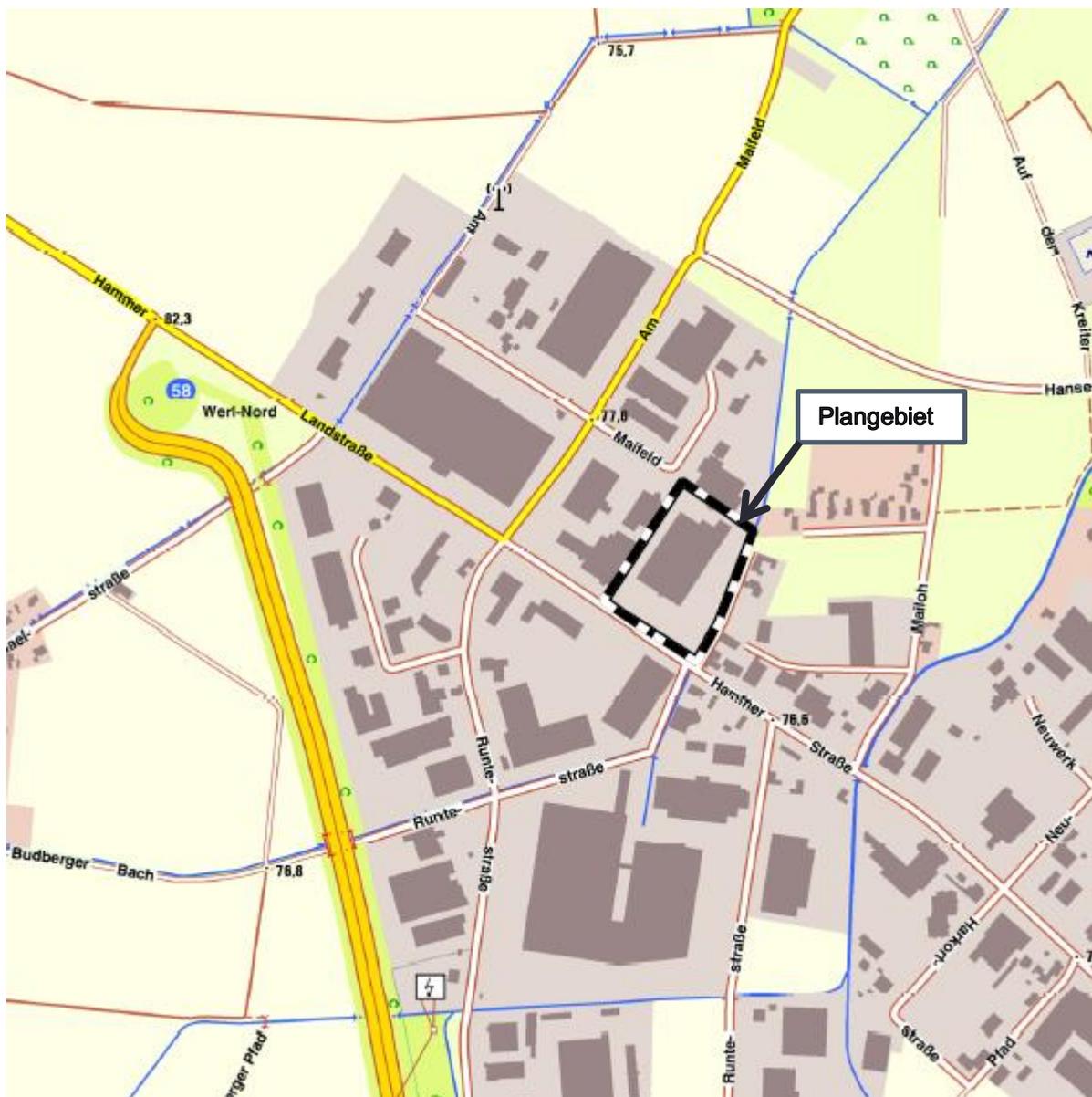


## BEGRÜNDUNG

### zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Wallfahrtsstadt Werl „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“



Plangebiet der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“

# Inhalt

## Teil I Begründung

<b>1. Lage des Plangebietes</b>	<b>4</b>
<b>2. Bestand / Planungsziel / Planinhalt</b>	<b>4</b>
<b>3. Entwicklung aus übergeordneten Plänen</b>	<b>6</b>
3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel	6
3.2 Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis	7
3.3 Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung	8
3.4 Flächennutzungsplan	8
<b>4. Erschließung</b>	<b>9</b>
4.1 Verkehr	9
4.2 Entwässerung	9
4.2.1 Überschwemmungsgebiet	9
<b>5. Natur und Landschaft</b>	<b>12</b>
5.1 Artenschutz	12
5.2 Eingriffsregelung	12
5.3 Umweltprüfung	12
<b>6. Sonstige Belange</b>	<b>12</b>
6.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz, Kampfmittel	12
6.2 Immissionsschutz	13
6.2.1 Störfallrecht	13
6.3 Klimaschutz	14
6.4 Denkmalschutz	14

## Teil II Umweltbericht

<b>7. Einleitung</b>	<b>15</b>
7.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	15
7.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	15
<b>8. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>18</b>
8.1 Schutzgut Mensch	18
8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	18
8.3 Schutzgut Boden	19
8.4 Schutzgut Wasser	20
8.5 Schutzgut Luft und Klima	20
8.6 Schutzgut Landschaft	21

8.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
8.8 Wechselwirkungen	21
8.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	22
<b>9. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes</b>	<b>23</b>
9.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	23
9.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	23
9.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltauswirkungen	23
9.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
<b>10. Zusätzliche Angaben</b>	<b>23</b>
10.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	23
10.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	23
10.3 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung	24
 <b>Anhang</b>	 <b>26</b>

## Teil I

### 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Werls an der Hammer Straße in verkehrsgünstiger Lage zu den Autobahnen A 2, A 44 und A 445. Der Änderungsbereich wird von vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten, die durch rechtskräftige Bebauungspläne abgesichert sind, umgeben. Der Geltungsbereich der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes nordöstlich der Hammer Straße und nordwestlich des Sönnerbachs erfasst die Parzelle 173, Flur 4, Gemarkung Budberg; er besitzt eine Flächengröße von ca. 2 ha.

