

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) des BauGB vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Werl am 14.05.2009 beschlossen worden.

Werl, den
 Bürgermeister
 Der Aufstellungsbeschluss ist am
 gemacht worden. ortsbüchlich bekannt

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN
 Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 14.05.2009 durch Anhörung in der Zeit vom 27.05.2009 bis einschl. 01.07.2009 durchgeführt.

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am 18.05.2009 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
 Werl, den
 Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
 Der Vorentwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 03.06.2009 zur Unterrichtung und Äußerung – auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung – zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10.07.2009 gebeten.
 Werl, den
 Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)
 Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Kenntnis genommen und die Entwürfe des Planwerks und der Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
 Werl, den
 Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
 Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum gebeten.
 Werl, den
 Bürgermeister

ABWÄGUNG UND BESCHLUSS

Der Rat der Stadt Werl hat in seiner Sitzung am diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.

Werl, den
 Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN
 Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 14.05.2009 durch Anhörung in der Zeit vom 27.05.2009 bis einschl. 01.07.2009 durchgeführt.

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am 18.05.2009 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
 Werl, den
 Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
 Der Vorentwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 03.06.2009 zur Unterrichtung und Äußerung – auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung – zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10.07.2009 gebeten.
 Werl, den
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)
 Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Kenntnis genommen und die Entwürfe des Planwerks und der Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
 Werl, den
 I.A.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
 Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum gebeten.
 Werl, den
 Bürgermeister

FESTSETZUNGEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung, z.B. bei Grünflächen erkennbar ist. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen sind Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung. Die Abgrenzungen gelten auch für die Festsetzungen gem. § 86 (4) BauO NW.

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

- (2) Zulässig sind
- 1. Wohngebäude,
- 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

MI 1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

- (2) Zulässig sind
- 1. Wohngebäude,
- 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
- 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 4. sonstige Gewerbebetriebe,
- 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- 6. Gartenbaubetriebe,
- 7. Tankstellen.

Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

MI 2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

- (2) Zulässig sind
- 1. Wohngebäude,
- 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
- 3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 4. sonstige Gewerbebetriebe,
- 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- 6. Gartenbaubetriebe,
- 7. Tankstellen.

Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nur mit den folgenden nicht zentralen Sortimenten:

- Bad-, Sanitärerzeugnissen und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralerzeugnisse
- Büromöbel und -maschinen
- Erde, Torf
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Gartenhäuser, -geräte
- Herde, Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Küchen
- Möbel
- Pflanzen und Gefäße
- Rolläden, Markisen
- Werkzeuge
- Zäune
- Matratzen
- Tierfutter

SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel "Nahversorgungszentrum"

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamterverkaufsfläche von max. 3.200 qm und mit den nachfolgend aufgeführten Sortimenten.

Nr. Wirtschaftszweige (WZ 2008) 47.2	Bezeichnung Nahrungsmittel und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	max. Verkaufsfäche in qm 3.040
aus 47.75.0	Drogerieartikel (Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Körperpflegemittel u.ä.)	
aus 47.78.2	Tierfutter (Akkordartikel)	160 (5 % der Gesamterverkaufsfläche)

Gesamterverkaufsfläche 3.200
 Abgrenzung der Sortimente für SSB-Märkte gem. Einzelhandelsklassen NRW (2008) und entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden.

Ebenirdige Stellplätze im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet sind mit Einzelbäumen zu bepflanzen, um eine Begrünung und Beschattung des Parkplatzes sicherzustellen. Für jeweils 8 Stellplätze ist ein Hochstamm (keine Kugelform), ca. 16 - 18 cm Stammumfang, folgender Arten: Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Esche oder Stieleiche anzupflanzen.

0,4 Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO (Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bebaubarer Anteil des Baugrundstückes

0,8 Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse (zwingend) gem. § 16 (4) BauNVO

o offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

a abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO Abweichend von der offenen Bauweise ist die Errichtung von Gebäuden über 50 m Länge zulässig.

--- Straßenbegrenzungslinie

--- Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB

--- Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB Besondere Zweckbestimmung: Mischfläche

Ebenirdige Stellplätze am Langenwiederweg im Einmündungsbereich der Straße "Alter Keller" sind mit Einzelbäumen zu bepflanzen, um eine Begrünung und Beschattung des Parkplatzes sicherzustellen. Für jeweils 4 Stellplätze ist ein Hochstamm (keine Kugelform), ca. 16 - 18 cm Stammumfang, folgender Arten: Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Esche oder Stieleiche anzupflanzen.

