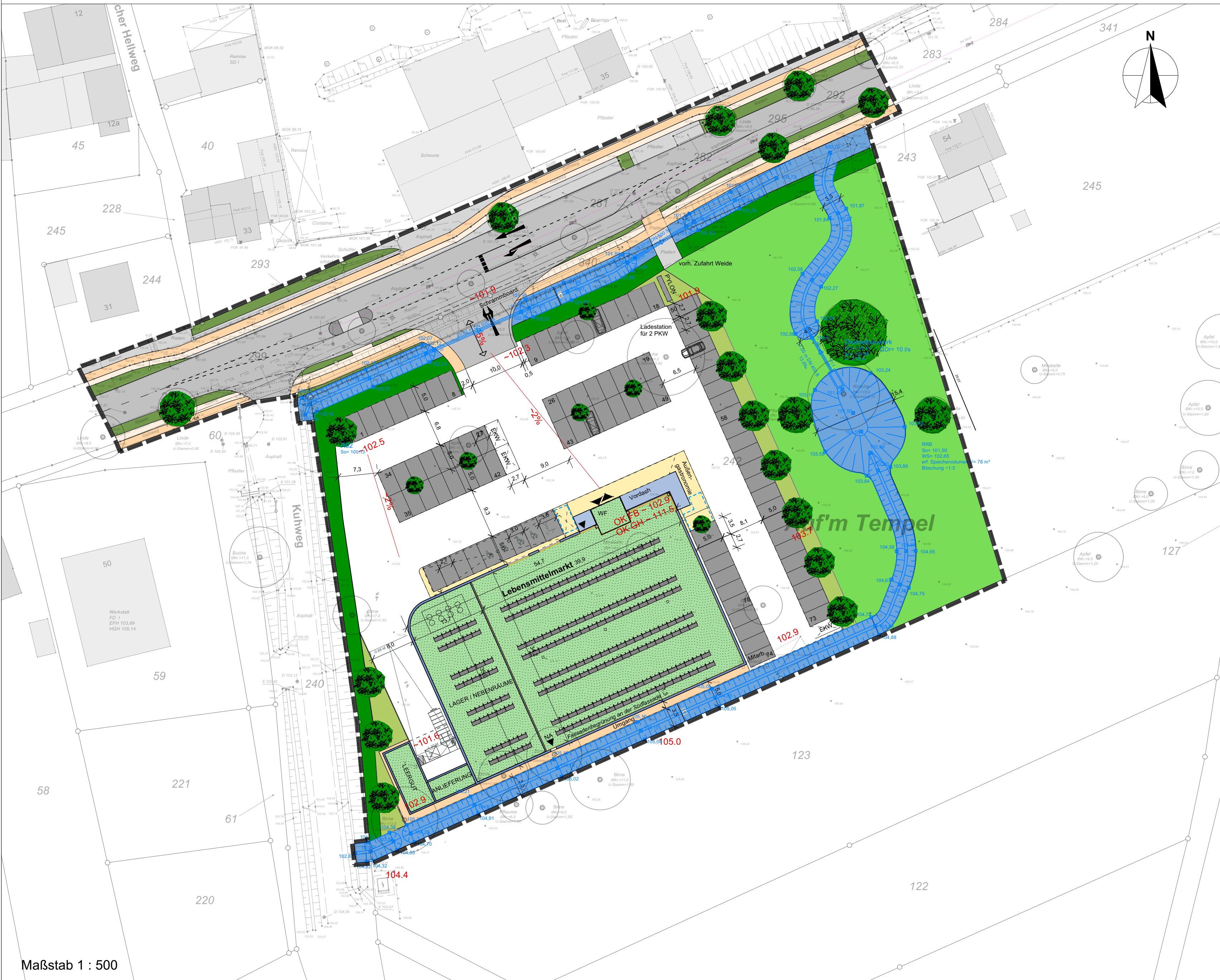


Vorhaben- und Erschließungsplan



Zeichenerklärung

	Lebensmittelmarkt mit Gründach		Gehweg		Photovoltaikanlagen (schematisch)
	PKW-Stellplätze		Fahrradweg		Bäume
	Fahrradstellplätze		Straßenbegleitgrün		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
	Baumpflanzung mit Unterpflanzung von Bodendeckern		Entwässerungsgraben		
	Fettwiese mit Tierhaltungen (Hühnermobil und Schweinehütte)		Rückhaltebecken		
	Eingangsbereich		Gewässerrandstreifen		
	Straßenverkehrsfläche		Überdachung		