### 2. Bestand / Planungsziel / Planinhalt

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34, 3. Änderung, trifft für den betroffenen Bereich die Festsetzung eines „Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO“ mit folgenden Sortiments- und Verkaufsflächenanteilen:

Möbelmarkt, maximal zulässige Verkaufsfläche 6.660 m<sup>2</sup>, Kernsortiment: Möbel

Randsortiment: maximal zulässige Verkaufsfläche 900 m<sup>2</sup>

- a) Boutique/Geschenkartikel, maximal 400 m<sup>2</sup>, davon für
  - Korbwaren, Zier- und Einrichtungsgegenständen aus Leder: max. 100 m<sup>2</sup>
  - Bilder, Bilderrahmen, Poster, Spiegel: maximal 100 m<sup>2</sup>
  - Hausrat: maximal 100 m<sup>2</sup>
  - Geschenkartikel: maximal 100 m<sup>2</sup>
- b) Bettwaren/Heimtextilien: maximal 250 m<sup>2</sup>
  - Bettwaren, Deko-, Haus-, Tischwäsche, Rollos
- c) Lampen: maximal 200 m<sup>2</sup>
- d) Teppiche: maximal 50 m<sup>2</sup>

Ziel der Planänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Revitalisierung der leerstehenden, ehemals von der Firma Roller Möbel genutzten Immobilie an der Hammer Straße. Die Firma Stabilo beabsichtigt hier, neben einem Großhandel die Eröffnung eines neuen großflächigen Fachmarktes hauptsächlich im Bereich von Baumarktsortimenten mit dem Schwerpunkt Maschinen, Geräte, Werkzeuge. Außerdem ist beabsichtigt, den Internetvertrieb zu erweitern. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Änderung des Bebauungsplanes.

Unter Beibehaltung von Maß und Art der baulichen Nutzung, hier der Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO“ betrifft die beabsichtigte 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 die Festsetzung des großflächigen Einzelhandelstyps, hier die Umwandlung von einem Möbelmarkt mit maximal zulässige Verkaufsfläche von 6.660 m<sup>2</sup> in einen Werkzeug-Fachmarkt mit einer maximale zulässige Verkaufsfläche von 4.700 m<sup>2</sup> mit der entsprechenden Sortimentsaufteilung (s.u. Abb. 1). Zusätzlich soll zur Berücksichtigung des geplanten Großhandels innerhalb der Verkaufsfläche ein „sonstiger großflächiger Handelsbetrieb gem. § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO“ zulässig sein. Die geplante Festsetzung lautet somit „Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel und sonstiger großflächiger Handel - Werkzeugfachmarkt, maximal zulässige Verkaufsfläche 4.700 m<sup>2</sup> - gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO“ mit der in Abb. 1 dargelegten Sortimentsaufteilung.

<b>Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008</b> Statistisches Bundesamt	<b>Kernsortiment</b>	<b>max. Gesamtverkaufsfläche [m<sup>2</sup>]</b> <b>4.100</b>
aus 47.52; aus 46.14.6, 46.61.0, 46.62.0 u. 46.69	Landmaschinen, sonstige Maschinen und Zubehör, Transportgeräte	max. 2.000
aus 47.52.1, 47.52.3	Werkzeuge, Werkstattbedarf, Eisenwaren, Beschläge, Gartengeräte, Bauelemente, Baustoffe (inkl. Kamine)	max. 2.000
aus 47.59.1, 47.59.9	Büromöbel, Gartenmöbel	max. 500
	<b>Randsortiment, nicht zentrenrelevant<sup>1</sup>:</b>	<b>max. Gesamtverkaufsfläche [m<sup>2</sup>]</b> <b>400</b>
47.52.3	Bauchemie, Farben, Lacke, Pinsel, Kleber, Tapeten, Holz/Regale/Leisten/Profilholz/Paneele	max. 150
aus 45.32; aus 45.40	Autozubehör/Anhänger	max. 100
47.64.1; 47.64.2	Fahrräder und Zubehör, Camping und Zubehör,	max. 100
47.76.1; 47.76.2	Dünger, Pflanzen, Samen, Tierbedarf, Futtermittel	max. 100
aus 47.59; 47.59.2; 47.59.9	Küchenmöbel, Sanitärinstallation, Wannen/Porzellan, Leuchten	max. 100
	<b>Randsortiment, zentrenrelevant<sup>1</sup>:</b>	<b>max. Gesamtverkaufsfläche [m<sup>2</sup>]</b> <b>170</b>
47.65.0	Spielwaren (inkl. Kinderfahrzeuge wie Tretraktor, Gocart, etc.)	max. 30
aus 47.71	Arbeitskleidung	max. 30
47.59.2; aus 47.59.9	Haushaltswaren, Porzellan, Keramik	max. 30
aus 47.59.9 u. 47.78.3	Bilder(-rahmen)	max. 10
	Aktionsware	max. 100
Eingangs- und Kassenzone		<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b> 30
<b>maximale Gesamtverkaufsfläche</b>		<b>4.700 m<sup>2</sup></b>

**Abb. 1: Sortimentsliste Stabilo-Werkzeugfachmarkt Werl**

<sup>1</sup> s. Auflistung in der BBE- Strukturuntersuchung zum Einzelhandel Werl, 2005, S. 62

Dabei sind die maximalen Gesamtverkaufsflächen in den einzelnen Sortimentsgruppen (Kernsortiment, Randsortiment, nicht zentrenrelevant und Randsortiment, zentrenrelevant) zwingend einzuhalten. Das bedeutet, dass nicht alle Einzelsortimente innerhalb einer Gruppe gleichzeitig ihre maximal zulässige Verkaufsflächengröße erreichen können, da diese in der Summe die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche der Sortimentsgruppe überschreiten.

Bei der beabsichtigten Planänderung ergibt sich eine Reduzierung der derzeit maximal zulässigen Verkaufsfläche um 1.960 m<sup>2</sup> sowie der derzeit zulässigen Randsortimente, die teilweise zentrenrelevant sind, von 900 m<sup>2</sup> auf 570 m<sup>2</sup>, was den grundsätzlichen Bestrebungen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche entgegenkommt.

Als Maß der baulichen Nutzung sind unverändert eine Grundflächenzahl von GRZ 0,8 und eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Die Festsetzungen „Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a BauGB“ im südöstlichen und südwestlichen Plangebiet, „Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) 2 BauGB“ entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze, „Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) 11 BauGB“ an der Hammer Straße und die Abgrenzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes bleiben ebenfalls unverändert erhalten.

