



Wallfahrtsstadt  
**Werl**

**Bebauungsplan Nr. 107 „Sondergebiet Budberger Straße“  
- 1. Änderung -  
Werl-Büderich  
- Begründung -**



**Stand 28.06.2018**



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

## Inhalt

<u>I.</u>	<u>Räumlicher Geltungsbereich</u>	<u>4</u>
<u>II.</u>	<u>Anlass der Planung und Entwicklungsziele</u>	<u>5</u>
	1. Anlass der Planung	5
	2. Entwicklungsziele	6
<u>III.</u>	<u>Planungsrechtliche Situation</u>	<u>7</u>
	1. Landes- und Regionalplanung	7
	2. Flächennutzungsplan	7
	3. Landschaftsplan	7
	4. UVP-Pflicht	8
<u>IV.</u>	<u>Bestandsbeschreibung</u>	<u>8</u>
	1. Städtebauliche Situation	8
	2. Verkehr	9
	3. Entwässerung	10
<u>V.</u>	<u>Städtebauliches Konzept</u>	<u>10</u>
	1. Entwurfsbeschreibung	10
	2. Auswirkungen der Planung	11
	2.1. Auswirkungen auf die Umwelt	11
	2.2. Städtebauliche Auswirkungen für den Einzelhandel	11
	2.3. Auswirkungen auf den Verkehr	12
<u>VI.</u>	<u>Planinhalte</u>	<u>13</u>
	1. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
	1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
	1.2. Maße der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
	1.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	14
	1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	14
	1.5. Verkehr, Ver- und Entsorgung, Wasserflächen	14
	1.6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	15
	1.7. Flächen für das Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)	15
	2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	15
	3. Hinweise	16
	3.1. Umgang mit Bodendenkmälern	16
	3.2. Gutachten	16
	3.3. In Kraft treten	16
<u>VII.</u>	<u>Städtebauliche Kenndaten</u>	<u>16</u>
<u>VIII.</u>	<u>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</u>	<u>17</u>
<u>IX.</u>	<u>Umweltbericht</u>	<u>18</u>
	1. Einleitung	18

1.1.	Anlass, Inhalt und Ziele der Planung	18
1.2.	Zeichnerische und textliche Festsetzungen	18
2.	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	19
2.1.	Verbindliche Ziele des Umweltschutzes	19
3.	Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und sonstige Angaben	19
3.1.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
3.2.	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	26
3.3.	Prüfung von Planungsalternativen, anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
3.4.	Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen durch den geplanten Nahversorger	28
3.5.	Zusätzliche Angaben	28
3.6.	Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung	29
<u>X.</u>	<u>Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte</u>	<u>30</u>
<u>XI.</u>	<u>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</u>	<u>31</u>
<u>XII.</u>	<u>Quellenverzeichnis</u>	<u>32</u>

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 „Sondergebiet Budberger Straße“ liegt westlich des Werler Stadtzentrums im Stadtteil Büberich und in einer Entfernung von ca. 2 km nördlich der Bübericher Bundesstraße (B1). Das Plangebiet liegt nordwestlich des Bübericher 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 Büberich und den östlich an das Möbelhaus grenzenden Bereich bis zur Budberger Straße, in dessen östlichem Teil ein neuer Lebensmittelmarkt errichtet werden soll.

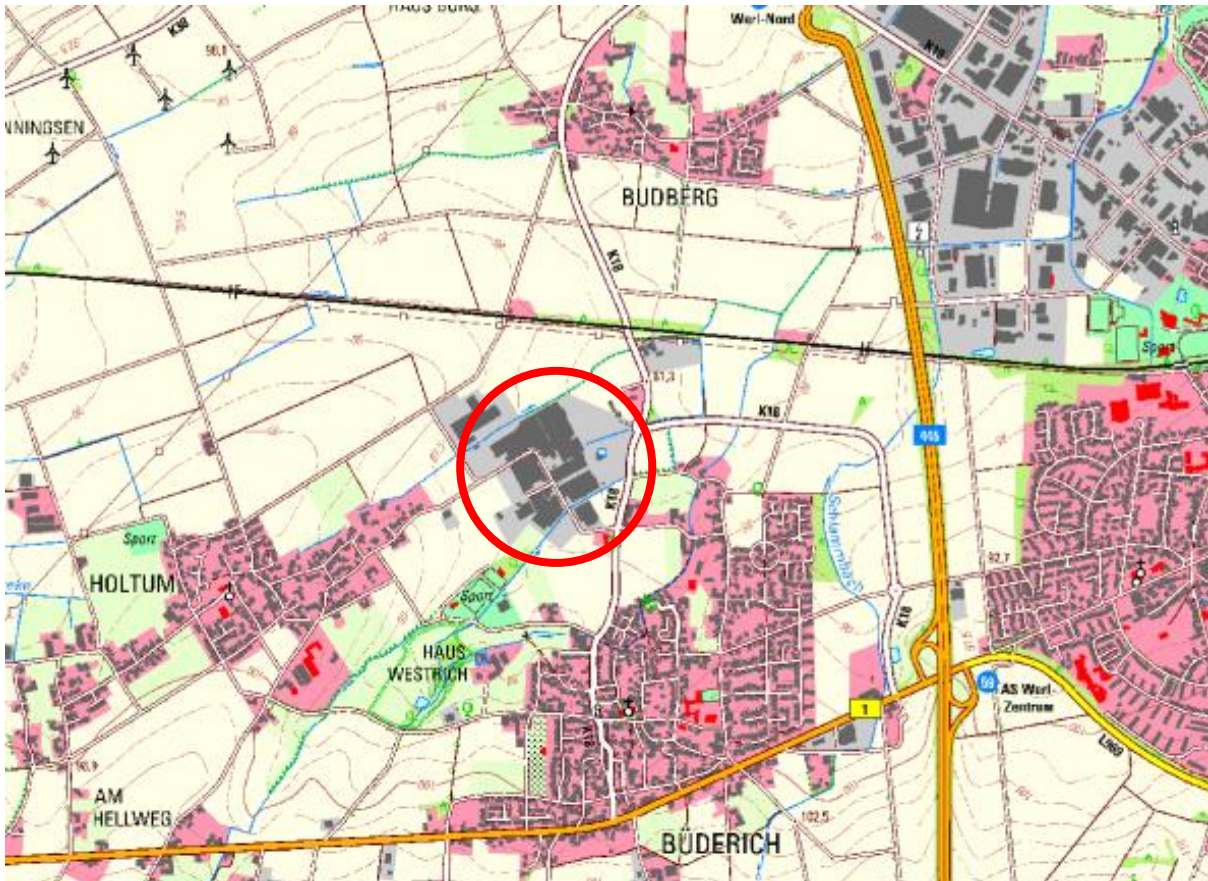


Abb. 1: Lage des Plangebietes (© Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auf der Gemarkung Westbüberich (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, 190, 191, 192 sowie Teile der Flurstücke 37, 38, 39, 43, 55, 56, 172, 173, 174 und 181.