Verfahrensvermerke

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist gem. § 2 Abs. 1 des BauGB vom Rat der Wallfahrtsstadt Werl als Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 der Wallfahrtsstadt Werl „Lebensmittelmarkt Buderich“ am 25.11.2021 beschlossen worden.	Der Vorentwurf mit Begründung der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 der Wallfahrtsstadt Werl „Lebensmittelmarkt Buderich“ wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.12.2021 zugesandt. Sie wurden um Stellungnahme bis zum 10.02.2022 gebeten.
Wallfahrtsstadt Werl, den .22	Wallfahrtsstadt Werl, den .22
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht.	Der Entwurf mit Begründung der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 der Wallfahrtsstadt Werl „Lebensmittelmarkt Buderich“ wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.07.2022 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.08.2022 gebeten.
Wallfahrtsstadt Werl, den .22	Wallfahrtsstadt Werl, den .22
Bürgermeister	Bürgermeister
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 der Wallfahrtsstadt Werl „Lebensmittelmarkt Buderich“ wurde aufgrund des Beschlusses des Planungs-, Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 25.11.2021 in Form einer öffentlichen Auslegung vom 10.01.2022 bis einschl. 10.02.2022 durchgeführt.	Der Planungs-, Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.05.2022 die Entwürfe des Planwerks und der Begründung zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 23.12.2021 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.	Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen / Informationen haben in der Zeit vom 15.07.2022 bis einschließlich 15.08.2022 öffentlich ausgelegen.
Wallfahrtsstadt Werl, den .22	Wallfahrtsstadt Werl, den .22
Bürgermeister	Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
SO Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt - (§ 11 BauNVO)	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)	Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben	Zweckbestimmung: Rückhaltebecken
0,6 Grundflächenzahl (gem. §§ 16 und 19 BauNVO)	Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	Erhaltung: Bäume
GH max. 112,0 m ü.NHN	Fläche für die Landwirtschaft	Sonstige Planzeichen
max. Gebäudehöhe in Metern über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)		St Zweckbestimmung: Stellplatz
Baugrenze (gem. § 23 (1) BauNVO)		FSt Zweckbestimmung: Fahrradstellplatz
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie		
Straßenverkehrsfläche		

Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am .22 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung und der Abwägung aller im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.	Der Beschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB ist am .22 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Wallfahrtsstadt Werl, den .22	Wallfahrtsstadt Werl, den .22
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Beschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB ist am .22 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.	Der Entwurf mit Begründung der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 der Wallfahrtsstadt Werl „Lebensmittelmarkt Buderich“ wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.07.2022 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.08.2022 gebeten.
Wallfahrtsstadt Werl, den .22	Wallfahrtsstadt Werl, den .22
Bürgermeister	Bürgermeister
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Wallfahrtsstadt Werl, den .22	Wallfahrtsstadt Werl, den .22
öffentl. best. Verm.-ing.	öffentl. best. Verm.-ing.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) .

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. Seite 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) SOV.NRW.2023, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353).

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Sonstigen Sondergebiet ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 m² und mit den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Sortimente entsprechend der Sortimentsliste für die Stadt Werl (s. „Einzelhandelskonzept für die Stadt Werl“, Stadt + Handel, 2022):

Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)	Bezeichnung Sortiment	Verkaufsfläche [m²]
aus 47.2	zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	max. 1.500
aus 47.75 aus 47.78.9	Ergänzendes zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment mit deutlich untergeordneter Verkaufsfläche: Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	
aus 47.62.2	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	
aus 47.76.1	(Schnitt-)Blumen	
aus 47.76.2	Tiernahrung	
aus 47.62.1	Zeitung/Zeitschriften	
	Randsortiment, welches zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente umfasst, Aktionsware	max. 150 (max. 10% der Gesamtverkaufsfläche)
Gesamt-verkaufsfläche		max. 1.500 m²

Das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Werl“, Stadt + Handel, 2022, ist einsehbar unter:
<https://www.werl.de/rathaus-politik-buerger/bauen-und-infrastruktur/stadtplanung/entwicklungskonzepte/projekte/>

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Maximale Gebäudehöhe
Von der maximalen festgesetzten Gebäudehöhe der baulichen Anlagen kann um bis zu 0,5 m abgewichen werden. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen darf durch notwendige technische Anlagen ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden.