### **3. Entwicklung aus übergeordneten Plänen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), hier auch: Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel**

Im LEP NRW ist die Stadt Werl als Mittelzentrum festgelegt. Der von der Planung betroffene Bereich wird als Siedlungsraum dargestellt. Insbesondere maßgeblich für das geplante Vorhaben ist das Ziel 1 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Hier heißt es:

*„1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“*

Der Planbereich ist im Regionalplan als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“, nicht als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt – somit steht grundsätzlich das Ziel 1 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, einer Bauleitplanung im Sinne des Vorhabens entgegen. Im vorliegenden Fall greift allerdings das Ziel 7 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, dessen Regelungsgehalt abweichend von den Festlegungen 1-6 und als übergeordnetes Regelwerk auch abweichend von Ziel 12 des Regionalplanes (s.u.) für die Überplanung von vorhandenen Standorten gilt.

*„7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten Abweichend von den Festlegungen 1-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen*

*Versorgungsbereichen als Sondergebiet gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.*

*Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt."*

In der vorliegenden Planung wird ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment (hier: Möbel) gegen ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment (hier: Maschinen, Werkzeuge und Zubehör) ausgetauscht, wobei die maximal zulässige Verkaufsfläche reduziert wird. Auch wenn Ziel 7 diese Konstellation nicht beschreibt, wird der Intention dieser Regelung Rechnung getragen: Die Entwicklung nicht integrierter Sonderstandorte durch Überplanung zu begrenzen.

### 3.2 Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, stellt den Änderungsbereich als Siedlungsraum, hier: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Zusätzlich erfolgt eine überlagernde Darstellung als Überschwemmungsbereich.

Zum Großflächigen Einzelhandel trifft der Regionalplan insbesondere mit Ziel 12 eine textliche Festlegung, die bei kommunaler Bauleitplanung zwingend zu beachten ist (Auszug aus dem Regionalplan):

" ...  
Ziel 12

*(1) Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Entwicklung von Kerngebieten sowie Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Die Absätze 2 und 3 bleiben unberührt.*

*(2) Abweichend von der Vorgabe des Abs. 1 können Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, wenn*

*– der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches liegt und*

*– der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente nicht mehr als maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m<sup>2</sup> beträgt.*

*(3) Vorhandene Standorte können als Sondergebiet für Vorhaben i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, sofern es sich um eine Festschreibung des Bestandes handelt. Im Rahmen dieser Bestandsfestschreibung sind ausnahmsweise noch begrenzte Erweiterungen im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig.*

" ..."

Der Planbereich befindet sich außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Werl. In seiner zeichnerischen Darstellung weist der Regionalplan das betroffene Grundstück als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ aus. Da das geplante Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment konzipiert ist, ist es nicht zwingend in einem Zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln; allerdings befindet sich das betroffenen Grundstück nicht in einem regionalplanerischen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“, so dass der Regionalplan unter diesem Aspekt der notwendigen Sondergebietsausweisung im Flächennutzungsplan und einem Bebauungsplan entgegensteht. Wie bereits oben unter 3.1 beschrieben, greift hier jedoch das übergeordnete Ziel 7 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, das Abweichungen von den Festlegungen 1-6 regelt und entsprechend auch Abweichungen von dem nachrangigen Regionalplan zulässt.

### 3.3 Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung

Vor Einleitung des Änderungsverfahrens wurde mit Schreiben vom 13.08.2015 an die Bezirksregierung Arnsberg die Planung im Detail vorgetragen und zur Anpassung der Bauleitplanung die Ziele der Raumordnung erfragt. Die Bezirksregierung stellt hierzu mit Schreiben vom 07.10.2015 fest, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Diese Einschätzung wird insbesondere damit begründet, dass gegenüber den bestehenden Baurechten bei der Überplanung des vorhandenen Standortes ein Austausch nicht-zentrenrelevanter Sortimente vorgenommen und die Verkaufsfläche reduziert wird, hierbei insbesondere die der zentrenrelevanten Sortimente. Hinsichtlich des zentrenrelevanten Randsortimentes „Spielwaren“ empfiehlt die Bezirksregierung Arnsberg zur Vermeidung negativer Einflüsse auf das Spielwarenangebot in der Werler Innenstadt eine deutliche Reduzierung von 100 m<sup>2</sup> auf ca. 30 m<sup>2</sup>. Dieser Empfehlung wird gefolgt.

Die erneute Vorlage des fortentwickelten Planentwurfs gem. § 34 Absatz 5 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 08.07.2016 an die Bezirksregierung Arnsberg wurde am 21.07.2016 von dort beantwortet; die Vereinbarung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung wurde insbesondere mit Bezug auf das o.g. Ziel 7 erneut bestätigt.

### 3.4. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als „Sondergebiet, Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandelbetrieb - Möbelmarkt; max. 6.660 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche“ dar und steht somit dem Vorhaben entgegen. Der Flächennutzungsplan wird im parallel geführten Verfahren in die Darstellung „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel und sonstiger großflächiger Handel- Werkzeugfachmarkt - (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO) maximale Verkaufsfläche 4.700 m<sup>2</sup>“ geändert.

Des Weiteren stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der östlichen Hälfte des Änderungsbereiches ein „gesetzliches Überschwemmungsgebiet“ sowie

im nahezu gesamten Planbereich ein „natürliches Überschwemmungsgebiet“ dar (s.u., 4.2.1).

## **4. Erschließung**

### 4.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Fachmarktes erfolgt wie bisher über eine vorhandene Grundstückszufahrt von der Hammer Straße aus. Eine weitere Zu- und Abfahrt, diese insbesondere auch für Lieferverkehr, ist über die Straße „Am Maifeld“ gegeben.