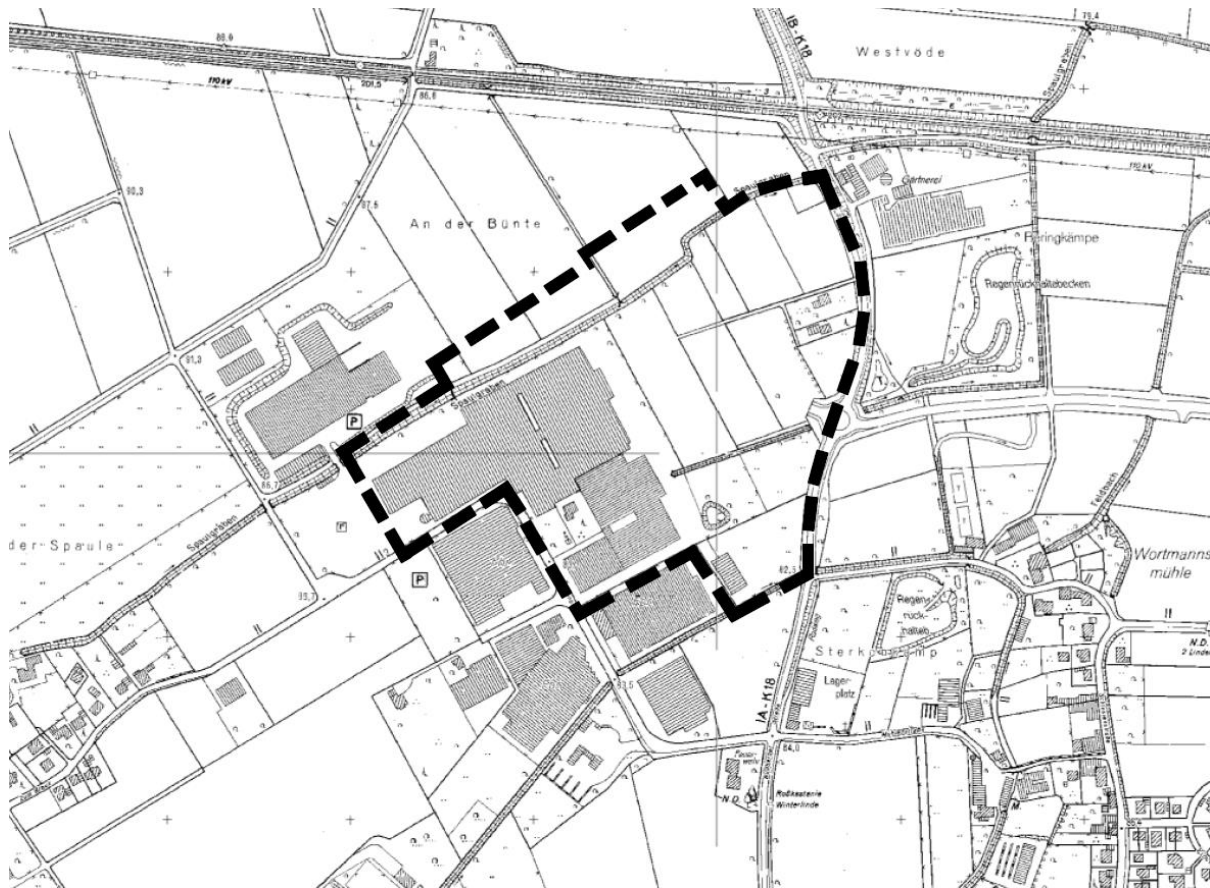


Abb. 2: Umgrenzung des Plangebiets

Im Norden liegt die Plangebietsgrenze ca. 32 m (Westen), bis zu ca. 54 m (am Flurstück 37) und ca. 26 m (Osten) nördlich der Kante des Spaulgrabens, quert dann jedoch sowohl im Osten als auch im Westen den Spaulgraben und verläuft in Richtung Ost und West weiter entlang der südlichen Kante des Spaulgrabens. Im Osten verläuft die Grenze entlang der westlichen Grenze der K18 bis zum Graben gegenüber der Schlesienstraße und umfasst einen westlichen Teil des Kreisverkehrs. Die südliche Begrenzung des Plangebiets erfolgt entlang der Grenzen der Flurstücke 316, 325, 333 und 332. Im Westen verläuft die Plangebietsgrenze durch das Flurstück 332.

## II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 1. Anlass der Planung

Nach der Schließung des Büdericher Lebensmittelmarkts „nah & gut Franz Poggel“ im September 2012 ist es erklärter Wille der Stadt Werl, im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> BBE Unternehmensberatung GmbH (2005): Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl. Köln

Auf der Grundlage des gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachtens der BBE Handelsberatung 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 – in Abstimmung mit der Bezirksregierung – 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. Auf dieser Grundlage sind zur Schaffung von Baurecht die 84. Änderung des Flächennutzungsplans und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 erforderlich.

Es ist beabsichtigt, im Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Möbelhaus auf einer östlichen Teilfläche die Zweckbestimmung in ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> zu ändern. Gleichzeitig wird die bisherige Verkaufsfläche des Möbelhauses von 69.000 m<sup>2</sup> auf 67.500 m<sup>2</sup> reduziert. Ferner wird eine südliche Teilfläche entsprechend dem Regionalplan in ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO geändert.

## **2. Entwicklungsziele**

Im bestehenden Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Möbelhaus wurde 2011 mit dem Bebauungsplan 107 die max. Gesamtverkaufsfläche auf max. 69.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Mit der jetzt geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts auf einer östlichen Teilfläche wird die Verkaufsfläche des Möbelmarkts um die neue Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> reduziert, um die zulässige Gesamtverkaufsfläche konstant zu halten.

Der städtebauliche Vorentwurf sieht für den Lebensmittelmarkt einen eingeschossigen Baukörper mit einer Bruttogeschosfläche (BGF) von ca. 1.900 m<sup>2</sup> vor, der eine Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup> aufnehmen kann. Dazu ist ein Betrieb 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 für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis dem Gewerbegebiet Büderich zugeordnet, deshalb wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet kann eine direkte Zufahrt von der Budberger Straße erhalten oder ist 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.

Dem Lebensmittelmarkt werden ca. 80 Stellplätze vor dem Eingang zugeordnet, weitere Stellplätze sind nördlich angrenzend auf der Stellplatzanlage des Möbelmarkts nutzbar. Der Markt ist offen an den Parkplatz des Möbelhauses angegliedert. Die Anlieferung des Marktes mit Lkw erfolgt vom Kreisverkehr im Osten.

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. Ferner liegt die nächste Bushaltestelle in etwa 300 m Entfernung an der Kreuzung Mühlenstraße/Prozessionsweg.

Die ÖPNV-Anbindung des geplanten Lebensmittelmarktes erfährt eine Optimierung. Hierzu wird die Verkehrsgesellschaft eine TaxiBuslinie T 3 einrichten; 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. Der Taxibus fährt nach vorgegebenem Fahrplan (werktags stündlich wie der StadtBus) und muss vom Nutzer eine halbe Stunde vor Abfahrtszeit angerufen werden.

### **III. Planungsrechtliche Situation**

#### **1. Landes- und Regionalplanung**

Die im Landesentwicklungsplan (LEP) Teilplan Großflächiger Einzelhandel vom 12.07.2013<sup>2</sup> festgelegten Ziele der Landesplanung stehen der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort nicht entgegen:

- Das Ziel 1 („Standorte nur im Allgemeinen Siedlungsbereich / ASB“) erfüllt der Standort, da er in einem Allgemeinen Siedlungsbereich liegt.
- Bezüglich des Ziels 2 („Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen“) werden die Voraussetzungen für die ausnahmsweise zulässige Darstellung eines Sondergebietes für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gemäß BBE-Gutachten 2012 erfüllt.

