

Bekanntmachungsanordnung gem. § 2 Absatz 4 BekanntmVO NRW

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Am 12.09.2018 hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 107 „Sondergebiet Budberger Straße“, 1. Änderung, die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung (Stand 07. bzw. 28.06.2018) sowie die erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Absatz 3 BauGB beschlossen.

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 15.03.2018 bis zum 18.04.2018 erfolgt ist, wurde der Planentwurf geändert. Gem. § 4 a Abs. 3 BauGB ist der geänderte Entwurf erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Der Planentwurf wurde insbesondere aufgrund der Eindeutigkeit und Rechtskonformität der Festsetzung zur Begrenzung von Verkaufsflächen wie folgt textlich geändert:

- die Erläuterung des Planzeichens „Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauGB) mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel – Möbel“ wurde geändert in „Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauGB) mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel – Möbelhaus“. Die zugehörige textliche Festsetzung Nr. 1.2 hat eine Änderung von „Innerhalb des Sondergebietes SO-Möbel darf die Gesamtverkaufsfläche 67.500 m² nicht überschreiten.“ in „Innerhalb des Sondergebietes SO-Möbelhaus darf die Gesamtverkaufsfläche 67.500 m² nicht überschreiten.“ erfahren,
- der Punkt „8. Hinweise“ des Planentwurfs wurde mit dem Zusatz unter 8.3 „Schutz der Vogelbrut bei Baufeldräumung“ ergänzt; die vorherigen Hinweise unter 8.3 bis 8.5 sind nun unter 8.4 bis 8.6 aufgeführt.

Den Änderungen des Planentwurfs nach Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend wurde die Begründung überarbeitet.

Die Unterlagen (Planentwurf, Stand 07.06.2018, und Begründung, Stand 28.06.2018) zum Bebauungsplan Nr. 107 „Sondergebiet Budberger Straße“, 1. Änderung sowie die nach Einschätzung der Wallfahrtsstadt Werl wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur o.g. Bauleitplanung liegen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 15. Oktober 2018 bis einschließlich 23. November 2018

während der Dienststunden (Mo-Mi 8:00-12:30 Uhr und 14:00-15:30 Uhr, Do 8:00-12:30 Uhr und 14:00-18:00 Uhr, Fr 8:00-12:00 Uhr) - zusätzlich auch nach Terminvereinbarung (Tel.: 02922 - 8000) - im Fachbereich III, Abt. 61 - Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Stadt Werl, Rathaus, Hedwig-Dransfeld-Straße 23, 59457 Werl, öffentlich aus.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Es wird gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Im o.g. Zeitraum sind die Unterlagen auch auf der Internetseite der Wallfahrtsstadt Werl unter www.werl.de (rechte Spalte, hier: Beteiligung der Öffentlichkeit) einzusehen.

Folgende Unterlagen liegen – auch im Hinblick auf umweltrelevante Aspekte – zur Einsichtnahme vor:

- Begründung mit Umweltbericht
Art der Umweltinformation: Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und der Umweltauswirkungen der Planung bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden, Wasser, Kultur- und sonstigen Sachgütern sowie Untersuchung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen;
- Protokoll der Artenschutzprüfung
- eingegangene umweltrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Themen: Verkehr; städtebaulich nicht integrierter Standort; Alternativstandort; Verweis auf Verfahren zur 4. Änderung des Regionalplanes, Mängelrüge zur 4. Änderung des Regionalplanes)
- eingegangene umweltrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und deren Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB:
 - o Bezirksregierung Arnsberg, höhere Landschaftsbehörde (Themen: Natur- und Landschaftsschutz, Artenschutz)
 - o Bezirksregierung Arnsberg, Obere Umweltschutzbehörde (Thema: Immissionsschutz)
 - o Bezirksregierung Arnsberg, Landeskultur/Agrarstruktur und integrierte Landentwicklung
 - o Kreis Soest, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde (Themen: Immissionsschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung, Artenschutz, Bodenschutz)
 - o Landschaftsverband Westfalen Lippe (LWL), Archäologie für Westfalen (Themen: Bodendenkmäler, archäologische Fundstellen)
 - o Geologischer Dienst NRW (Themen: Baugrunduntersuchung, Vermeidung und Verminderung von Schädigungen der natürlichen Bodenfunktionen, Vorsorgender Bodenschutz)
 - o Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Soest
 - o IHK Arnsberg (Thema: städtebaulich nicht integrierter Standort)
 - o Regionales Einzelhandelskonzept Hochsauerland / Kreis Soest (Thema: städtebaulich nicht integrierter Standort)
 - o Handwerkskammer Dortmund (Thema: städtebaulich nicht integrierter Standort; Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten „auf der Grünen Wiese“)
 - o Stadt Soest (Thema: städtebaulich nicht integrierter Standort; Verweis auf Verfahren zur 4. Änderung des Regionalplanes)
- Beschluss aus der 10. Sitzung des Regionalrates am 29.09.2016, TOP 3.b: 4. Änderung des Regionalplanes Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis; textliche Änderung des Zieles 14, erneute Entscheidung über die Aufstellung, Vorlage 17/04/2016
- Gutachten:
 - o Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl, BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln, September 2005
 - o Kartierung planungsrelevanter Arten auf dem Gelände der Firma Turflon, Dr. F. Ludescher, Bochum 2010
 - o Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, November 2012
 - o Raumverträglichkeitsstudie (RVS) zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich, Büro für Kommunal- und Regionalplanung BKR Essen, Januar 2015