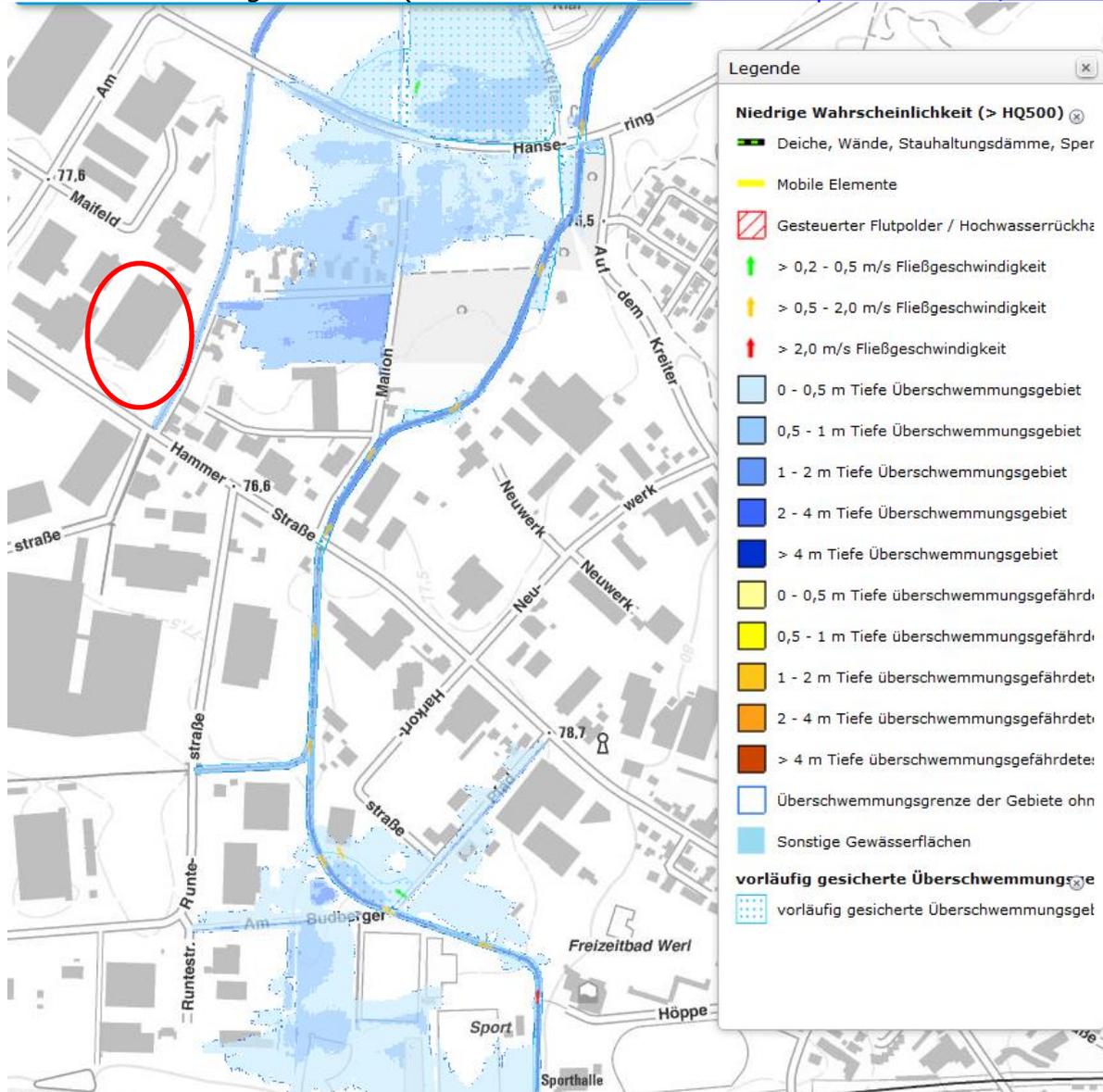
### 4.2 Entwässerung

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es zu keiner Veränderung des Grades der Bodenversiegelung. Das Plangebiet wird weiterhin im Trennsystem mit anschließender Abwasserbehandlung in der Kläranlage Werl entwässert.

#### 4.2.1 Überschwemmungsgebiet

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bereiche „natürliches Überschwemmungsgebiet“ und „gesetzliches Überschwemmungsgebiet“ erfolgte auf Grundlage des preussischen Wassergesetzes der Überschwemmungsgebiete. Dabei sind zwischenzeitlich erfolgte Kenntnisse eines digitalen Geländemodells und Veränderungen im Rahmen von Hochwasserschutzmaßnahmen nicht berücksichtigt. Aussagekräftiger im Hinblick auf den Aspekt Hochwasser und zu beachten sind vielmehr die vom Land NRW festgesetzten und im Umweltportal NRW bereitgestellten Karten der Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet liegt gemäß der Karte der „vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete“ außerhalb des

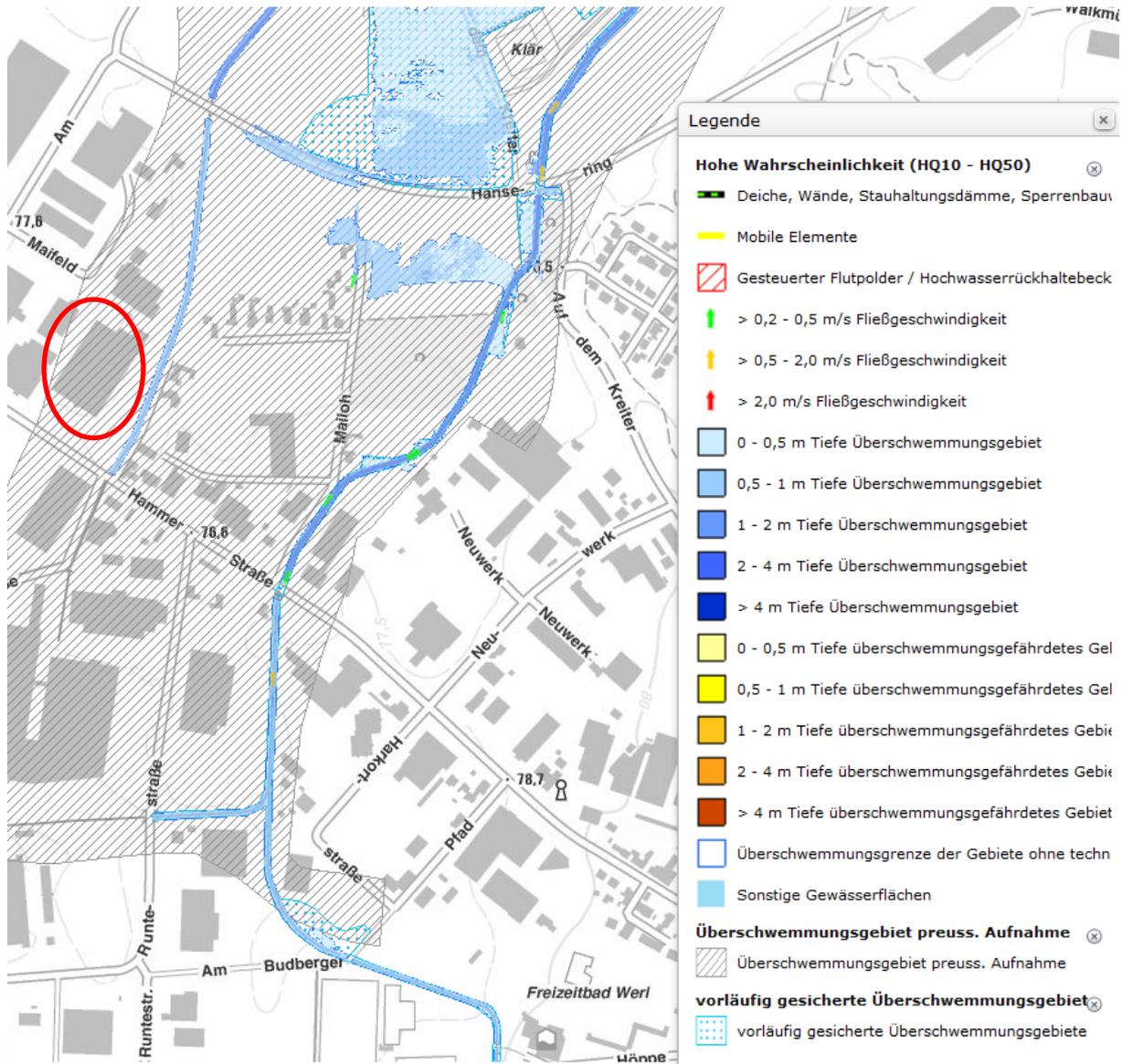
Überschwemmungsbereichs (s.u. Abb.2 bzw. [www.umweltportal.nrw.de/Wasser](http://www.umweltportal.nrw.de/Wasser)).



