfelds durch Massentierhaltung (Emission), die verkehrliche Prägung (Lage direkt an der B 1: Lärm) und dem faktischen Siedlungsausschluss (Erreichbarkeit) zu beachten. Zudem liege eine Einschätzung zum faunistischen Bestand und dem Zustand der Streuobstwiese mit 23 Bäumen vor. Dem wurde von der Stadt entgegnet, dass die RVS zum Standort B 1/Kuhweg auf den Landschaftsplan und das Landschaftsschutzgebiet abhebt, das nach wie vor gültig ist. Auf der Streuobstwiese waren gemäß LANUV v.a. der Steinkauz sowie potentiell Neuntöter, Turteltauben und Wiesenweihe (nahegelegenes VSG) zu

erwarten. Das Gutachten des Einwenders basiert dagegen auf einer zweistündigen morgendlichen Begehung und sei daher keine systematische Erfassung von Arten.

3. Verfahrensverlauf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Aushang) fand statt in der Zeit

vom 29.03.2017

bis 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 29.03.2017

bis 28.04.2017

Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB fand statt in der Zeit

vom 15.03.2018

bis 18.04.2018

Die erneute Auslegung und Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 fand statt im Zeitraum

vom 15.10.2018

bis 23.11.2018

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 wurde vom Rat der Stadt Werl am 09.05.2019 beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5/2019 der Wallfahrtsstadt Werl ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 seit dem 14.06.2019 rechtskräftig.