Der Standort ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis 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 Teilbereich ist im Regionalplan als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

#### **2. Flächennutzungsplan**

Die planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan ist die Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP). 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 m<sup>2</sup> gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden (84. Änderung des FNP). Dabei tritt neben das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Möbelhaus“ mit 67.500 m<sup>2</sup> VK ein zweites Sondergebiet mit dem Nutzungszweck Großflächiger Einzelhandel „Nahversorgung“ und einer VK von 1.500 m<sup>2</sup> entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Sondergebietsausweisung. Ferner wird der südliche Teilbereich in eine gewerbliche Baufläche geändert.

#### **3. Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans VI „Werl“<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen - Landesplanungsbehörde – 12.07.2013

<sup>3</sup> Kreis Soest, Landschaftsplan VI Werl. Rechtskraft 24.08.2012

Landschaftsrechtliche Schutzausweisungen bestehen nicht.

#### 4. UVP-Pflicht

Für Bauleitpläne sind nach § 2 Abs. 4 BauGB Umweltprüfungen durchzuführen. Zum rechtskräftigen Bebauungsplan 107 wurde bereits 2011 eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung zur 1. Änderung ist im Umweltbericht (Kap. VIII) dokumentiert.

### IV. Bestandsbeschreibung

#### 1. Städtebauliche Situation



Abb. 3: Luftbild (© Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw)

Die großvolumige Bebauung des Gewerbe- und Industriegebiets Büderich hebt sich deutlich von der überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen geprägten Umgebung des Plangebiets ab. Neben den Hochspannungsleitungen, die die Freiflächen nördlich des Plangebiets zerschneiden, ist als auffälligstes bauliches Element im Gewerbe- bzw. Industriegebiet Büderich das ca. 16 m hohe und weithin sichtbare Hauptgebäude der Fa. Möbel Turflon zu nennen. Aus nordwestlicher Richtung ergibt sich durch das nach Norden ansteigende Gelände eine uneingeschränkte Sicht auf das Möbelhaus. Das ebenfalls etwa 16 m hohe Hochregallager der Fa. Möbel Turflon nördlich des Möbelhaupthauses bildet aufgrund der farblichen Gestaltung und Gebäudehöhe mit dem Hauptgebäude ein bauliches Ensemble. Anpflanzungen auf dem Grundstück des Hochregallagers beschränken die Sicht auf das Lager von Nordwesten. Östlich des Möbelhauses wurde in den ver-



gangenen 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 neuer Stellplatzanlage und Erschließung erstreckt sich über den größten Teil des Plangebiets
- Im nördlichen Teilbereich liegt eine landwirtschaftliche Fläche nördlich des Spaulgrabens
- Südöstlich des Möbelhauses erstrecken sich südlich des Parkplatzes Wasserbehälter, gewerbliche Rasenflächen und Schotterflächen
- 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.

Im Gebiet des geplanten Lebensmittelmarkts befinden sich heute ein Parkplatz im Norden und eine Gewerbebrache, größtenteils eine Schotterfläche. Südlich des Standorts liegt eine befahrbare Leitungstrasse, in Verlängerung der Zufahrt vom Prozessionsweg.

## 2. 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.<sup>4</sup>

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.

Der Nahversorger ist über zwei Zufahrten erreichbar:

- Eine Zufahrt vom Kreisverkehr K18n / Budberger Straße über die Stellplatzanlage des Möbelhauses und
- eine zweite Zufahrt vom Prozessionsweg im Westen, die v.a. für Anwohner von Holtum der kürzeste Weg darstellt.

Dem Lebensmittelmarkt werden ca. 80 Stellplätze vor dem Eingang zugeordnet. Der Markt ist offen an den Parkplatz des Möbelhauses angegliedert.

Für einen Nahversorger ist es von großer Bedeutung, dass der Lebensmittelmarkt mit dem ÖPNV, fußläufig und auch mit dem Fahrrad gut erreichbar ist. Für Fußgänger und

<sup>4</sup> H. Paul, Straßen.NRW am 16.10.2017

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 Büberich, 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 – Büberich – 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.

### **3. Entwässerung**

Im Zuge der Errichtung des Gewerbegebiets Werl-Büberich 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.

## **V. Städtebauliches Konzept**

### **1. Entwurfsbeschreibung**

Das Sonstige Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel -Möbelhaus-“ mit einer max. Verkaufsfläche von 69.000 m<sup>2</sup> wird nun in zwei Sondergebiete und ein Gewerbegebiet gegliedert:

- SO-Möbelhaus: Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel – Möbelhaus - mit der max. Verkaufsfläche von 67.500 m<sup>2</sup> und
- SO-NV: Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung- mit der max. Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup>.

Mit der Festsetzung des Sondergebiets SO-Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von 67.500 m<sup>2</sup> wird der Rechtsprechung Rechnung getragen, dass an sich baugebietstypische Verkaufsflächenbegrenzungen unzulässig sind, mit der Ausnahme, wenn nur ein Handelsbetrieb zulässig ist.

Im südlichen Teilgebiet wird ein Gewerbegebiet festgesetzt und damit das Gewerbe- und Industriegebiet Büberich erweitert. Die im BPL Nr. 107 festgesetzten Pflanzmaßnahmen (Gehölzbestand mit bodenständigen heimischen Arten) werden bis auf die Pflanzfläche P1 in die neue Plankonzeption übernommen. Das zweite Gewerbegebiet im Norden dient der Logistik des Möbelhauses und bleibt unverändert.

In einem östlichen Teilgebiet des SO wird die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Möbelhaus“ geändert, indem für den Lebensmittelmarkt die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung -“ (SO-NV) festgesetzt wird. Dessen Verkaufsfläche wird auf 1.500 m<sup>2</sup> begrenzt, für den Lebensmittelmarkt ist ein handelsübliches Sortiment der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke) für den Einzugsbereich Büberich/Budberg/Holtum zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente (wie z.B. Zeitschriften, Schreibwaren, Kurzwaren, Haushaltswaren) werden auf einer untergeordneten Fläche zugelassen, um die Nahversorgung sinnvoll abzurunden. Die Definition zulässiger Sortimente erfolgt auf der Grundlage des Einzelhandelsgutachtens von BBE 2005.

In dem Sondergebiet SO-NV des Lebensmittelmarktes wird mittels Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die den geplanten Baukörper und die Lkw-

Anlieferzone umschließt. Die Grundflächenzahl wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan mit 0,8 festgesetzt, und die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 1 begrenzt. Die im BPL Nr. 107 festgesetzten Pflanzmaßnahmen zu den Stellplätzen werden in die neue Plankonzeption übernommen.

## **2. Auswirkungen der Planung**

### **2.1. Auswirkungen auf die Umwelt**

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

- Es werden tlw. schutzwürdige Böden in Anspruch genommen.
- Bei einer Umsetzung des geplanten Vorhabens erhöht sich der Versiegelungsgrad, aufgrund der relativ geringen Größe zusätzlich versiegelter 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.

### **2.2. Städtebauliche Auswirkungen für den Einzelhandel**

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

Die Lage an der neuen Umgehungsstraße K 18n bedingt eine gute Ausgangslage des Standorts. Im Zusammenwirken mit der Ausstrahlungskraft des benachbarten Möbelhauses können für diesen Standort nur 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche rund 5,0 Mio. Euro. Davon entfallen ca. 0,9 Mio. Euro auf Umsätze mit Kunden von außerhalb des Einzugsbereiches, d.h. rund 80 % des Umsatzes werden mit Kunden aus dem Verflechtungsbereich Büderich, Budberg und 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 betriebsschädigende 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 m<sup>2</sup> 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 von Stadt +

---

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

Handel<sup>6</sup> 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.