**Abb. 2:** Auszug aus Karte der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete und aus der Hochwassergefahrenkarte Nordrhein-Westfalen - hier: niedrige Wahrscheinlichkeit einer Überflutung (> HQ500) ([www.umweltportal.nrw.de](http://www.umweltportal.nrw.de); 12.02.2016) (ohne Maßstab)

 Lage des Plangebietes

Auch liegt das Plangebiet außerhalb eines Bereichs, der bei einem seltenen Hochwasserereignis überflutet würde (HQ500, d.h. 500-jährliches Ereignis). Selbst bei einem Niederschlagsereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit einer Überflutung (HQ10-HQ50, d.h. 10-jährliches bis 50-jährliches Ereignis) befindet sich das Plangebiet außerhalb des berechneten überfluteten Bereichs (s.u. Abb. 3).



**Abb. 3:** Auszug aus Karte der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete, der Überschwemmungsgebiete preußischer Aufnahme und aus der Hochwasser-gefährdenkarte Nordrhein-Westfalen - hier: hohe Wahrscheinlichkeit einer Überflutung (> HQ10-HQ50) (ohne Maßstab)  
 Quelle: ([www.umweltportal.nrw.de](http://www.umweltportal.nrw.de); 12.02.2016)

 Lage des Plangebietes

Wenngleich eine absolute Hochwasserfreiheit nicht versichert werden kann, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine großen Hochwasser auftreten. Dennoch wird das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte gesetzliche Überschwemmungsgebiet in die Planänderung übernommen.

Aufgrund der Nähe zum Sönnerrbach / Budberger Bach ist folgender Hinweis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Soest im Baugenehmigungsverfahren zu beachten: „Das Gebäude liegt im Hochwasser gefährdeten Bereich des Budberger Baches. Deshalb sind die Wassergefährdenden Stoffe (Farben, Lacke, Öle usw.)

so zu lagern, dass eine Gewässergefährdung nicht zu besorgen ist. Dies kann erreicht werden z.B. durch eine Lagerung in höher gelegenen Bereichen oder besondere bauliche Sicherheitsvorkehrungen. Diese sind im Bauverfahren darzustellen.“

## **5. Natur und Landschaft**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes. Der Landschaftsplan VI „Werl“ stellt für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche dar, die sich außerhalb der Festsetzungsräume befindet. Landschaftsrechtliche Schutzausweisungen bestehen nicht.

### **5.1 Artenschutz**

Aufgrund europäischer Vorgaben erfolgte durch die Aktualisierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im März 2010 eine Anpassung der nationalen Gesetzgebung zum Artenschutz. Im Rahmen einer nunmehr erforderlichen gesonderten artenschutzrechtlichen Betrachtung ist zu prüfen, ob im Plangebiet besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können und ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) (Stufe I) wurde erstellt (Protokoll s. Anhang). Eine mögliche Auslösung der Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens wird darin ausgeschlossen.

### **5.2 Eingriffsregelung**

Bei der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 findet die Eingriffsregelung gem. §§ 14 bis 17 BNatSchG keine Anwendung, da es sich um einem bereits überplanten Bereich handelt.

### **5.3 Umweltprüfung**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht (Teil II der Begründung) beschrieben und bewertet sowie ggf. Maßnahmen zur Kompensation benannt.

## **6 Sonstige Belange**

### **6.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz, Kampfmittel**

Im Altlastenkataster des Kreises Soest ist der Planbereich unauffällig. Für einen Altlastenverdacht besteht keine Veranlassung. Bezüglich des Bodenschutzes ist festzustellen, dass aufgrund der Überplanung eines bereits versiegelten Bereichs und dem Ausbleiben weiterer Versiegelungen im Plangebiet keine Beeinträchtigung

gung des Bodens stattfindet und insoweit die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB erfüllt wird.

Nach Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg befindet sich das Plangebiet im Bereich einer Kampfmittelbelastung, in dem eine mittlere Bombardierung erfolgte. Eindeutige Hinweise auf vermutliche Blindgängereinschlagstellen lässt die Auswertung nicht erkennen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst gibt nach fachlicher Beurteilung bei Eingriffen in den Boden bzw. Bebauung folgende Empfehlung zur Kampfmittelbeseitigung:

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Planungsbereich
- Anwenden der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TV KpMiBesNRW)-Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung (s. <http://www.im.nrw.de/sch/725.html>)

Bei Beobachtung von außergewöhnlichen Verfärbungen oder verdächtigen Gegenständen im Erdaushub ist bei Durchführung von Bauvorhaben die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 6.2 Immissionsschutz

Bezüglich des Immissionsschutzes ergeben durch sich die Planänderung voraussichtlich keine negativen Veränderungen. Das Plangebiet, umgeben von Gewerbe- und Industriegebieten sowie von einzelnen Wohngebäuden in östlicher Richtung wird wie bisher mit großflächigem Einzelhandel genutzt.

### 6.2.1 Störfallrecht

An das Plangebiet grenzt nordöstlich ein Galvanikbetrieb (Am Maifeld 6), der den erweiterten Anforderungen der Störfall-Verordnung (12. Bundesimmissionsschutzverordnung BImSchV) unterliegt. Es ist aus Erfahrungen als möglich anzusehen, dass ein Vollbrand des Galvanikbetriebes entstehen kann, der Brandwärmeeinwirkungen oder gar eine Brandgefahr für die Handelsimmobilie zur Folge haben kann.

