

## **Niederschrift Nr. 2/2014**

über die öffentliche Sitzung des  
Planungs-, Bau- und Umweltausschusses  
am Mittwoch, dem 30. April 2014, 18.00 Uhr.

Unter dem Vorsitz des Ratsherrn Eifler sind anwesend:

Mitglieder: die Frauen Kohlmann und Patzer, die Herren Beul (f. Dr. Haas),  
Levenig, Peukmann, Westervoß (f. Frau Sternschulte), Meerkötter,  
Nordmann, Lippold (f. Frau Schritt), Dißelhoff, Scheer (f. Herrn  
May), Nabers, Dörrer, Kaya, Bretthauer, Dr. Koepsel und  
Hufelschulte

entschuldigt: Herr Sommerfeld

Verwaltung: Herren Pöpsel, Canisius (bis TOP I/6), von der Heide (bis TOP I/7),  
Post, Scheibe und Eickhoff, Frau Schulte sowie Frau Hanekrad

Gäste: Herr Sommer (NEINVER-Immobilienunternehmen) (bis TOP 1/3)

### **I. Öffentliche Sitzung**

#### **Tagesordnung:**

#### **TOP Vorlage Tagesordnungspunkt Nr. Nr.**

---

1 Feststellung der fristgerechten und ordnungsgemäßen Einladung  
sowie der Beschlussfähigkeit; Hinweis auf das Mitwirkungsverbot  
gem. § 31 GO

2 Einwohnerfragestunde

mündliche Mitteilung:

3 Sachstand zur Ansiedlung eines Outlet Centers  
Gast: Vertreter des Investors

Beschlussvorlagen:

4 1027 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“  
hier: - Beschluss über die Abwägung  
- Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2)  
BauGB  
- Freigabe zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

- 5 1031 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“  
hier: - Beschluss über die Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB  
- Freigabe zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
- 6 1030 Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“  
hier: - Beschluss über die Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB  
- Freigabe zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
- 7 1028 3. Ergänzung der Satzung über die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Sönnern  
hier: - Beratung und Beschluss über die Abwägungsvorschläge zu den während der Beteiligungen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen  
- Satzungsbeschluss
- 8 1033 Dorferneuerungsmaßnahme Büderich  
Ausbau „Kunibertstraße“ und „In der Linde“
- 9 1018 Ausbau Weingassenpfad  
hier: Freigabe der Maßnahme zur Bürgerinformation und Ausbaubeschluss
- 10 1015 Gehwegausbau Olakenweg zwischen Industriestraße und Schwalbennest  
hier: Freigabe der Maßnahme zur Bürgerinformation und Ausbaubeschluss
- 11 1016 Ausbau des Gehweges Kopfermannstraße  
hier: Freigabe der Maßnahme zur Bürgerinformation und Ausbaubeschluss
- 12 1017 Gehwegausbau Röntgenstraße  
hier: Freigabe der Maßnahme zur Bürgerinformation und Ausbaubeschluss

Mitteilungen:

- 13 1032 Informationen zum Sachstand Fracking

Anträge:

Anfrage:

**TOP I/1:            **Feststellung der fristgerechten und ordnungsgemäßen Einladung sowie der Beschlussfähigkeit****

Der Vorsitzende stellt die fristgerechte und ordnungsgemäße Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest und macht auf das Mitwirkungsverbot des § 31 GO NW aufmerksam.

**TOP I/2:            **Einwohnerfragestunde****

Ein Anlieger der Röntgenstraße fragt nach der Notwendigkeit des nördlichen Gehwegausbaus in der Röntgenstraße. Die Verwaltung begründet diese mit der endgültigen Abrechnung der Erschließungsmaßnahme Röntgenstraße. Außerdem verweist sie auf den TOP I/12.

**TOP I/3:            **Sachstand zur Ansiedlung eines Outlet Centers**  
**Gast: Vertreter des Investors****

Herr Sommer stellt anhand einer Präsentation erste Entwürfe zum FOC vor und geht auf Fragen der Ausschussmitglieder ein.  
Der Ausschuss bittet um Überprüfung, ob ein Kreisverkehr als Anbindung des FOC in Frage kommen kann.