### 2.3. 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 m<sup>2</sup> VK auszugehen.

Der Abschätzung der zusätzlichen Kundenverkehre durch Kfz liegen zwei verschiedene Rechenansätze von FGSV<sup>7</sup> (2006) und der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt (2007) zu Grunde. Beim FGSV-Ansatz wird hinsichtlich des Kundenaufkommens der Mittelwert verwendet. Für den Kfz-Anteil und den Besetzungsgrad werden vergleichsweise hohe Werte angenommen. An einem Normalwerktag ergibt sich für die beiden Ansätze folgendes Kundenaufkommen bzw. Tagesverkehrsaufkommen im Kfz-Verkehr:

- Ansatz FGSV:

1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche x 1,5 Kunden/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche = 2.250 Kunden/Tag

2.250 Kunden/Tag x 70 % Kfz-Verkehr / 1,3 Personen/Pkw = 1.212 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr

- Ansatz Parkplatzlärmstudie:

1.500 m<sup>2</sup> x 0,15 Fahrzeugbewegungen x 12 Stunden / 2 = 1.350 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr.

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 MIV nutzen. Der Pkw-Besetzungsgrad wird mit 1,1 Personen/Pkw angesetzt und die Beschäftigtendichte mit 2 Beschäftigten je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Daraus ergibt sich die folgende Berechnung für das Tagesverkehrsaufkommen im Beschäftigtenverkehr an einem Normalwerktag im Kfz-Verkehr:

- 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche x 2 Beschäftigte/100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche = 30 Beschäftigte

30 Beschäftigte x 2 Fahrten/Tag x 90 % MIV / 1,1 Personen/Pkw = 49 Fahrzeugbewegungen pro Tag = 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. Für die Anlieferung sind ca. 3 Transporter/Tag und maximal 1-2 Lkw/Tag zu erwarten.

Das genannte Verkehrsaufkommen (Einkaufsverkehr) ist i.W. von Bewohnern der umliegenden Ortsteile Buderich, 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.

<sup>6</sup> Stadt + Handel 2016: Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Werl Buderich. Dortmund

<sup>7</sup> FGSV - Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (2006): Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen

Zusätzliche Kundenverkehre sind hauptsächlich zu dem Einzugsbereich der 3 Ortsteile zu erwarten; aus der Wohnverteilung ergeben sich folgende Verkehrsanteile von und zum Standort des Nahversorgers:

- 55 % Richtung Budberger Straße Süd 1.441 Kfz-Fahrten
- 15 % Richtung Budberger Straße Nord 393 Kfz-Fahrten
- 22 % Richtung Prozessionsweg 576 Kfz-Fahrten
- 8 % Richtung K 18n 210 Kfz-Fahrten.

Andererseits werden bisherige Einkaufsfahrten zu Lebensmittelmärkten der Umgebung entfallen: Die von BBE 2012 prognostizierten Umsatzverluste bestehender Lebensmittelmärkte von 7 – 11 % in Werl-Nord, der Innenstadt und im Werler Westen lassen 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) 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.

## VI. Planinhalte

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Plangebiet gliedert sich entsprechend der Art der baulichen Nutzung in zwei sonstige Sondergebiete und zwei Gewerbegebiete.

1. Die Fläche nordöstlich des Spaulgrabens sowie südlich mit den bestehenden Gebäuden und den vorgesehenen Erweiterungen wird als Sonstiges Sondergebiet SO-Möbelhaus (gem. § 11 (3) 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel – Möbelhaus - festgesetzt. Die Gesamtverkaufsfläche darf 67.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, die Verkaufsfläche für das Kernsortiment Möbel darf nicht mehr als 61.250 m<sup>2</sup>, die Verkaufsfläche für das Nebensortiment (nicht zentrenrelevant) 3.200 m<sup>2</sup> und die Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment (wie im rechtskräftigen Bebauungsplan am Bestand orientiert) nicht mehr als 3.050 m<sup>2</sup> betragen. Die Sortimente sind im Plan im Einzelnen festgesetzt. In dem Sondergebiet sind Serviceeinrichtungen wie gastronomischer Betrieb oder Kinderbetreuung zulässig.
2. Für die einzelnen Sortimentsgruppen der Nebensortimente und der zentrenrelevanten Randsortimente des Möbelhauses gelten die maximalen Obergrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans unverändert fort.
3. Die Fläche des geplanten Nahversorgers im Osten wird als Sonstiges Sondergebiet SO-NV (gem. § 11 (3) 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung - festgesetzt. Die Verkaufsfläche darf 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, entsprechend der Empfehlung des Gutachters BBE 2012. Für den Lebensmittelmarkt ist ein handelsübliches Sortiment der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke) zulässig, entsprechend der Sortimentsliste des Einzelhandelsgutachtens<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> BBE Unternehmensberatung GmbH (2005): Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl. Köln

Zentrenrelevante Randsortimente (wie z.B. Zeitschriften, Schreibwaren, Kurzwaren, Haushaltswaren) können ausnahmsweise auf einer untergeordneten Fläche von max. 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden, um die Nahversorgung abzurunden. Die Sortimente sind im Plan im Einzelnen festgesetzt.

4. In den Gewerbegebieten (GE) sollen keine Vergnügungsstätten zugelassen werden, weil es bereits überproportional viele Spielhallen in Werl und auch in Büderich gibt; ferner bestehen im Gewerbe- und Industriegebiet Büderich keine verfügbaren Flächen mehr. Die Gewerbefläche wird für Produktion und Handwerk benötigt, sie dient der Ansiedlung von wohnortnahen Gewerbe- und Handwerksbetrieben. Deshalb sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten mit Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im Gewerbe- und Industriegebiet Büderich sollen neben dem Möbelhaus und dem Nahversorger keine weiteren Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden. Deshalb sind ausnahmsweise nur Einzelhandelsbetriebe zum Verkauf von an gleicher Stätte in Eigenproduktion erstellter Ware zulässig.

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

Für das Sonstige Sondergebiet Möbelhaus (SO-Möbelhaus) ändern sich die Maße der baulichen Nutzung (GRZ = 0,8, max. Gebäudehöhe 101,0 m NHN) nicht.

In dem Sonstigen Sondergebiet Nahversorgung (SO-NV) wird in Anlehnung an die Obergrenze gemäß § 17 (1) BauNVO die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO mit 0,8 festgesetzt, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan. Damit wird zugleich der Bau von Stellplätzen und Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 berücksichtigt. Gemäß § 20 i.V.m. § 16 (2) BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse anlagentypisch auf eines begrenzt.

### **1.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**

In den Baugebieten werden durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO die geplante Bebauung gesichert. Die Lage der Baugrenzen im SO-Möbelhaus und im nördlichen GE wird nicht geändert; die Baugrenzen im SO-NV liegen nördlich angrenzend an eine Leitungstrasse und orientieren sich an dem Flächenbedarf eines Lebensmittelmarkts mit 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Baugrenzen im südlichen Gewerbegebiet orientieren sich weitgehend an den Baugrenzen des rechtskräftigen Plans; lediglich die östliche Baugrenze ist hier unter Aufgabe der Pflanzfläche an das Leitungsrecht an der Budberger Straße verschoben.

### **1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

Die Flächen, die der Erschließung dienen, sowie die Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch auf den Flächen für Nebenanlagen zulässig.