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

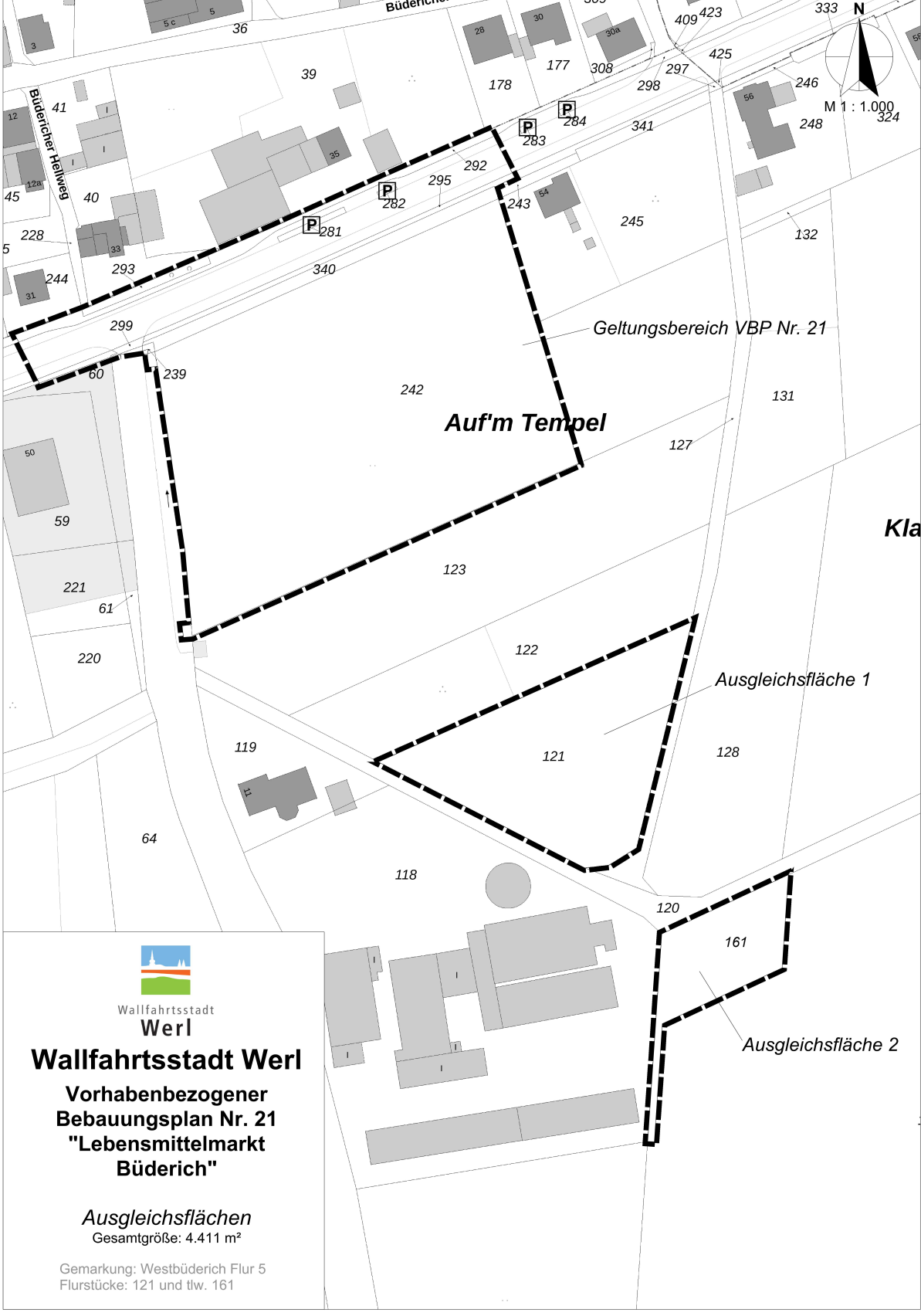
4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
① In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind heimische standortgerechte Gehölze 2. Ordnung mit einem Abstand von 10 Metern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Daneben sind Bodendecker in einem Pflanzverband von mindestens 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

② Auf dem Parkplatz sind die Parkbuchten mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen und mit Bäumen zu überstellen. Für jeweils zehn Stellplätze ist dabei ein Hochstamm, 2x verpflanzt, ca. 190 cm hoch und 12 cm Stammumfang, folgender heimischer Arten vorzusehen: Spitzahorn, Hainbuche, Esche, Stieleiche. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzbeete sind mind. 4 m² groß und sind mit einem Schutz vor Überfahrschäden zu versehen.