**TOP I/4-1027:    **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“**  
**hier: - Beschluss über die Abwägung**  
**- Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB**  
**- Freigabe zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB****

- B    Es wird beschlossen,
- a) die Abwägung über die während der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“ (Anlage 1 aus Vorl.-Nr. 1027),
  - b) die Freigabe der Unterlagen (Stand: April 2014) zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB (Anlage 2 und 3 aus Vorl.-Nr. 1027),
  - c) die Freigabe der Unterlagen (Stand: April 2014) zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB (Anlage 2 und 3 aus Vorl.-Nr. 1027).

Abstimmungsergebnis:    Einstimmig

**TOP I/5-1031: 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“**  
**hier: - Beschluss über die Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**  
**- Freigabe zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Die TOP I/5-1031 und TOP I/6-1030 werden zusammen beraten und getrennt abgestimmt.

- B Es wird beschlossen,
- a) die Abwägung der im Verfahren vorgebrachten Anregungen zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl (Anlage 1 aus Vorl.-Nr. 1031),
  - b) die Freigabe zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB (Anlage 2 und 3 aus Vorl.-Nr. 1031).

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**TOP I/6-1030: Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“**  
**hier: - Beschluss über die Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**  
**- Freigabe zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Die TOP I/5-1031 und TOP I/6-1030 werden zusammen beraten und getrennt abgestimmt.

- B Es wird beschlossen,
- a) die Abwägung der im Verfahren vorgebrachten Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“ (Anlage 1 aus Vorl.-Nr. 1031),
  - b) die Freigabe zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB (Anlage 2 aus Vorl.-Nr.1030 und Anlage 3 aus Vorl.-Nr. 1031).

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**TOP I/7-1028: 3. Ergänzung der Satzung über die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Sönnern**  
**hier:- Beratung und Beschluss über die Abwägungsvorschläge zu den während der Beteiligungen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**  
**- Satzungsbeschluss**

Beschlussempfehlung des PBUA:

Der Rat beschließt,

- a) die Abwägung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen zur 3. Ergänzung der Satzung über die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Sönnern,
- b) die 3. Ergänzung der Satzung über die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Sönnern als Satzung,
- c) die Begründung zur 3. Ergänzung der Satzung über die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Sönnern.

Abstimmungsergebnis: 5 Enthaltungen  
9 Ja-Stimmen

**TOP I/8-1033: Dorferneuerungsmaßnahme Böderich  
Ausbau „Kunibertstraße“ und „In der Linde“**

Eine längere Diskussion begleitet diesen TOP.

Der Antrag des Ratsherrn Dißelhoff auf Schluss der Beratung wird mehrheitlich abgelehnt.

Die Verwaltung soll prüfen, ob im Mittelstück (St. Annenweg bis Budberger Straße) ein verkehrsberuhigter Bereich möglich ist.

- B Es wird beschlossen,  
der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss nimmt die Vorentwurfsplanung „Dorferneuerungsmaßnahme Böderich“ zustimmend zur Kenntnis und gibt die Maßnahme zur Ausführung frei.

Abstimmungsergebnis: 2 Stimmenthaltungen  
1 Nein-Stimme  
11 Ja-Stimmen

**TOP I/9-1018: Ausbau Weingassenpfad  
hier: Freigabe der Maßnahme zur Bürgerinformation und  
Ausbaubeschluss**

- B Es wird beschlossen,  
der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss nimmt die Planung zum Ausbau des Weingassenpfades zustimmend zur Kenntnis. Nur unter dem Vorbehalt, dass alle Anlieger der zu leistenden Kostenbeteiligung zustimmen, wird die Ausführung der Maßnahme ebenfalls beschlossen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**TOP I/10-1015: Gehwegausbau Olakenweg zwischen Industriestraße und Schwalbennest  
hier: Freigabe der Maßnahme zur Bürgerinformation und Ausbaubeschluss**

B Es wird beschlossen,  
der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss nimmt die Planung zum Ausbau der Gehwegabschnitte Olakenweg von Industriestraße bis Schwalbennest zustimmend zur Kenntnis und gibt die Maßnahme zur Bürgerinformation frei. Unter der Voraussetzung, dass nur unerhebliche Anregungen und Bedenken vorgetragen werden, wird die Ausführung ebenfalls beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 1 Stimmenthaltung  
1 Nein-Stimme  
12 Ja-Stimmen

**TOP I/11-1016: Ausbau des Gehweges Kopfermannstraße  
hier: Freigabe der Maßnahme zur Bürgerinformation und Ausbaubeschluss**