### **1.5. Verkehr, Ver- und Entsorgung, Wasserflächen**

#### **1.5.1. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die verkehrliche Erschließung der Sondergebiete erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt von dem Kreisverkehr an der Budberger Straße / K 18n, der im Plan als Verkehrsfläche festgesetzt ist.

### **1.5.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Zur Wasser- und Stromversorgung des Plangebiets werden entlang der Budberger Straße, des Schellhornbachs und an der südlichen Grenze des SO-NV zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadtwerke Werl, Kommunalbetrieb Werl und Gelsenwasser AG) Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB festgesetzt. Für diese Flächen wird textlich festgelegt, dass sie von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Einfriedung freizuhalten sind.

### **1.5.3. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Der Spaulgraben wird unverändert als Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) 16 BauGB festgesetzt.

### **1.6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die Grünfläche am Spaulgraben wird in unveränderter Größe als private Grünfläche festgesetzt.

### **1.7. Flächen für das Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)**

#### **1.7.1. Flächen für das Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)**

Zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB) und zur Eingrünung werden wie im rechtskräftigen Plan Flächen für das Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt:

- Ufergehölzstreifen entlang des Spaulgrabens
- Stellplatz-Begrünung.

Dabei entfällt die bisherige Pflanzfläche P1 zu Gunsten des Gewerbegebiets; die entfallene Kompensation wird durch das städtische Ökokonto ausgeglichen (vgl. Umweltbericht).

#### **1.7.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden wie im rechtskräftigen Plan folgende Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt:

- Sukzessionsflächen am Spaulgraben
- Extensive Wiesenflächen.

## **2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

Als bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. § 86 (1) 4 BauO NW i. V. m. § 9 (4) BauGB wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan textlich festgelegt, dass im Bereich des Sondergebiets SO-Möbelhaus ein Pylon mit einer Werbeanlage mit einer max. Höhe von 120,00 m über NN zulässig ist.

### 3. Hinweise

#### 3.1. Umgang mit Bodendenkmälern

Im Planbereich werden Bodendenkmäler (eisenzeitliche, frühmittelalterliche, kaiserzeitliche Bestattungsplätze) vermutet. Sollten beim Vollzug der Planung Bodendenkmäler gefunden werden, ist dies der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Im Baugenehmigungsverfahren ist zu regeln, dass die Erdarbeiten von einer archäologischen Fachfirma begleitet werden.

#### 3.2. Gutachten

Der 1. Änderung des Bebauungsplans liegen folgende Gutachten zugrunde, die beim Fachbereich III (Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt) der Stadt Werl eingesehen werden können:

- Dr. Ludescher: Kartierung planungsrelevanter Tierarten auf dem Gelände der Firma Turflon. Bochum 2010
- ÖKOPLAN: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan 107. Essen 2010
- BBE Handelsberatung GmbH (2012): Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich. Auswirkungsanalyse. Köln
- BKR Essen (2015): Raumverträglichkeitsstudie (RVS) zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich. Essen
- Stadt + Handel (2016): Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Werl Büderich. Dortmund.
- BBE Handelsberatung GmbH, Gutachterliche Kommentierung der Stellungnahme der Stadt Unna vom 18.04.2018, Köln, 11.05.2018

#### 3.3. In Kraft treten

Mit Rechtskraft des Bebauungsplan Nr. 107 „Sondergebiet Budberger Straße“ -1. Änderung-, tritt der Bebauungsplan Nr. 107 „Sondergebiet Budberger Straße“ außer Kraft.

## VII. Städtebauliche Kenndaten

Fläche	ha	%
Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel -Möbelhaus-	12,27	78,4
• davon überbaubare Grundstücksfläche	6,82	55,5
Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel -Lebensmittelmarkt-	1,05	6,7
• davon überbaubare Grundstücksfläche	0,35	33,3
Gewerbefläche	1,40	8,9
• davon südliches Gewerbegebiet	0,86	61,4
Grünfläche	0,77	4,9
Wasserfläche	0,13	0,9
Verkehrsfläche	0,03	0,2
<b>Geltungsbereich insgesamt</b>	<b>15,65</b>	<b>100</b>



## VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Werl wird der Planbereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel –Möbel- mit der max. Gesamtverkaufsfläche von 69.000 m<sup>2</sup> dargestellt. Zur Vorbereitung der geänderten Planung werden zwei Teilflächen innerhalb des Sondergebiets geändert, in ein SO-NV „Nahversorgung“ mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> und ein Gewerbegebiet. Die Verkaufsfläche des SO-Möbel wird auf 67.500 m<sup>2</sup> reduziert.

Die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

## **IX. 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.

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan 107 wurde bereits 2011 eine Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert. Die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichts 2011 sind im Folgenden zusammengefasst; in vorliegendem Umweltbericht wird auch auf mögliche Auswirkungen des neu geplanten Nahversorgers und des neuen Gewerbegebiets eingegangen.

#### **1.1. Anlass, Inhalt und Ziele der Planung**

Zur Gewährleistung einer Nahversorgung der westlichen Ortsteile der Stadt Werl ist beabsichtigt, im Bereich östlich des bestehenden Möbelhauses in Werl-Büderich einen Nahversorger mit 1.500 m<sup>2</sup> VK anzusiedeln. Dabei soll das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel Möbelhaus auf eine zulässige Verkaufsfläche von 67.500 m<sup>2</sup> begrenzt werden. Ferner soll im Einklang mit der Regionalplanung eine südliche Teilfläche in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet bereits den Anschluss des Möbelhauses an die planfestgestellte K 18n, von hier werden die Kunden direkt auf den neuen Parkplatz vor dem Eingang geleitet.

#### **1.2. Zeichnerische und textliche Festsetzungen**

Das Plangebiet gliedert sich entsprechend der Art der baulichen Nutzung in zwei sonstige Sondergebiete und zwei Gewerbegebiete.

- Die Fläche nordöstlich des Spaulgrabens sowie südlich mit den bestehenden Gebäuden und den vorgesehenen Erweiterungen wird als Sonstiges Sondergebiet SO-Möbelhaus (gem. § 11 (3) 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Möbelhaus – mit einer Verkaufsfläche von max. 67.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Die Fläche des geplanten Nahversorgers im Osten wird als Sonstiges Sondergebiet SO-NV (gem. § 11 (3) 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Nahversorgung - festgesetzt. Die Verkaufsfläche darf 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Die Fläche im westlichen Teil nördlich des Spaulgrabens wird (wie im Bebauungsplan Nr. 107) weiterhin als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt; sie dient der Aufnahme von Parkplätzen am Hochregallager.
- Eine südliche Teilfläche (0,86 ha) wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt; sie dient der Ansiedlung von wohnortnahen Gewerbe- und Handwerksbetrieben.

Der Spaulgraben wird wie bisher als Wasserfläche, der begleitende Gehölzstreifen wird

als Grünfläche festgesetzt. Ferner werden Pflanzflächen und –maßnahmen in den Bauflächen festgesetzt.

## **2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen**

### **2.1. Verbindliche Ziele des Umweltschutzes**

#### Gesetze

Abwägungsbeachtliche Belange des Umweltschutzes werden in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, ergänzt durch die Ausführungen des § 1a BauGB 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; die in § 6ff. Landesnaturschutzgesetz NW (LNatSchG NRW) ausgeführt werden. Das Wasserrecht (WHG bzw. LWG) formuliert bspw. in § 1a WHG ebenfalls Ziele des Umweltschutzes.