③ Die südliche Wandfläche des Lebensmittelmarktes ist mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen (z.B. Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein oder Schlingkletterer). Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5. Externe Kompensations- und Artenschutzmaßnahme
Insgesamt entsteht durch die Planung ein Ausgleichsdefizit von 17.370 Wertpunkten. Ein Teil des Ausgleichsdefizits von 13.240 Wertpunkten wird auch als Artenschutz-/CEF-Maßnahme auf einer südlich gelegenen Fläche (Flurstück 121, ca. 3.310 m²) in Form einer Streuobstwiese mit Ansitzwarten für den Steinkauz ausgeglichen. Das restliche Defizit von 4.130 Wertpunkten wird auf einer ca. 1.065 m² großen Teilfläche des Flurstücks 161 in Form eines 2,0 m breiten Heckenstreifens mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% und einer Streuobstwiese mit Ansitzwarten für den Steinkauz ausgeglichen. Die Grundstücke sind in Besitz des Vorhabenträgers, und die Umsetzung sowie das Maß der Kompensation werden vertraglich gesichert.

Ausgleichsflächen



Planverfasser:

Stand: 21.10.2022

Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen
Heckstraße 59, 45239 Essen
Tel.: 0201/491573
Fax: 0201/494117
E-Mail: info@bkr-essen.de

Hinweise

1. Einleitung von Grundwasser
Die Einleitung von Grundwasser und Drainagewasser in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs. 2 Nr. 10 der Entwässerungssatzung der Stadt Werl grundsätzlich nicht zulässig.

2. Beseitigung von Niederschlagswasser
Gemäß § 44 LWG i.V.m. § 55 Absatz 2 WHG ist das Plangebiet im modifizierten Mischsystem zu entwässern. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das anfallende Schmutzwasser und das belastete Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist unter Vorschaltung einer privaten Rückhaltung (z.B. über einen Rückhaltekanal) in die öffentliche Mischwasserkanalisation zu leiten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen soll über ein Rückhaltebecken dem parallel zur B 1 verlaufenden Vorfluter gedrosselt zugeführt werden. Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in die Vorflut ist ein Antrag gemäß § 8 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

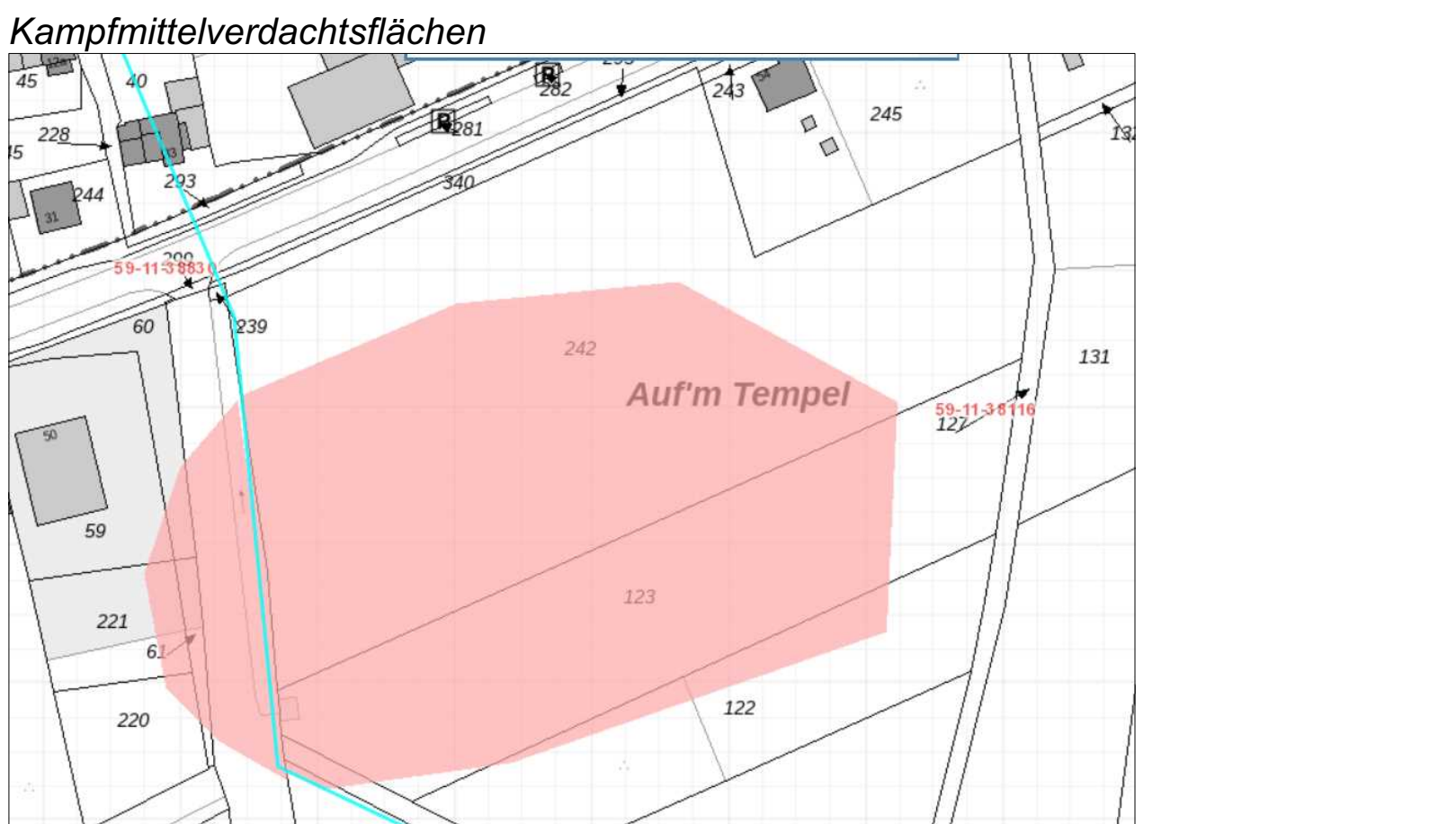
3. Gewässerkreuzung
Für die geplant Gewässerkreuzung (Überfahrt zur B1) ist ein Antrag gem. § 22 LWG NRW bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