B Es wird beschlossen,  
der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss nimmt die Planung zum Ausbau des Gehweges Kopfermannstraße von Röntgenstraße bis Hs. Nr. 1 zustimmend zur Kenntnis und gibt die Maßnahme zur Bürgerinformation frei. Unter der Voraussetzung, dass nur unerhebliche Anregungen und Bedenken vorgetragen werden, wird die Ausführung ebenfalls beschlossen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**TOP I/12-1017: Gehwegausbau Röntgenstraße  
hier: Freigabe der Maßnahme zur Bürgerinformation und Ausbaubeschluss**

Dieser TOP wird vertagt und die Verwaltung wird gebeten, Auskünfte über mittel- bis langfristige Bau- bzw. Verkaufsabsichten des einzigen Anliegers einzuholen und eine Kostenbilanz aufzustellen, falls der Gehweg nicht ausgebaut wird.

Mitteilungen:

**TOP I/13-1032: Informationen zum Sachstand Fracking**

Anträge: /

Anfrage:

Die Anfragen des Rats Herrn Westervoß zum Ausbau Runtestraße, wann die Behinderung in den Kurven beseitigt und die letzte Deckschicht asphaltiert wird, werden von der Verwaltung beantwortet. Ebenso die Frage, ob die Grundstückzufahrten groß genug sind.

In Sachen Wegekonzept während der Baumaßnahme Windpark Westhilbeck fragt Herr Westervoß nach, ob sich an dem Konzept der Baustellenabfahrt etwas geändert hat. Die Verwaltung beantwortet die Frage.

Ende der Sitzung: 20.35 Uhr

gez. Eifler  
Vorsitzender  
Datum: 15.06.2014

gez. Pöpsel  
Schriftführerin/AL 61  
Datum: 10.06.2014

Kenntnis genommen:

gez. Grossmann  
Bürgermeister  
Datum: 10.06.2014

**Öffentliche Versammlung am Mittwoch, dem 19.03.2014 um 18:00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Werl zum Entwurf während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**

Zu der Versammlung wurde fristgerecht am 26.02.2014 durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Werl eingeladen.

Teilnehmer:

Herr Pöpsel (Stadt Werl, FB III Planen, Bauen, Umwelt)  
Frau Reinck (Stadt Werl, FB III Planen, Bauen, Umwelt)  
Herr Scheibe (Stadt Werl, FB III Planen, Bauen, Umwelt)  
Frau Hanekrad (Stadt Werl, FB III Planen, Bauen, Umwelt)  
50 Bürgerinnen und Bürger

Herr Pöpsel eröffnete um 18:00 Uhr die Versammlung und begrüßte die Anwesenden.

Herr Pöpsel erläuterte ausführlich anhand einer Präsentation die Inhalte der Bebauungsplanänderung.

Ziel der Planungsänderung ist es, die bisher geltenden Festsetzungen sowohl im Bereich der Mischgebiete an der Soester Straße als auch in Bezug auf die nördlich davon ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete zu ändern, um nachfrageorientierte Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen.

Hierbei stehen gestalterische Änderungen der Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet für Dachformen, Firstrichtung und Gebäudehöhen im Vordergrund. Weiterhin wird eine Anpassung der Zahl der Wohneinheiten in Teilbereichen für die Errichtung von Mehrfamilien- und Reihenhäusern vorgeschlagen.

Im westlichen Bereich des Mischgebietes an der Soester Straße sollen die Voraussetzung für die Ansiedlung des Amtsgerichtes Werl geschaffen werden.

Beginn der Diskussion:

Bürger 1 :

Was ist unternommen worden, um eine bessere Vermarktung des Plangebietes zu erzielen?

Antwort der Verwaltung:

Die Vermarktung ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung.

Gibt es durch die Bebauungsplanänderung Vermögensnachteile für die Anwohner?

Antwort der Verwaltung:

Die Verwaltung geht nicht davon aus.

Bürger 2 :

Reicht es nicht aus, z.B. nur die Gestaltungsfestsetzungen zu ändern und die anderen Aussagen des Bebauungsplanes zu belassen?

Antwort der Verwaltung:

Der Vorschlag der Planungsänderung geht über die Gestaltungsfestsetzungen hinaus, um den Bebauungsplan den bedarfsgerechten heutigen Erfordernissen anzupassen. Das



heißt in einer relativ stadtnahen Lage Mehrfamilien- und Reihenhäuser zuzulassen.