#### Regionalplan (zugleich Landschaftsrahmenplan)

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) stellte bis zur 4. Änderung 2016 das Gewerbe- und Industriegebiet Büderich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und das Möbelhaus als Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen (ASB-Z) dar. In Ziel 14 heißt es: „Der Möbelstandort in Werl-Büderich ist innerhalb des dargestellten ASB für zweckgebundene Nutzungen mit der Zweckbindung Möbelhaus in seinem Bestand zu sichern. Eine Erweiterung ist lediglich für das Kernsortiment Möbel in stadt- und regionalverträglichem Umfang zulässig.“ Nach der 4. Regionalplanänderung ist gemäß neuem Ziel 14 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

Die planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan ist die Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP). 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 m<sup>2</sup> gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden (84. Änderung des FNP). Dabei tritt neben das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Möbel“ und 67.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) ein zweites Sondergebiet mit dem Nutzungszweck Großflächiger Einzelhandel „Nahversorgung“ und einer VK von 1.500 m<sup>2</sup> entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Sondergebietsausweisung. Eine weitere Teilfläche wird im Einklang mit der Regionalplanung in ein Gewerbegebiet umgewandelt.

#### Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans VI „Werl“<sup>9</sup>.

Landschaftsrechtliche Schutzausweisungen bestehen nicht.

## **3. Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und sonstige Angaben**

### **3.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

---

<sup>9</sup> Kreis Soest, Landschaftsplan VI Werl. Rechtskraft 24.08.2012

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. Innerhalb der einzelnen Unterkapitel zu den Schutzgütern werden die Bestandsaufnahme, die Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes und die geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen zusammengefasst dargestellt. Die Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird in Kapitel 3.2 dargestellt, die Planungsalternativen in Kap. 3.3.

### **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 befinden sich landwirtschaftliche Flächen, jedoch fehlt 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 Buderich, 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.

Die wesentlichen Änderungen sind nur für die Fahrten aus Buderich 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)<sup>10</sup> 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).

---

<sup>10</sup> Vgl. Raumverträglichkeitsstudie BKR 2015

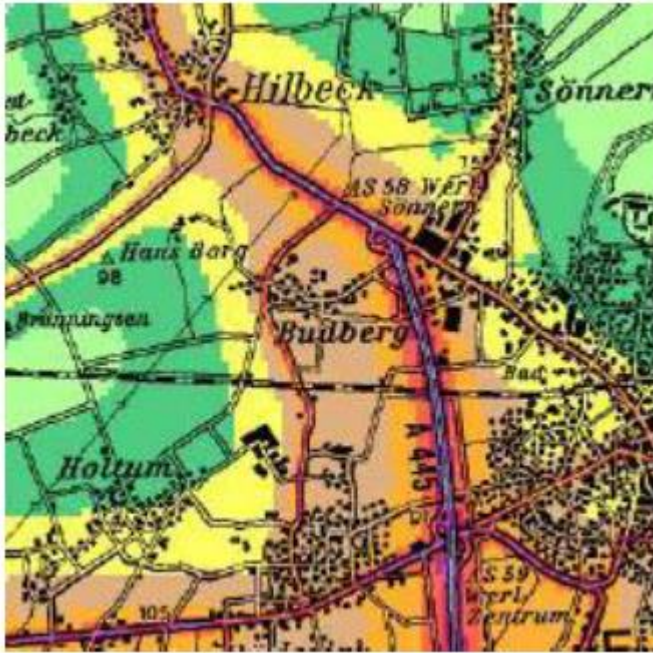


Abb. 5: Straßenlärm tagsüber

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 Verkehrslärm 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 arrondiert nur das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet.

### **3.1.2. Schutzgut Landschaft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### Naturräumliche Lage und Landschaftsbild

Das Plangebiet nördlich von Werl-Büderich liegt in der naturräumlichen Einheit der Soester Unterbörde, einem Teil der Hellwegbörden. Dieser flachwellige bis hügelige Raum, dessen Niederungen vornehmlich nach Norden zur Ahse hin entwässern, geht südlich des Plangebiets in die Einheit der Werl-Unnaer Börde über. Die traditionell ackerbaulich genutzte Bördenlandschaft ist eine überwiegend waldfreie Feldflur mit vereinzelt Baumreihen, Gebüsch und Feldgehölzen.

Das Plangebiet ist von dem Möbelhaus mit einem großflächigen Parkplatz bis zum Spaulgraben geprägt. Erst nördlich der Bahnlinie Unna-Soest entspricht das Landschaftsbild

der zuvor dargestellten Ausbildung des Raums mit einer offenen, leicht welligen, durch vereinzelte Gehölzgruppen gegliederten Landschaft. Allerdings gibt es auch hier technisch geprägte Elemente wie bspw. die Leitungen und Masten mehrerer Hochspannungsleitungen sowie die Windenergieanlagen bei Brünningesen. Dennoch sind dort weiträumige Sichtbeziehungen, z. B. nach Norden zum Haus Borg oder nach Südwesten zu dem durch gehölzreiche Gärten geprägten Siedlungsrand von Holtum, gegeben.

#### Potentielle natürliche Vegetation

Das Untersuchungsgebiet ist hinsichtlich seiner potentiellen natürlichen Vegetation der für die Bördelandschaft typischen, weiträumig verbreiteten Einheit Flattergras-Buchenwald zuzuordnen (Trautmann, 1972). Dieses (konstruierte) Bild der ursprünglichen Vegetation liefert Anhaltspunkte für standortgerechte Gehölzpflanzungen. Bodenständige Bäume und Sträucher für Pflanzungen in der offenen Landschaft dieser Einheit sind:

Buche	Salweide
Hainbuche	Hasel
Stieleiche	Weißdorn
Espe	Hundsrose.

#### Vegetation und Biototypen

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 Kompensationsbilanz einbezogen.

#### Fauna

Nach Auskunft des LANUV NRW<sup>11</sup> 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  
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 Verbotstat-

<sup>11</sup> LANUV NRW 2017, Zugriff 16.10.2017

bestände (§§ 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 ist der Wegfall der festgesetzten Pflanzfläche P1, hier sind im Süden bisher 1.489 m<sup>2</sup> als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im Zuge der 1. Änderung ist hier 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.

Die Kompensation des im SO-Möbelhaus zulässigen Werbepylons wird gemäß Landesnaturschutzgesetz über eine Ersatzzahlung geleistet und über ein Baugenehmigungsverfahren geregelt.

### **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

Eine Beurteilung der Schutzwürdigkeit vorkommender Bodentypen erfolgt auf Grundlage der "Karte der schutzwürdigen Böden in NRW" (Geologischer Dienst NRW 2004). Die Bewertung erfolgt dabei nach den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG); ausgewiesen sind die Flächen, auf denen Böden in besonderem Maße Leistungen im Naturhaushalt erfüllen. Bewertet werden die folgenden Bodenfunktionen:

- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte,
- Biotopentwicklungspotenzial (Extremstandorte als Lebensraum für seltene Pflanzen und Tiere),
- natürliche Bodenfruchtbarkeit / Regulations- und Pufferfunktion.

Die Bewertung erfolgt in den Abstufungen "besonders schutzwürdig" (3), "sehr schutzwürdig" (2), "schutzwürdig" (1), die verbleibenden Flächen erhalten die Zuordnung "keine Bewertung / Darstellung einer Schutzwürdigkeit" (0).