Die Immobilie des geplanten Werkzeugmarktes als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit entsprechendem Kundenverkehr stellt insoweit ein schutzwürdiges Objekt dar. Allerdings wird dieser Schutzstatus nicht erst durch die Planung ausgelöst, sondern bestand bereits während der Nutzung der Immobilie als Möbelmarkt. Auch werden an dem Grundriss des Gebäudes und der Erschließung des Geländes keine Änderungen vorgenommen – die Kunden erreichen den Werkzeugmarkt von der südwestlich gelegenen Hammer Straße an der dem Galvanikbetrieb abgewandten Grundstücksseite. Der Gebäudeeingang ist ebenfalls in diese Richtung ausgerichtet. Die Anordnung der Stellplätze bzw. die vorhandene Grünfläche entlang der südöstlichen Gebäudeseite stellen sicher, dass Kunden das Gebäude nicht mit dem PKW umfahren können. An dieser Gebäudeseite hält der nahest gelegene PKW-Stellplatz einen Abstand von ca. 33 m zur Grundstücksgrenze des Galvanikbetriebes.

Die nordwestlich des Gebäudes befindliche Freifläche dient als Ausfahrt des Geländes über die Wendeanlage „Am Maifeld“ in direkter Nachbarschaft zum Galvanikbetrieb. Auch an dieser Situation ändert sich nichts zum Bestand. Der dem Galvanikbetrieb zugewandte Gebäudeteil, der einen Abstand von ca. 13 m bzw.

25 m/ 32 m zur Grundstücksgrenze einhält, wird ebenfalls unverändert als Lager bzw. Verwaltungsbereich genutzt.

Bezüglich der Brennbarkeit des geplanten Lagergutes bei Umsetzung der Planung tritt keine Verschlechterung zum derzeitigen Zustand ein.

Zum Treffen von Schutzvorkehrungen bietet es sich an, im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens für den geplanten Werkzeugfachmarkt ein entsprechendes Brandschutzkonzept mit Notfallplänen mit dem benachbarten Galvanikbetrieb abzustimmen.

### 6.3 Klimaschutz

Durch die zum 30.07.2011erfolgte Änderung des Baugesetzbuches wurde der Handlungsspielraum der Gemeinden erweitert, bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Klimaschutz verstärkt zu berücksichtigen (Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB). In § 9 Abs. 1 BauGB wurde diesbezüglich der Festsetzungskatalog für Bebauungspläne konkretisiert.

Aufgrund der im Sinne des Klimaschutzes unerheblichen Änderung des Bebauungsplanes wird von konkreten Festsetzungen zum Klimaschutz abgesehen.

### 6.4 Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 nicht berührt.

## **Teil II Umweltbericht**

### **7 Einleitung**

#### **7.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Ziel der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Revitalisierung der leerstehenden, ehemals von der Firma Roller Möbel genutzten Immobilie an der Hammer Straße. Die Firma Stabilo beabsichtigt hier, neben einem Großhandel die Eröffnung eines neuen großflächigen Fachmarktes hauptsächlich im Bereich von Baumarktsortimenten mit dem Schwerpunkt Maschinen, Geräte, Werkzeuge. Außerdem ist beabsichtigt, den Internetvertrieb zu erweitern. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Unter Beibehaltung der Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO betrifft die beabsichtigte 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 die Festsetzung des großflächigen Einzelhandelstyps, hier die Umwandlung von „Möbelmarkt, maximal zulässige Verkaufsfläche 6.660 m<sup>2</sup>“ in „Werkzeug-Fachmarkt, maximale zulässige Verkaufsfläche 4.700 m<sup>2</sup>“ mit der entsprechenden Sortimentsaufteilung (s.o. Abb. 1). Zusätzlich soll zur Berücksichtigung des geplanten Großhandels als Art der Nutzung ein sonstiger großflächiger Handelsbetrieb gem. § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässig sein. Die geplante Festsetzung lautet somit „Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel und sonstiger großflächiger Handel – Werkzeugfachmarkt, maximal zulässige Verkaufsfläche 4.700 m<sup>2</sup> - gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO“.

Es erfolgt keine zusätzliche Bodenversiegelung; die Immobilie selbst sowie die versiegelten Außenflächen bleiben in ihrem Ausmaß unverändert.

#### **7.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Fachgesetze, die für die verschiedenen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze definieren, berücksichtigt. Die relevanten Fachgesetze sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet.

<b>Schutzgut</b>	<b>Quelle</b>	<b>Zielaussage</b>
<b>Mensch</b>	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen, insbesondere die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
	Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)
	TA-Lärm	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor

		schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse in der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärm-minderung bewirkt werden soll.
<b>Tiere und Pflanzen</b>	FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten
	Bundes-naturschutz-gesetz/ Landschafts-schutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen im besiedelten und in unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass: <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul>
	Baugesetz-buch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege, insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,</li> <li>• die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sowie</li> <li>• die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes von seinen in § 1 (6) Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes) zu berücksichtigen.</li> </ul>
<b>Boden</b>	Bundes-boden-schutzgesetz	Ziele sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>• der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen,</li> <li>• Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>• Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>• Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,</li> <li>• der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>• Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen sowie</li> <li>• die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.</li> </ul>
	Baugesetzbuch	sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel); Gewährleistung einer sozialgerechten Bodennutzung
<b>Wasser</b>	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen
	Landeswassergesetz NRW	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit
<b>Luft</b>	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)
	TA-Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutz-niveaus für die gesamte Umwelt
<b>Klima</b>	Landschaftschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung
<b>Landschaft</b>	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
	Baugesetzbuch	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie

		der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
--	--	---

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wurden die Ziele des Regionalplanes und des Landschaftsplanes berücksichtigt. Der bestehende Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt für das Plangebiet einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Im Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich Siedlungsfläche dargestellt.

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

### **8.1 Schutzgut Mensch**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ortsansässigen Menschen sind insbesondere als Schutzziele das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Hieraus lässt sich eine notwendige Berücksichtigung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie der Erholungsfunktion ableiten.