Gibt es für das Amtsgericht einen alternativen Standort?

Antwort der Verwaltung:

Der Standort an der Soester Straße bietet Möglichkeiten der Erweiterung und ist städtebaulich vertretbar.

*Abwägungsvorschlag der Verwaltung:*

*Für die Ansiedlung des Amtsgerichts muss im Mischgebiet eine Änderung der Geschossigkeit vorgenommen werden.*

Durch die Änderungen von mehreren Bebauungsplänen im Stadtgebiet drängt sich die Frage auf, ob es eine bewusste Strategie der Verwaltung ist Bebauungspläne nachträglich zu ändern um eine höhere Verdichtung von Baugebieten zu erreichen?

Antwort der Verwaltung:

Änderungen von Bebauungsplänen sind keine Strategie sondern ein normaler Vorgang, d.h. eine Anpassung an Erfordernisse, die aufgrund geänderter Grundlagen entstehen. Der Bebauungsplan ist an die heutigen Erfordernisse anzupassen.

Bürger 3 :

Bei der Vorstellung des nördlichen Bereiches des Allgemeinen Wohngebietes wurde gesagt, dass bei einer Traufhöhe von 3,75 m eine maximale Firsthöhe von 11,00 m möglich sei.

Antwort der Verwaltung:

Eine maximale Firsthöhe hängt von der Tiefe des Gebäudes ab. Bei einer Gebäudetiefe von 13,50 m ist eine Firsthöhe von 11,00 m durchaus denkbar.

Wie wird dann mit der Frage des Schattenwurfs bei Nachbargebäuden umgegangen?

Antwort der Verwaltung:

Es ist selbst bei den heutigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Firsthöhe von 11,00 m möglich.

Bürger 1 :

Wenn höhere Häuser oder Reihenhäuser gebaut werden, geht der Charakter und die Weitläufigkeit des Baugebietes verloren.

Antwort der Verwaltung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Bürger die Sorge besteht, dass durch Mehrfamilien- und Reihenhäuser eine zu enge Bebauung des Gebietes entsteht, welche den Charakter des Baugebietes negativ verändert.

Bürger 4 :

Wie verändert sich die Grundflächenzahl in den einzelnen Bereichen?

Antwort der Verwaltung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) verändert sich in der Bebauungsplanänderung nicht: Die GRZ beträgt 0,4 im rechtskräftigen Bebauungsplan, d.h. es sind 40 % des Grundstückes überbaubar.

Bürger 5 :

Waren ökonomische Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes ausschlaggebend?

Antwort der Verwaltung:

Die Änderung des Bebauungsplanes wird aufgrund der Anpassung an heutige Erfordernisse vorgenommen und soll auch durch die größeren Gestaltungsmöglichkeiten die Vermarktung verbessern.

Bürger 1 :

Gab es Anfragen oder Wünsche von Immobilienunternehmen zu Mehrfamilienhäusern?

Antwort der Verwaltung:

Ja, eine Anfrage lag vor, konnte aber aufgrund der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht genehmigt werden. Derzeit liegen keine konkreten Anfragen vor.

Bürger 3 :

Durch die Verdichtung des Baugebietes mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern besteht die Befürchtung, dass sich das Gebiet in ein „Klein Manhattan“ verwandelt.

Antwort der Verwaltung:

Ein Baugebiet lebt von seiner Heterogenität. Eine Durchmischung von Einzel- und Mehrfamilienhäusern ist in der Nachbarschaft gang und gäbe. Eine Durchmischung im Wohngebiet „Zur Beeke“ ist städtebaulich vertretbar, weil z.B. aufgrund des demographischen Wandels Wohnraum in Mehrfamilienhäusern gesucht wird, in denen barrierefreies Wohnen möglich ist.

Bürger 6 :

Durch die Ausweitung des Wohngebietes auf Mehrfamilien- und Reihenhäuser werden verkehrstechnische Probleme gesehen, dies vor allem bezogen auf den erhöhten Parkplatzdruck, weil pro WE nur ein Stellplatz gefordert wird.

Antwort der Verwaltung:

Dem Einwurf wird zugestimmt. Die Bauordnung fordert im Moment nur 1 Stellplatz pro Wohneinheit, das ist für manche Situationen in Wohngebieten zu wenig. Die Verwaltung denkt darüber nach, ob im Zweifel pro Wohneinheit mehr Stellplätze gefordert werden müssen.