Abb. 4: Besonders schutzwürdige Gleyböden im Plangebiet

Im südöstlichen Plangebiet sind Gleyböden betroffen. Es handelt sich dabei um kalkhaltige Böden aus Mudden oder Wiesenmergel mit Archivfunktion, die in die Stufe 3 „besonders schutzwürdig“ eingestuft werden.<sup>12</sup>

Die betroffenen Flächen im Bereich des Plangebiets stellen insgesamt einen verhältnismäßig kleinen Anteil des in der Karte der schutzwürdigen Böden dargestellten Gesamtkomplexes dar, der sich in Richtung Osten und Nordosten erstreckt.

Durch die Errichtung des geplanten Lebensmittelmarkts und den Wegfall der Pflanzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad um 16 % gegenüber dem heutigen Planungsstand.

#### Altlasten

Für eine Belastung der Böden durch Altlasten im Plangebiet bestehen keine Hinweise. In der Aufstellung "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 potentiellen Gewerbebetriebs nicht zu erwarten.

In geringem Maße dürfte die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung 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

<sup>12</sup> Geoportal NRW, Zugriff 16.10.2017



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.

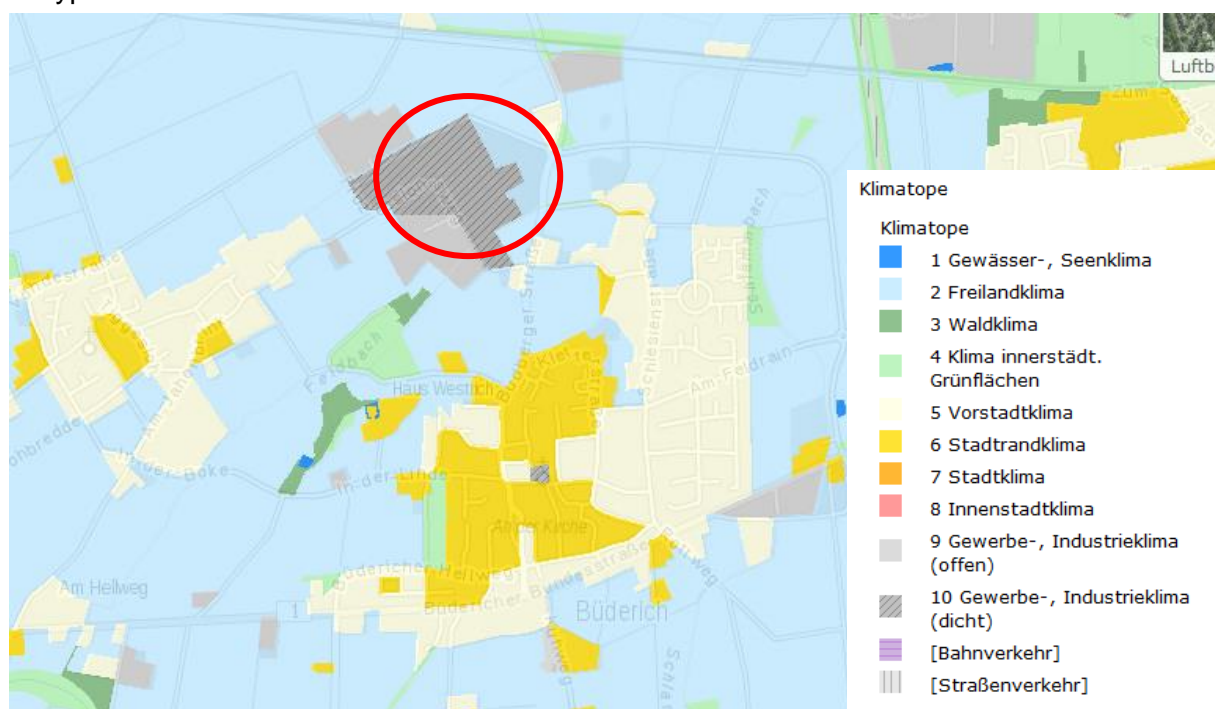
Das von den Dachflächen sowie von den befestigten Straßen und Parkplätzen ablaufende Niederschlagswasser wird über die Regenrückhaltung östlich der Budberger Straße dem Feldbach zugeleitet.

### 3.1.5. Schutzgut Klima

#### Lokalklima

Das Untersuchungsgebiet ist klimatisch dem Klimabezirk Münsterland zuzuordnen, der großräumig zum Klimabereich Nordwestdeutschland gehört. Diese über Nordrhein-Westfalen hinaus reichende Region ist als Übergangszone zwischen dem maritimen Klima in Küstennähe und dem kontinental beeinflussten Südosten zu sehen. Charakteristisch sind kühle Sommer und milde Winter bei einem insgesamt stark zyklonal geprägten Wettergeschehen. Seltener sind kontinentale Einflüsse mit Hochdruckwetterlagen. Niederschläge sind im Regelfall recht gleichmäßig über das Jahr verteilt, mit einem leichten Maximum in den Sommermonaten von Juni bis August. Die Hauptwindrichtung liegt bei Südwest.

Die guten Austauschbedingungen und nur schwach ausgeprägten geländeklimatischen Variationen des Klimabezirks Münsterland werden kleinräumig im Gewerbe- und Industriegebiet Buderich 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 insbesondere dämpfend auf die Windgeschwindigkeiten auswirken. Darüber hinaus ist kleinräumlich im Gewerbegebiet durch den hohen Versiegelungsgrad mit einer niedrigen Luftfeuchte und durch die industriellen Nutzungen mit vermehrten Schadstoffemissionen zu rechnen, die typischen Klimaeigenschaften des Siedlungsraumes werden verstärkt. Aufgrund der relativ geringen Größe der neu versiegelten Flächen ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das kleinräumige Klima zu rechnen. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kann zu einer Verminderung nachteiliger Auswirkungen beitra-

gen.

### 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. Im Hinblick auf vermutete Bodendenkmale sind Sondagen nicht erforderlich, da die geplanten Gebäude nur in die oberste, gestörte Bodenschicht eingreifen, jedoch kein Keller o.ä. geplant ist. Dies hat zur Folge, dass Bodendenkmäler durch das geplante Vorhaben aller Voraussicht nach nicht berührt werden können, zumal im Plangebiet ein ebenes Relief zu finden ist, was einen Bodenabtrag nicht notwendig macht.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf vermutete Bodendenkmäler aufgenommen. Weitergehende Maßnahmen wie eine Baubegleitung durch eine archäologische Fachfirma 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.

Dann würden voraussichtlich nur die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzten Baumaßnahmen des Möbelhauses umgesetzt; eine Kompensation der Baumaßnahmen ist bereits im Plan enthalten.

### 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 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.<sup>13</sup> 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<sup>14</sup> 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 + Handel<sup>15</sup> 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.

<sup>13</sup> BBE Unternehmensberatung GmbH (2012): Auswirkungsanalyse Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich. Köln

<sup>14</sup> BKR Essen (2015): Raumverträglichkeitsstudie (RVS) zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich. Essen

<sup>15</sup> 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 - wie im rechtskräftigen Bebauungsplan - teilweise schutzwürdige Böden versiegelt.