- Einschätzung des aktuellen faunistischen Bestandes im Bereich einer Obstwiese in Werl-Büderich, Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Leser Albert Bielefeld GbR, Bochum, Mai 2015
- Werl-Büderich als Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt – Stellungnahme zur Änderung des Regionalplans Arnsberg, i.A. der Löer Immobilien Management GmbH, Dr. Lademann und Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg/Düsseldorf, Juni 2015
- Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Werl Büderich, Stadt + Handel PartGmbH, Dortmund, Februar 2016
- Kurz-Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit - Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Werl Büderich, Budberger Straße/Kreisstraße 18, (Auftraggeber Löer Immobilien Management GmbH), Dr. Lademann und Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg/Düsseldorf, 20.04.2017
- Gutachterliche Kommentierung der Stellungnahme der Stadt Unna vom 18.04.2018, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, 11.05.2018

Informationen zu umweltrelevanten Aspekten und zu den Umweltauswirkungen der Planung auf die nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen sind darüber hinaus im Umweltbericht beschrieben und bewertet, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Schutzgut	Quelle der Umwelt-information	Art der Umweltinformation
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht (Büro BKR, Feb. 2018) - Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Obere Umweltschutzbehörde - Stellungnahme des Kreises Soest, Untere Immissionsschutzbehörde, Abt. Straßenwesen - Stellungnahme Industrie- und Handelskammer Arnsberg - Stellungnahme Regionales Einzelhandelskonzept Hochsauerland Kreis Soest - Stellungnahme Handwerkskammer Dortmund - Stellungnahme Stadt Soest - Stellungnahme der Öffentlichkeit, auch mit Bezug auf 4. Änderung des Regionalplanes Arnsberg Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis - Beschlussvorlage zur 4. Änderung des Regionalplanes Arnsberg Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis 	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Verlust von Erholungsfunktion, da vorab nicht gegeben - Entlastung der Budberger Straße im Ortskern Büderich - Bzgl. Immissionsschutz keine Bedenken - Bzgl. Verkehrsanbindung keine Bedenken - Zentraler gelegener Standort wäre wünschenswerter, gewählter Standort ist zur Sicherung der Nahversorgung allerdings auch tragbar. - Standort in städtebaulich nicht integrierter Lage
Geologie und Boden, Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht (Büro BKR, Feb. 2018) - Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW - Stellungnahme Kreis Soest 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorhandensein schutzwürdigen Bodens - Vorsorgender Bodenschutz durch fachgerechte Bearbeitung, Mutterbodenschutz - Bodenversiegelung
Wasser / Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht (Büro BKR, Feb. 2018) 	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksentwässerung - Fließgewässer

Flora und Fauna	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht (Büro BKR, Feb. 2018) - Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro BKR, Okt. 2017 (Anhang der Begründung) - Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg (höhere Naturschutzbehörde) - Stellungnahme Kreis Soest 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Betroffenheit von Schutzgebieten gem. §§ 23, 26, 28, 29 BNatSchG - Flächenverbrauch, Eingriffsregelung, Wiederherstellung von Grünland - Verlust von Dauergrünland - artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Einhaltung von Bauzeitenregelungen nicht zu besorgen - Erhalt von Gehölzstrukturen am Gewässer
Landschaftsbild / Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht (Büro BKR, Feb. 2018) - Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg höhere Naturschutzbehörde) - Stellungnahme Kreis Soest - Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastetes Landschaftsbild - Keine Schutzgebiete betroffen - Erhalt von Gehölzstrukturen am Gewässer - keine Bedenken aus landwirtschaftlicher Sicht
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht (Büro BKR, Feb. 2018) - Stellungnahme des Landschaftsverbands Westfalen Lippe, Archäologie für Westfalen - Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Landeskultur/Agrarstruktur und integrierte Landesentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorkommen von Bodendenkmälern vermutet; Hinweise zum Umgang bei Entdecken - Keine Betroffenheit der Aspekte Landeskultur/Agrarstruktur und integrierte Landesentwicklung
Störfallbetrieb	- Keine Betroffenheit	

Werl, den 26.09.2018

gez. Grossmann
Bürgermeister