Bürger 2 :

Ist eine Verkehrstechnische Anbindung vom Bebauungsplan Nr. 75 an das Baugebiet Propst-Köster Straße geplant?

Antwort der Verwaltung:

Die Anbindung des Wohngebietes an die Propst-Köster-Straße ist nur fußläufig und für Radfahrer vorgesehen. Eine Anbindung des Pkw-Verkehrs ist nicht angedacht.

Bürger 3 :

Der Trend in Großstädten geht dahin keinen PKW mehr zu haben, sondern den ÖPNV zu nutzen. Werl ist ländlich geprägt und daher ist der Bürger auf das Auto angewiesen. Deshalb werden pro Wohneinheit 2 Pkw-Stellplätze gefordert.

Antwort der Verwaltung:

Die Verwaltung nimmt die Aussage zur Kenntnis.

Bürger 1 :

Die Ansiedlung von Mehrfamilienhäusern bedeutet, dass ein größerer Anteil an Mietern als an Eigentümern in der Siedlung wohnt. Aufgrund der geringeren Identifikation von Mietern mit dem Baugebiet wird eine hohe Fluktuation befürchtet. Ein Mieter hat grundsätzlich eine andere Einstellung zu seinem Wohngebiet als ein Eigentümer, der in dem Gebiet selbst wohnt.

Antwort der Verwaltung:

Es wird zugestimmt, dass eine höhere Fluktuation in einem Baugebiet besteht, wenn die Gebäude vermietet sind. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 5 :

Warum werden die Parameter nicht verändert um eine bessere Vermarktung zu erreichen? Lag es am Preis, dass die Vermarktung nicht besser läuft?

Antwort der Verwaltung:

Ökonomische Belange sind nicht Thema des heutigen Abends, es geht nur um die städtebaulichen Aspekte.

Bürger 7:

Durch die Veränderung des Charakters des Baugebietes ergeben sich persönliche Nachteile für die jetzigen Bewohner des Baugebietes.

Antwort der Verwaltung:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 2:

Viele Bürger, die nicht anwesend sind, haben Nachteile durch diese Änderung.

Antwort der Verwaltung:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 10 :

Es werden Anregungen zum Bereich 4 (südwestlicher Teil des Wohngebietes) gegeben. Es werden Nachteile in der Nutzung des angrenzenden Grundstückes in der Zukunft gesehen, die durch die Aufschüttung des Uniongeländes um 1,40 m und die geplanten höheren Mehrfamilienhäuser (Schattenwurf) bedingt sind.

Antwort der Verwaltung:

Die Gebäudehöhen sind kein Nachteil, weil die Höhen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht angehoben werden. Es gibt Nachteile wegen der erhöhten Zahl der Wohneinheiten, die eine Verdichtung des Gebietes zur Folge haben können.

*Abwägungsvorschlag der Verwaltung:*

*Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist auf dem anliegenden Grundstück (Bereich 4) eine Firsthöhe von 11,50 m möglich. Die Bebauungsplanänderung legt die maximale Gebäudehöhe mit 10,00 m fest. Der Einwand der Schattenbildung durch die geänderte Planung ist nicht zutreffend*

Durch den Bau der Grundwasserrigole auf dem Uniongelände entstehen durch die im weiteren Verlauf der Entwässerung angehobenen Brücken/Durchlässe auf dem angrenzenden Grundstück Nachteile wegen des um 60 cm erhöhten Niveaus des Grundwassers. Die gesetzte Rigole kann das Nachbargrundstück nicht ausreichend entwässern.

Antwort der Verwaltung:

Zur Entwässerungssituation kann keine Aussage gemacht werden.

*Abwägungsvorschlag der Verwaltung:*

*Durch die Bearbeitung des Uniongeländes hat sich das Grundwasserverhalten nicht geändert*

Bürger 11:

In den Verkaufsgesprächen wurde nicht auf die Bebauungsplanänderung hingewiesen.

Wenn die Vermarktung im Union-Gebiet so schlecht läuft, warum wurde dann schon das nächste Baugebiet am Waltringer Weg ausgeschrieben?