### **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. gesamträumliche, 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 Bodenkmale oder Bodenverunreinigungen auftreten sollten.
- Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen ist spätestens 1 Jahr nach Erteilung von Baugenehmigungen 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:

<b>Zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter</b> (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	<b>Umweltzustand</b> (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe a BauGB)	<b>Wirkungen der Planung</b> (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe b BauGB)	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen</b> (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe c BauGB)
Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überwiegend gewerbliche Nutzungen</li> <li>• Einsehbarkeit von allen Seiten</li> <li>• Keine Aufenthalts- oder Erholungseignung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsaufkommen wird v.a. auf der Budberger Straße erhöht, aber kürzere Wege zur Nahversorgung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mangels Nachbarschaft keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich</li> <li>• Pflanzungen im Parkplatzbereich</li> </ul>
Landschaft, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine schützenswerte Biotope und Arten</li> <li>• Landschaftsbild vorbelastet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsbild wird tlw. verändert</li> <li>• Eingriffe umfassen i.W. die Überbauung und Versiegelung</li> <li>• Keine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgleich einer wegfallenden Pflanzfläche durch Ökokonto</li> </ul>
Boden, Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gleye mit geringer Wasserdurchlässigkeit</li> <li>• Tlw. schutzwürdige Böden</li> <li>• Schellhornbach südlich des Plangebiets</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es werden Böden versiegelt, wie im bisherigen Rechtsplan</li> <li>• Tlw. Eingriffe in schutzwürdige Böden</li> </ul>	
Luft, Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokalklima der unbebauten Flächen entspricht dem Freilandklimatop</li> <li>• lufthygienische Situation ist gering belastet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versiegelung und Erwärmung nehmen zu</li> <li>• Kleinräumige Verkehrsimmissionen, aber keine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrünungsmaßnahmen mildern die Auswirkungen</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Denkmäler, aber Bodendenkmäler werden vermutet</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweise für den Fall von Funden</li> </ul>
Störfälle und Risiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Störfallbetriebe vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul>	

## X. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

### Standortwahl des Nahversorgers

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 damalige Lebensmittelmarkt (nah und gut) nur einen relativ geringen Teil der Budericher Bevölkerung erreichte. Um einen Nahversorgungsschwerpunkt in Buderich zu sichern, wurde ein Standort „Oberer Hellweg“ am Ortsrand südlich der B 1 für einen Nahversorger untersucht. Dieser Standort wurde im BBE-Gutachten mangels alternativer Möglichkeiten zwar befürwortet, allerdings wurde auf seine nicht optimale Integration in Ortsrandlage hingewiesen, weshalb der Standort von der Stadt Werl nicht weiterverfolgt wurde.

Nachdem der Lebensmittelmarkt in Buderich schloss, wurde im Jahr 2012 die BBE Unternehmensberatung GmbH von der Stadt Werl erneut mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Werl-Buderich beauftragt. Im Rahmen der Analyse wurden vier Standorte jeweils am Ortsrand Buderichs anhand verschiedener Beurteilungskriterien geprüft; die Untersuchung kam zum Ergebnis, dass der Standort K18n/Budberger Straße am geeignetsten ist. Nach anschließenden Gesprächen mit der Bezirksregierung wurden weitere drei Standorte betrachtet und untersucht. Der von der Stadt Werl erweiterte Standortvergleich von insgesamt 7 Standorten kam zum Ergebnis, dass die Errichtung eines Lebensmittelmarktes am Standort Budberger Straße/K 18n als bester Standort bewertet. Im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss wurde deshalb am 26.11.2013 beschlossen, dass ein Lebensmittelmarkt in Buderich 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<sup>16</sup> 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. Deshalb sieht die Stadt Werl keine Veranlassung, vom Beschluss ihrer Ratsgremien 2013 abzuweichen, und hat 2017 das Bauleitplanverfahren eingeleitet.

### Auswirkungen auf den Einzelhandel

Die BBE Unternehmensberatung GmbH hat in ihrem Gutachten aus dem Jahr 2012 die wirtschaftlichen Auswirkungen eines Nahversorgers beschrieben.<sup>17</sup> Die Lage an der neuen Umgehungsstraße K 18n bewirkt im Zusammenwirken mit der Ausstrahlungskraft des benachbarten Möbelhauses für den Nahversorger nur in geringem Maß Kopplungseffekte von Streukunden aus einem räumlich erweiterten Bereich.

Der Gutachter schließt aufgrund der Nahversorgungsausstattung der Stadt Werl, der Leistungsfähigkeit der Betriebe und der Höhe der zu erwartenden Umverteilungseffekte von 7 – 11 % betriebsschädigende Auswirkungen für die Wettbewerber in der Stadt Werl und im Umland aus, auch für den am stärksten betroffenen Standort Werl-West. Es können auch städtebaulich negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Nachbargemeinden und deren Entwicklungsfähigkeit ausgeschlossen werden, denn ein Lebensmittelmarkt der geplanten Dimensionierung in Buderich kann voraussichtlich keine übergemeindliche Ausstrahlungskraft besitzen.

---

<sup>16</sup> BKR Essen 2015

<sup>17</sup> BBE 2012

Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden 2016 durch eine Stellungnahme des Gutachters Stadt + Handel<sup>18</sup> 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.

Zur Festlegung der gewünschten Strukturmerkmale des geplanten Nahversorgers werden im Bebauungsplan Art und Zweckbestimmung, max. Verkaufsfläche und Sortimente detailliert festgesetzt.

### Änderung des Standorts

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt nach erfolgter 78. Änderung im Jahr 2011 im Plangebiet ein „Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel Möbel mit der max. Verkaufsfläche von 69.000 m<sup>2</sup> gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO“ dar. Mit der 84. FNP-Änderung werden das Sondergebiet Möbel und der 1. Änderung des Bebauungsplans das Sondergebiet Möbelhaus in zwei Bereiche unterteilt. Im östlichen Teilbereich erfolgt eine Umwandlung der rechtswirksamen Darstellung in „Sonstiges Sondergebiet SO NV“ mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung mit der maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO. Zur Einhaltung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche sollte gleichzeitig für den übrigen, flächenmäßig überwiegenden Bereich des rechtswirksamen Sondergebietes die maximale Verkaufsfläche für Möbel um 1.500 m<sup>2</sup> reduziert werden.

In der frühzeitigen Beteiligung und in den Gesprächen mit der Bezirksregierung ergaben sich jedoch Zweifel, ob der avisierte Standort am südöstlichen Rand des Sondergebiets wegen der Randlage im ASB des Regionalplans genehmigungsfähig ist. So liegt der Bezirksregierung Arnsberg eine Mängelrüge zur 4. Änderung des Regionalplans vor. Aus diesem Grund wurde der Nahversorgungsstandort näher an den Kreisverkehr herangerückt, und damit wurden die genannten Bedenken hinsichtlich der Lage im ASB ausgeräumt. Gleichzeitig wird im südlichen Teil des Planbereichs des Bebauungsplans ein Gewerbegebiet festgesetzt, um hier Flächen für wohnungsnahes Gewerbe zu schaffen und den Plan genehmigungsfähig zu machen. Wegen der geringen Größe des geplanten Gewerbegebiets wird hier auf eine bisher vorgesehene Pflanzfläche verzichtet.

## **XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Werl wird der Planbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel Möbel mit der max. Verkaufsfläche von 69.000 m<sup>2</sup> dargestellt. Zur Vorbereitung der geänderten Planung werden Teilbereiche in ein Sondergebiet „Nahversorgung“ mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> sowie in ein Gewerbegebiet geändert. Die Verkaufsfläche des SO-Möbel wird auf 67.500 m<sup>2</sup> reduziert.

Die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

---

<sup>18</sup> Stadt + Handel 2016: Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Werl Büberich. Dortmund

## **XII. Quellenverzeichnis**

### **Literaturquellen:**

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

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

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

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

Stadt + Handel, Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH (2016): Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Werl Büberich. 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](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](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](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&param=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](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.