4. Entwässerungsgräben
Für die Verlegung des parallel zur B1 verlaufenden Grabens sowie die Anlage eines Ableitungsgrabens am südlichen Rand des Vorhabengebietes ist eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 68 WHG erforderlich.

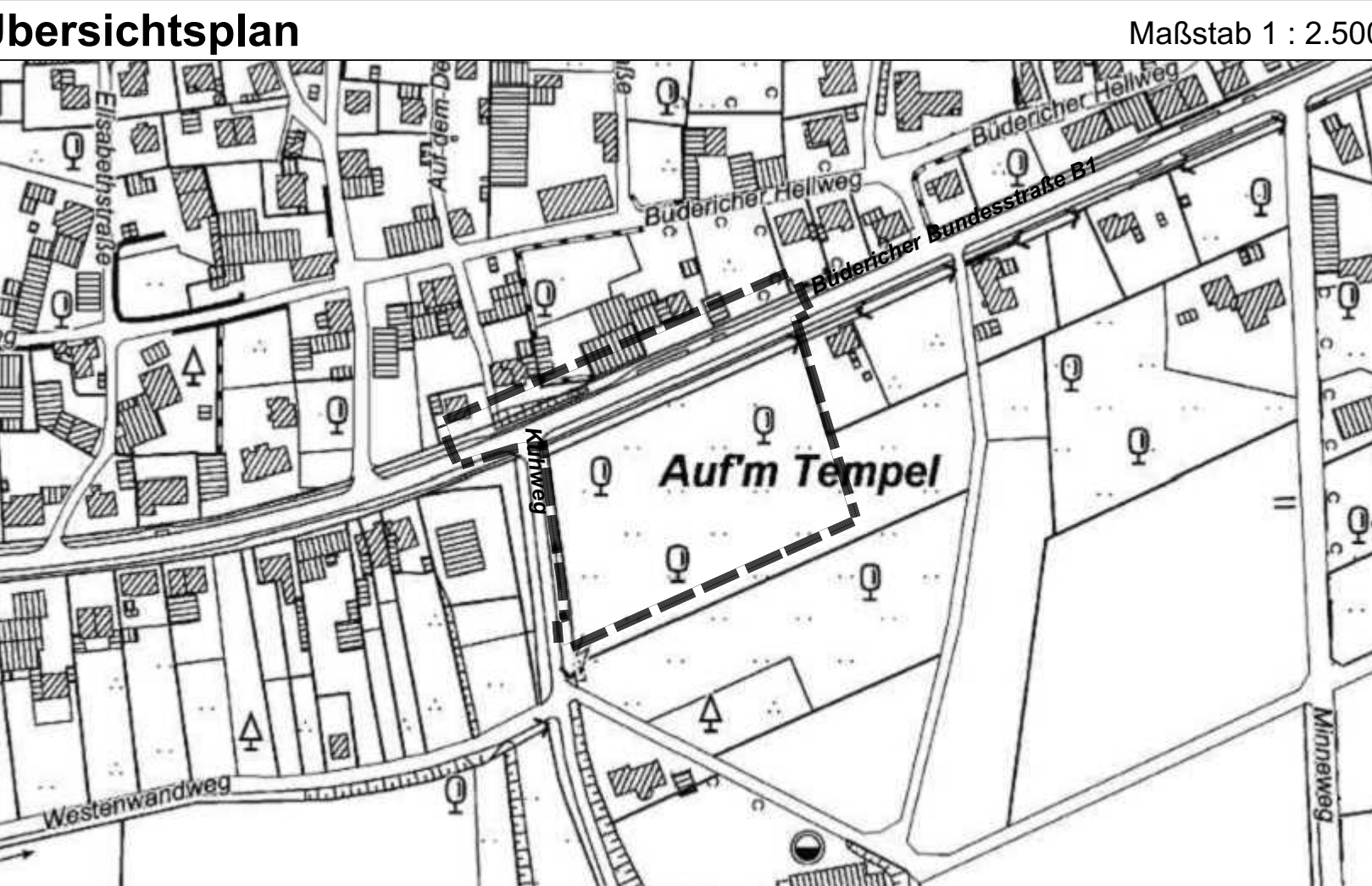
5. Artenschutz
Gemäß der Empfehlung der Artenschutzprüfung sind Rodungs- und Raumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen nur im Zeitraum 1.10. bis 28./29.2. zulässig.