Antwort der Verwaltung:

Weil es unterschiedliche Interessenlagen der Bürger gibt. Nicht alle wollen in der Innenstadt wohnen, sondern auch in Ortsteilen oder in städtischen Randlagen. Daher muss die Verwaltung auch alternative Baugebiete anbieten.

Bürger 12: :

Es werden persönliche Nachteile angesprochen, da der Charakter des Baugebietes sich verändert hat. Darüber hinaus wurde aufgrund der Nicht-Genehmigung der Änderung der Firstrichtung für die Einbindung von Solarenergie ein persönlicher Nachteil bei der Planung des Hauses gesehen, da keine Abweichung von den damaligen Festsetzungen gemacht wurde. In der jetzt vorgeschlagenen Änderung ist dies möglich.

Antwort der Verwaltung:

Aufgrund der vielen Anfragen zum Einsatz von Solarenergie kam es zu Veränderungen in der Verwaltungspraxis und es wurde die Festsetzung der Firstrichtung aufgegeben.

Bürger 5 :

Es sollen die Parameter (Grundstückspreis) so gestaltet werden, dass der ursprüngliche Bebauungsplan umgesetzt wird.

Antwort der Verwaltung:

Die Verwaltung kann nicht die ökonomischen Parameter ändern, sondern nur die gestalterischen Parameter des Bebauungsplans.

Bürger 13 :

Die Änderung von Bebauungsplänen ist überall Praxis. Der Wert der Häuser ist noch nicht der endgültige, weil der Endausbau noch nicht erfolgt ist.

Antwort der Verwaltung:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 5 :

Damit sich die Vermarktung verbessert, sollte sie über den Preis geregelt werden, dies gilt auch für die bereits bestehenden Kaufverträge.

Antwort der Verwaltung:

Heute geht es nur um die städtebaulichen Aspekte.

Bürger 14 :

Der Bodenrichtwert würde sich mit der Bebauungsplanänderung ändern.

Antwort der Verwaltung:

Ökonomische Belange wurden häufig gestellt, sind aber nicht Thema des heutigen Abends, es geht nur um die städtebaulichen Aspekte.

Bürger 2 :

Eindruck aus der Versammlung: Es wurde nicht eine Meinung geäußert, die positiv zur Änderung steht.

Antwort der Verwaltung:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen

*Abwägungsvorschlag der Verwaltung:*

*Die Verwaltung nimmt die vorgebrachten Äußerungen aus der Bürgerversammlung zum Anlass, die vorgesehenen Möglichkeiten für Mehrfamilien- und Reihenhäusern in der Bebauungsplanänderung nicht umzusetzen. Es werden für alle Bereiche des allgemeinen Wohngebietes Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt*

<b>Schriftliche Stellungnahmen zum Entwurf während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>Bürger 1</b> Schreiben vom 21.3.2014</p> <p>Uniongelände zur Beeke Nr. 75 geplante Änderungen des Baugebietes</p> <p>Sehr geehrter Herr Pöpsel, sehr geehrte Damen und Herren</p> <p>Zunächst einmal vielen Dank für die informative Darstellung der möglichen Planungsänderungen im o.g. Baugebiet.</p> <p>Zustimmen können wir den möglichen Änderungen hinsichtlich der Firstrichtung, Dachneigung und der Möglichkeit anderer Dachformen in den Bereichen 1 bis 4.</p> <p>Ausdrücklich nicht zustimmen können wir der Option der mehrgeschossigen Bauweise, verbunden mit mehr als 2 Wohneinheiten. Dies würde den Charakter des Wohngebietes maßgeblich verändern und folgerichtig zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Das Baugebiet Nr. 75 ist in dieser Form nicht dafür geeignet. Eine erhöhte Verkehrsdichte sowie erhöhtes Lärmaufkommen sind in dieser Form für uns nicht akzeptabel.</p> <p>Ebenfalls ist die geplante Anzahl von 1 Autostellplatz pro WE deutlich zu niedrig veranschlagt. In fast allen Haushalten stehen 2 PKW zur Verfügung, möglicher Besuch ist gar nicht berücksichtigt.</p> <p>Frau ..... und ich haben vor gut 1 Jahr die Verkaufsgespräche mit Frau Strumann seitens der Stadt Werl geführt. Auch auf unser mehrmaliges Nachfragen bei Frau Strumann wurde uns versichert, dass es keine Änderungen im Bebauungsplan geben wird. Heute, wo wir das Grundstück gekauft haben und der Rohbau fertiggestellt ist, sieht die Situation möglicherweise anders aus. Wir haben uns bewusst für diese schön gestaltete Einfamilienhaussiedlung entschlossen, auch wenn die Grundstückspreise erheblich höher ausfallen als in anderen Stadtteilen.</p> <p>Wir möchten verdeutlichen, dass unser Vertrauensverhältnis zur Stadt Werl auf dieser Basis erheblich gestört ist, Wir haben etwas gekauft, vertragsgerecht bezahlt und sollen nicht das bekommen was uns zugesagt wurde. Unter diesen Voraussetzungen hätten wir den Kauf nicht getätigt.</p> <p>Seien sie versichert, dass wir gegenüber der Stadt Werl eine Ausgleichzahlung einfordern werde, falls die o.a Änderungen durchgeführt werden. Wir sind der Ansicht, dass die von uns gezahlten Grundstückspreise in dieser Höhe dann nicht mehr gerechtfertigt wären.</p> <p>Für einen weiteren Dialog stehen wir gerne weiterhin zur Verfügung und verbleiben mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt. Die vorgesehenen Möglichkeiten für Mehrfamilien- und Reihenhäusern werden in der Bebauungsplanänderung nicht umgesetzt. Es werden für alle Bereiche des allgemeinen Wohngebietes Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt.</p> <p>Die Stellplatzanzahl ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt.</p>