F+R Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB Besondere Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

--- Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB Besondere Zweckbestimmung: Zentraler Omnibus-Bahnhof

--- Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB Besondere Zweckbestimmung: Park+Ride

Ebenirdige Stellplätze auf dem Park+Ride-Platz (Erweiterungsfläche) sind mit Einzelbäumen zu bepflanzen, um eine Begrünung und Beschattung des Parkplatzes sicherzustellen. Für jeweils 8 Stellplätze ist ein Hochstamm (keine Kugelform), ca. 16 - 18 cm Stammumfang, folgender Arten: Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Esche oder Stieleiche anzupflanzen.

● Baum ist gem. § 9 (1) 25 b BauGB zu erhalten

--- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) 21 BauGB Begünstigter: Stadt Werl / Versorgungsträger

--- Stellplätze / Weideanlagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Immissionsschutz

Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro G. Hoppe, Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik, Dortmund, 22.11.2010 einschl. Ergänzungen zum Gutachten vom 19.01.2011 und 11.08.2011) sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Entsprechend der in der Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung vom 11.08.2011 dargestellten Lärmpegelbereiche ist gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) das jeweils erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf. R_w, res) an den Außenbauteilen (Dächer ausgebauter Dachgeschosse, Wände einschließlich Türen, Fenster, Rolllädenkästen und Zusatzrichtungen wie z.B. Lüftungsvorrichtungen) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräumen, Büroräumen u.ä. entsprechend der folgenden Tabelle einzuhalten.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
I	≤ 55	30	30
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45
VII	> 80	50	45

mind. erf. R_w, res des Außenbauteils in dB

Anforderungen sind hier aufgrund der örtl. Gegebenheiten festzulegen.

Für besonders ruhebedürftige Räume (z.B. Übernachtungsräume), die ausschließlich Fenster zur Lärm zugewandten Gebäußeseiten aufweisen, sind zusätzlich schalldämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Diese Lüftungselemente müssen in Verbindung mit den Fenstern bzw. Außenwänden die festgesetzten schalltechnischen Anforderungen erfüllen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist gem. Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 (MBL. NW. S. 1348) und der DIN 4109 eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen. Beim Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudesseite kann vom festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen werden. Bei neu zu errichtenden Gebäuden sollten aus schalltechnischer Sicht günstige Grundrisslösungen (Aufenthaltsräume auf der schall abgewandten Seite) vorgesehen werden.

Die für die Zuordnung der Lärmpegelbereiche maßgebliche Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

--- Baudenkmal

--- Bahnanlage (Deutsche Bundesbahn)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

--- vorhandene Grundstücksgrenzen

--- vorhandene Gebäude

--- Kennzeichnung: Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

--- geplante Straßenaufteilung

HINWEISE

Artenschutz

1. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes sollte aus Vorsorgegründen und zur Risikominimierung eine landschaftsökologische Baubegleitung erfolgen.
2. Abrissarbeiten sollten im Oktober abgeschlossen werden, um eine mögliche Gefährdung von Fledermäusen in ihrem Winterquartier auszuschließen.
3. Bei Rodungsarbeiten anfallende Stämme könnten besp. im Kurpark eingebracht werden, um auch zukünftig potenzielle Quartiere anzubieten.
4. Im Rahmen von Neubauvorhaben oder bei der Anpflanzung von Gehölzen sollten geeignete Nist- und Quartiermöglichkeiten geschaffen werden.

Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

1. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Dezernat Bau, Kataster, Straßen, Umwelt / Sachgebiet Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgedungenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
2. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
3. Sofern gewerblich genutzte Gebäude bzw. Anlagen abgebrochen werden, ist der Ableitung Abfallwirtschaft / Bodenschutz vor Beginn ein Abfallentsorgungskonzept vorzulegen. Der Abbruchbeginn ist spätestens zwei Arbeitsstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen.