#### Bewertung

Da der Planbereich umgeben von gewerblich genutzten Flächen liegt und es sich bei der vorliegenden Planung unter Beibehaltung des derzeit festgesetzten Sondergebietes für einen großflächigen Handel lediglich um die Änderung des Sortiments handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die nur geringfügig vorhandene Wohnnutzung in der näheren Umgebung und die Erholungsfunktion (Lärm, Luftschadstoffe, Staub, Gerüche und Ortsbild) durch die Planung festzustellen. Bezüglich der Klassifizierung des nordöstlichen Nachbarbetriebs (Am Maifeld 6) als Störfallbetrieb tritt durch die Planung keine Verschlechterung auf, da die Situation bereits vorher bestand. Die Handelsimmobilie ist in diesem Zusammenhang als schutzwürdiges Objekt zu betrachten.

### **8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes stehen für Tiere und Pflanzen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt sowie der Schutz der Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Insbesondere sind hier Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Es sind demnach die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion besonders zu berücksichtigen.

Das Plangebiet, umgeben von gewerblicher Nutzung, wurde bis zur Räumung der Immobilie durch die Firma Roller als Möbelmarkt mit zugehörigen Stellplätzen genutzt. 20 % der Grundstücksfläche dienen als Grünfläche (Bäumen, Sträucher und Wiese) und Überschwemmungsbereich, dies hauptsächlich entlang der östlichen Grenze des Plangebiets, das unmittelbar an den Sönnerrbach angrenzt. Der Biotopwert des Plangebietes ist mit Ausnahme der vorhandenen Einzelbäume als gering zu betrachten.

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Lage und der bisherigen Nutzung der Fläche von der Planung keine bemerkenswerten oder schutzwürdigen Biotope berührt sind und nach dem aktuellen Kenntnisstand bei der Umsetzung der Planung keine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten ausgelöst wird und daher auch keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entstehen.

#### Bewertung

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Biotopausstattung und der Lage inmitten gewerblich genutzter Bauflächen kaum Lebensraum für die Tierwelt. Diese Situation wird durch die Planung nicht verändert, so dass festgestellt werden kann, dass die Planung keine positiven, aber auch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen verursacht.

### **8.3 Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Insbesondere bewertungsrelevant sind die bodenökologischen Funktionen wie die Biotopbildungsfunktion und die Grundwasserschutzfunktion.

Naturräumlich ist das Plangebiet dem Unteren Hellweg, hier der Soester Unterbehörde, zuzuordnen, in der neben basenreichen Aue- und Gleyböden der Niederungen auf flachen Anhöhen mächtige fruchtbare Parabraunerden existieren. Im besiedelten Bereich -wie hier vorliegend- ist der Boden durch Versiegelung seiner Funktionen gänzlich beraubt. Lediglich im Bereich der unversiegelten Flächen besitzt der Boden - wenn auch durch anthropogene Überformung eingeschränkt - Biotopfunktionen.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt bzw. bestehen für einen Altlastenverdacht zurzeit keine Hinweise. Ebenso ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht von einem Vorhandensein von Bodendenkmälern auszugehen.

#### Bewertung

Aufgrund der Entwertung des Bodens durch Versiegelung und Überformung durch Modellierungsmaßnahmen liegt im Plangebiet eine sehr geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der funktionalen Belange vor. Durch die Planung kommt es zu keiner Verschlechterung der Bodenfunktionen, da keine zusätzliche Ver-

siegelung bzw. Eingriffe in den Boden erfolgen. Somit wird dem Bodenschutzgebot des § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

#### **8.4 Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushalts ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich in seinem östlichen Teil der gesetzliche Überschwemmungsbereich des Salzbach/Sönnerrbachsystems nach preussischem Wassergesetz. Dabei sind zwischenzeitlich gewonnene Kenntnisse eines digitalen Geländemodells und Veränderungen im Rahmen von Hochwasserschutzmaßnahmen nicht berücksichtigt. Aussagekräftiger im Hinblick auf den Aspekt Hochwasser und zu beachten sind vielmehr die vom Land NRW festgesetzten und im Umweltportal NRW bereitgestellten Karten der Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet liegt gemäß der Karte der „vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete“ außerhalb des Überschwemmungsbereichs (s.o., Teil I, Abb.2 bzw. [www.umweltportal.nrw.de/Wasser](http://www.umweltportal.nrw.de/Wasser)). Auch liegt das Plangebiet außerhalb eines Bereichs, der bei einem seltenen Hochwasserereignis überflutet würde (HQ500, d.h. 500-jährliches Ereignis). Selbst bei einem Niederschlagsereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit einer Überflutung (HQ10-HQ50, d.h. 10-jährliches bis 50-jährliches Ereignis) befindet sich das Plangebiet außerhalb des berechneten überfluteten Bereichs (s.o., Teil I, Abb. 3).

Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der Standortbedingungen des Plangebietes als gering einzustufen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

##### Bewertung

Aufgrund der Beibehaltung der Standortbedingungen werden durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgeübt.

#### **8.5 Schutzgut Luft und Klima**

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Austauschfunktionen. Im Falle der Bebauung von Freiräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigendem Verkehr und allgemeiner Erwärmung aufgrund von Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Aufgrund der Lage innerhalb gewerblich genutzter Bauflächen und des mit einer Einzelhandelsnutzung verbundenen Verkehrsaufkommens ist im Plangebiet von einer Vorbelastung auszugehen.

##### Bewertung

Erhebliche klimatische Veränderungen durch die Planung sind aufgrund seiner unveränderten Nutzung als Handelsstandort nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Luft/Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

## **8.6 Schutzgut Landschaft**

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt, und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Das Plangebiet liegt inmitten von gewerblichen Bauflächen, lediglich im nordöstlichen Bereich jenseits des Sönnerbachs befindet sich eine einreihige lockere Wohnbebauung mit Hausgärten. Aufgrund der starken Überbauung und der Strukturarmut des Plangebietes und seiner Umgebung besteht gegenüber dem Schutzgut Landschaft keine erhebliche Empfindlichkeit.

### Bewertung

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Vorbelastung durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

## **8.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Sachgüter sind als vom Menschen geschaffene Güter zu verstehen, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind. Dies können bauliche Anlagen sein oder aber wirtschaftlich genutzte, natürlich regenerierbare Ressourcen, wie z. B. besonders ertragreiche landwirtschaftliche Böden.

### Bewertung

Da weder wertvolle Gebäude noch gestaltende Landschaftsteile im Plangebiet vorhanden sind, besteht durch die Planung keine erhebliche Empfindlichkeit gegenüber dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

## **8.8 Wechselwirkungen**

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Aufgrund der Beibehaltung der Standortbedingungen und der Art der Nutzung des Geländes werden sich durch die Planung keine Veränderungen der Umweltbedingungen und deren Wechselwirkungen untereinander ergeben.