6. Bodendenkmäler
Im südlichen Teil des Plangebiets liegen nach DSchG NW „Vermutete Bodendenkmäler“ gem. § 3 Abs. 1 Satz 4 vor, die bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW) genauso zu behandeln sind wie eingetragene Bodendenkmäler. Um dem nachzukommen sind der Fundbereich und die daran angrenzenden Bereiche, dort wo Bodeneingriffe im Rahmen des Vorhabens geplant sind, durch Bagger Sondagen näher zu überprüfen, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren zu klären. Diese Bagger Sondagen gehen aufgrund des in das DSchG NW aufgenommenen „Verlässlichkeitsprinzips“ zu Lasten des Vorhabenträgers und müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden. Diese Sondagen bedürfen zudem einer Grabungserlaubnis der Oberen Denkmalbehörde (§ 13 DSchG NW). Die Ausarbeitung einer Leistungsbeschreibung für die zu beauftragende Fachfirma sind in Abstimmung mit dem LWL-Archäologie durchzuführen.

7. Kampfmittelverdacht
Im Plangebiet befinden sich Kampfmittelverdachtsflächen. Vor Durchführung von Baumaßnahmen sind, in der im Beiplan „Kampfmittelverdachtsflächen“ rot gekennzeichneten Fläche, Oberflächensondierungen aufgrund von Kampfmittelverdachtsflächen durchzuführen.



8. Gutachten
Dem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde, die beim Fachbereich III (Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt) der Stadt Werl eingesehen werden können:
- Brilon Bondzio Weiser (2022): Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes Budericher Bundesstraße Werl, Februar 2022. Bochum
- Graner+Partner Ingenieure (2022): Schalltechnisches Prognosegutachten - Neubau Edeka-Lebensmittelmarkt, Budericher Bundesstraße, Werl innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP Nr. 21 „Lebensmittelmarkt Buderich“. Bergisch Gladbach
- Ludescher (2021): Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Lebensmittelmarkt Buderich“ in Werl. Bochum
- Ludescher (2022): Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Lebensmittelmarkt Buderich“ in Werl. Bochum
- Meodor (2022): Immissionsprognose Geruchsstoffe Bauvorhaben EDEKA-Markt Werl-Buderich, Steinfurt
- Stadt+Handel (2021): Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines EDEKA-Marktes in Werl-Buderich. Okt. 2021. Dortmund



Wallfahrtsstadt Werl
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21
"Lebensmittelmarkt Buderich"
Gemarkung: Westbuderich Flur 5
Flurstücke: 281, 282, 239, 240, 242, 288, 292 (teilweise), 293, 295, 299, 340 und 342