Denkmalschutz und -pflege

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Werl, einem archäologisch bedeutsamen Bereich. In der näheren Umgebung des o.g. Plangebietes sind zahlreiche archäologische Fundstellen verschiedener Epochen bekannt (Sie sind in der Anlage 2 der Begründung dargestellt.). Möglicherweise reichen einzelne Fundstellen bis in den Planungsbereich hinein. Zudem ist bei Bodeneingriffen im Rahmen der Planumsetzung mit der Aufdeckung bisher unbekannter Fundstellen zu rechnen. Daher sind die geplanten Erdarbeiten frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-2466) abzustimmen, um eine archäologische Begleitung, vor allem des Mutterbodenabtrags, durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen. Der Oberbodenabtrag muss mit einem Bagger mit Sandschaufel im rückwärtigen Verfahren abgetragen werden. Sollten Bodenfunde auftreten, kann es zu kurzfristigen Verzögerungen im Bauablauf kommen. Im Allgemeinen können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten) aber auch Zeugnisse irdischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, 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 NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist nach § 16 (4) DschG NW berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen.

RECHTSGRUNDLAGEN

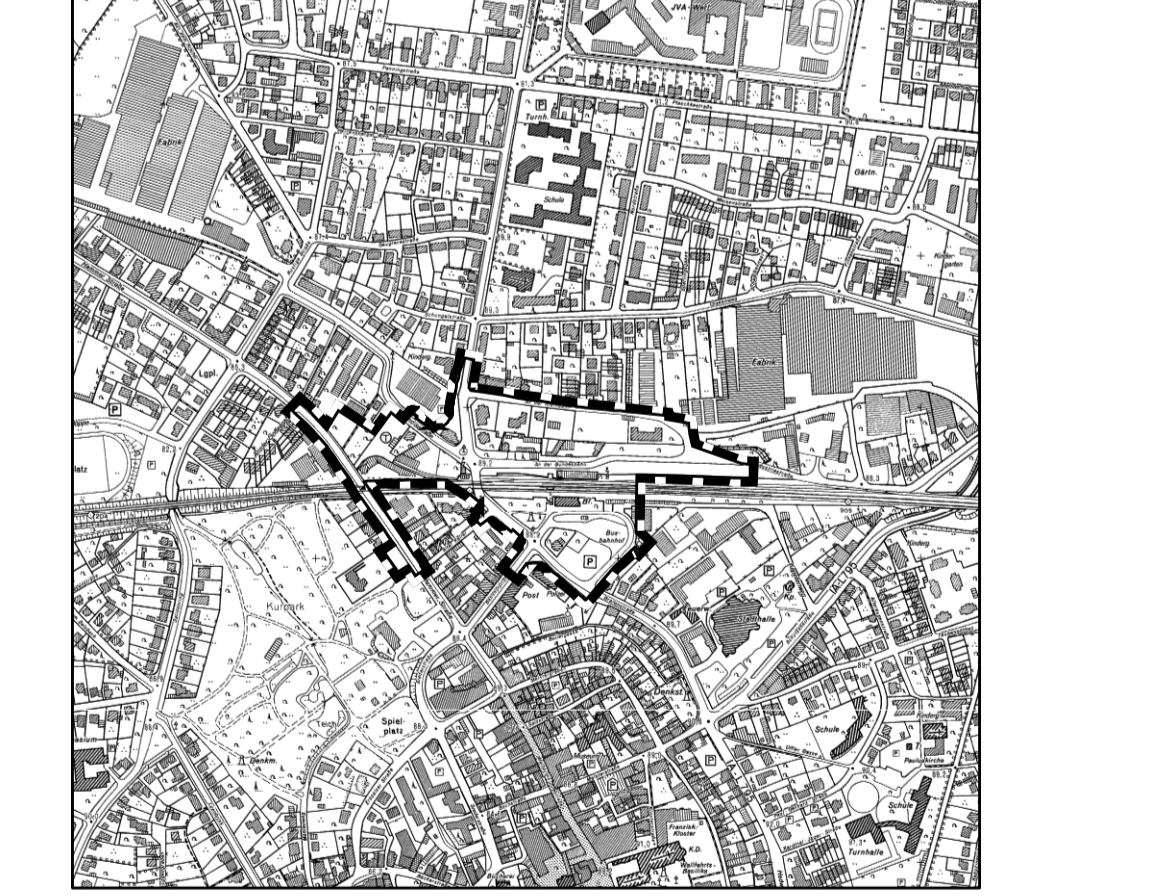
aufgrund des § 7 i.V.m. § 41 Abs. 1 Satz 2 Bst. f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05. 2011 (GV. NRW. S. 271).

§§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

§ 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272).

der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Übersichtsplan M 1:10.000



**Stadt Werl
 Bebauungsplan Nr. 102
 "Bahnhofsumfeld"**

- Entwurf -