<p><b>Bürger 2:</b> Schreiben vom 30.3.2014</p> <p>hiermit lege ich Widerspruch gegen die Bebauungsplanänderung Nr.75 betreffend das Unionsgelände ein.</p> <p>Zur Begründung führe ich aus:</p> <p>Durch die geplante höhere Bauweise wird mein Grundstück durch Schattenbildung beeinträchtigt und im Wert gemindert.</p> <p>Im übrigen befürchte ich durch eine veränderte Bebauung weitere gravierende Nachteile und wertmindernde Auswirkungen, denn bereits jetzt kann ich durch die Auffüllung des Unionsgeländes auf meinem Grundstück ein verändertes Grundwasserverhalten feststellen: Es kommt immer wieder im angrenzenden Bereich zum Unionsgelände zu so starken Wasseransammlungen, dass ich bei der Bewirtschaftung des Grundstücks, das zum Teil aus einer Weide besteht, aufgrund des seitdem vorhandenen morastigen Bodens tiefe Fahrspuren verursache.</p> <p>Ich bitte nachdrücklich auch noch einmal in schriftlicher Form um Überprüfung der Grundwasserregiole, die an der „Beeke“ meines Erachtens durch bauliche Veränderungen auf dem Unionsgelände {zu hohe Brücken} so verändert worden ist, dass auch von dort Wasser auf mein Grundstück gelangt.</p> <p>Das nehme ich so in keiner Weise hin und bitte um Änderung.</p> <p>Zur Veranschaulichung der vorhandenen Situation füge ich ein Foto bei.</p>	<p>Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist auf dem anliegenden Grundstück (Bereich 4) eine Firsthöhe von 11,50 m möglich. Die Bebauungsplanänderung legt die maximale Gebäudehöhe mit 10,00 m fest. Der Einwand der Schattenbildung durch die geänderte Planung ist nicht zutreffend.</p> <p>Durch die Bearbeitung des Unionsgeländes hat sich das Grundwasserverhalten nicht geändert</p> <p>Die Aussage hat keine Relevanz für die Planänderung. Das Anliegen wird an die zuständige Fachbehörde weitergeleitet.</p>
---	--





**Bürger 3**

Schreiben vom 3.4.2014

hiermit widersprechen wir der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“.

Aus eigener Erfahrung wissen wir, dass Siedlungen mit Mehrfamilien-/Reihenhäusern eine andere Bevölkerungsstruktur aufweisen, als Siedlungen mit 1-2-Familienhäusern. So ist das Verhältnis Mieter/Eigentümer in den Siedlungen mit Mehrfamilien-/Reihenhäusern viel höher als in den Siedlungen mit 1-2-Familienhäusern und tendenziell haben die Bewohner der Mehrfamilien-/Reihenhäuser einen anderen Bezug zu ihrer Umgebung/Nachbarschaft, als die Bewohner der 1-2-Familienhäuser. Aus diesem Grund werden Sie Ihrem eigenen Anspruch, den Charakter des Wohngebiets nicht zu verändern, in dieser Hinsicht nicht gerecht!