## 8.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung der Wiedernutzung einer leerstehenden Immobilie. Es wird lediglich unter Beibehaltung der Art der Nutzung „Einzelhandel“ und zusätzlich „Großhandel und Internetvertrieb“ das Kernsortiment von „Möbel“ in „Werkzeuge und Maschinen“ geändert. Die Gebäude- und Freiflächen sowie die Erschließung bleiben unverändert gegenüber der vorhandenen Situation. Aufgrund dieser Tatsache löst die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

Folgende Umweltauswirkungen in der bestehenden Situation werden durch die Planung beibehalten:

<b>Schutzgut</b>	<b>Beurteilung der Umweltauswirkung</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<b>Mensch</b>	Immissionsbelastung durch Verkehrslärm, Einzelhandelsimmobilie gilt als schutzwürdiges Objekt wg. benachbartem Störfallbetrieb	-
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Verlust von Teillebensräumen und Biotopfunktionen; Chance zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung	-
<b>Boden</b>	Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	-
<b>Wasser</b>	Reduzierung der Grundwasserneubildung Beschleunigung des Wasserabflusses Verlust von Oberflächenretention	-
<b>Luft und Klima</b>	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	-
<b>Landschaft</b>	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	-
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	- nicht vorhanden -	-
<b>Wechselwirkungen</b>	Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen	-

\*\*\* sehr erheblich/ \*\* erheblich/ \* weniger erheblich/ - nicht erheblich.

## **9.            Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **9.1           Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Somit wird die Umsetzung der Planung keine Verschlechterung des Umweltzustandes hervorrufen. Im Zuge der Planrealisierung können hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden Verbesserungen bezüglich der Ausstattung der Grünflächen sowie des Versiegelungsgrades der Stellplätze erreicht werden.

### **9.2           Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Durchführung der Planung bleibt der Umweltzustand ebenfalls im derzeitigen Status.

### **9.3           Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Mit der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die vermieden, verringert oder ausgeglichen werden sollten. Gleichwohl ergibt sich die Möglichkeit bei Wiedernutzung der Immobilien z.B. durch Aufwertung der Grünflächen den Lebensraum für Pflanzen und Tieren ökologisch aufzuwerten.

### **9.4           Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Zur Wiederbelebung der leerstehenden Immobilie an der Hammer Straße besteht zurzeit keine Planungsalternative. Grundsätzlich wäre die Planung einer gewerblichen Baufläche denkbar. Eine solche Planung wäre möglicherweise mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Darüber hinaus existiert hierzu im Gegensatz zur Handelsnutzung kein Investor.

## **10.          Zusätzliche Angaben**

### **10.1         Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen einige Aussagen z.B. zum Schutzgut Luft und Klima auf grundsätzlichen oder allgemeinen Angaben.

### **10.2         Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Sollten nicht vorhersehbare negative Umweltauswirkungen wie z. B. schädliche Immissionen auftreten, wird unverzüglich die zuständige Fachbehörde informiert und notwendig werdende Überwachungsmaßnahmen getroffen.

### 10.3 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

<b>Zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter</b> (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	<b>Umweltzustand</b> (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe a)	<b>Wirkungen der Planung</b> (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe b)	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen</b> (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe c)
Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	Planbereich stellt Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel dar Umgebung von gewerblicher Baufläche geprägt; Störfallbetrieb in Nachbarschaft „Am Maifeld 6“; keine Erholungsfunktion gegeben	Gewerblicher Charakter und Lärm durch Verkehr bleiben unverändert Störfallbetrieb in der Nachbarschaft und daraus folgend Handelsimmobilie als „schutzwürdiges Objekt“ bleiben unverändert weiterhin keine Erholungsfunktion	Nicht erforderlich, da keine Verschlechterung; Lenkung des Verkehrs auf wohnungsabgewandte Seite des Grundstücks
Landschaft, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	Artenarmes gewerblich genutztes Gebiet Keine schützenswerten Arten	Beibehaltung der wenigen Teillebensräume	Nicht erforderlich; Verbesserung durch ökologische Aufwertung der Grünflächen und Stellplätze möglich
Boden	Versiegelte bzw. anthropogen überformte Böden mit stark eingeschränkten Bodenfunktionen Keine schutzwürdigen Böden	Beibehaltung der Situation	Ausgleich nicht erforderlich
Wasser	Keine Oberflächen-gewässer im Plangebiet vorhanden Plangebiet liegt im (veralteten) Überschwemmungsgebiet preussischer Aufnahme	Keine erheblichen Auswirkungen Keine ersichtliche Hochwassergefahr	Nicht erforderlich
Luft	Vorbelastung durch Lage in gewerblich genutzter Umgebung	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht erforderlich
Klima	Vorbelastung durch Lage in gewerblich genutzter Umgebung	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht erforderlich

<b>Zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter</b> (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	<b>Umweltzustand</b> (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe a)	<b>Wirkungen der Planung</b> (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe b)	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen</b> (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe c)
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden	Keine Auswirkungen	Nicht erforderlich
Wechselwirkungen	vorhanden	Keine Veränderung	Nicht erforderlich

Werl, im September 2016  
i. A.



Ludger Pöpsel  
Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt

## Anhang:

### Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

#### A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	Ansiedlung großflächiger Einzelhandel in vorhandener Immobilie ehem. Möbelmarkt
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stabilo-Werkzeugfachmarkt
Antragstellung (Datum):	19.02.2015
<p>Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Änderung des B. Plans Nr. 34 "Hammer Straße " erforderlich, da sich das Warensortiment und die Lager-/Verkaufsflächenaufteilung ändert. Die Immobilie ist vorhanden und wird lediglich vom Möbelmarkt zum Lager mit Einzelhandel Baumarktsortiment umfirmiert. Auch die Flächengestaltung, festgesetzte Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern sowie der Parkplatz ändern sich nicht. Lage im vorhandenen Gewerbegebiet. Nach LINFOS (28.09.2015) keine schutzwürdigen Bereiche unmittelbar angrenzend oder Planungsrelevante Arten im Umfeld. Auf Grund der unveränderten Vorgaben für die Flächengestaltung und Nutzung sowie die Kundenbewegung und der dadurch gewährten Außenwirkung wird der Status quo gewahrt, so dass auch zukünftig von keinen veränderten Vorgaben für Natur und Landschaft und das Artenleben ausgegangen wird.</p>	
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?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> 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)?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <u>Begründung:</u> 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.</p>	
<div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“: 1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<div style="border: 1px solid black; height: 150px; width: 100%;"></div>	

**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.