Außerdem wird durch die höhere zulässige Bauhöhe in den Bereichen 3 und 5 eine höhere Bevölkerungsdichte ermöglicht, was zum Einen eine höhere Belastung für die Strassen und öffentlichen Parkplätze des Baugebiets bedeutet und zum Anderen den Charakter des Baugebiets als Premium-Wohngebiet verändert/abwertet!

Als Grundstückseigentümer im Bereich 4 sind wir sowohl von der Anhebung der zulässigen Bauhöhe als auch von der Zulassung der Mehrfamilien-/Reihenhäuserbebauung unmittelbar betroffen. Vor dem Grundstückskauf haben wir, da es sich um eine sehr langfristige Investition handelt, uns über sehr viele möglichen Baugebiete informiert und uns für „Zur Beeke“ und damit für einige finanziellen Nachteile (relativ hoher Grundstückspreis, längerer Weg zur Arbeit) entschieden, eben weil hier nur 1-2-Familienhäuserbebauung möglich sein sollte. Zu den finanziellen Nachteilen ist ein weiterer durch die Erhöhung der Grundsteuer hinzugekommen, auf die wir durch keine Silbe aufmerksam gemacht wurden und nun drohen weitere finanziellen sowie ideellen Nachteile durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes. Wir sind sehr enttäuscht über die fehlende Planungssicherheit und fordern die Verwaltung und die Politik auf, mehr auf die Interessen der Haus-/Grundstückseigentümer des Baugebiets „Zur Beeke“ zu achten! So sehr die geplante Änderung stadtplanerisch unbedenklich bzw. sinnvoll sein mochte, sie verändert massiv den ursprünglich geplanten Charakter der Siedlung und verletzt der Grundsatz von Treu und Glauben!

Dem Einwand wird gefolgt, die vorgesehenen Möglichkeiten für Mehrfamilien- und Reihenhäusern wird in der Bebauungsplanänderung nicht umgesetzt. Es werden für alle Bereiche des allgemeinen Wohngebietes Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt.

<p><b>Bürger 4</b> Schreiben mit Unterschriftenliste (7 Bürger) vom 22.2.2014</p> <p>Wir sind gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes „Zur Beeke“.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Bürger 5</b> Email vom 16.3.2014</p> <p>Sehr geehrter Herr Pöpsel, wegen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 "Zur Beke" habe ich Ihr Amt im Rathaus am 10. März zusammen mit einem Nachbarn aufgesucht und Ihre Ausführungen dazu gehört, insbesondere zu Fragen der Markterfordernisse. Sie konnten mich nicht überzeugen, so dass sich die im Entwurf vorliegende Änderung wie viele Bauherren und Neubürger im betroffenen Bereich ablehne. Dass es Probleme bei der Vermarktung der Grundstücke geben würde, hätte Ihnen schon vor der Sanierung des Union-Geländes schwanen können. Das Gelände ist nämlich, wie ich seit meinem Umzug vor sieben Jahren zur Propst-Köster-Straße 13a erfahren habe, bei den Alteingesessenen, um es salopp zu sagen, unten durch. Hoher Grundwasserspiegel und potentielle Altlasten im Boden sind nicht eben einladend. Warum wohl wirbt die GWS seit geraumer Zeit nicht mehr mit "An den sieben Quellen", sondern mit der unverfänglich Bezeichnung "Zur Beke"? Man konnte beobachten, wie auf bereits abgesteckten Baugrundstücken Bodenproben genommen wurden - und dann war kein Bauherr mehr zu sehen. Von diesen Wagnissen wußten vermutlich alle die Menschen nichts, die sich in den vergangenen Jahren im Vertrauen auf eine zeitlich langfristige Gültigkeit des Bebauungsplanes im Union-Gelände niedergelassen haben. Das gilt auch für meine Frau und mich als Anrainer.</p> <p>Ich habe kein Verständnis dafür, dass nunmehr eine radikale Verdichtung des Geländes der Vermarktung Beine machen soll. Sind erst einmal die einzelnen Mietshäuser genehmigt, folgt vermutlich recht bald der Antrag auf Genehmigung von Reihemietshäusern. Ist Meermannstadt Werl die Alternative zur Wallfahrtsstadt Werl ? In der Planänderung sollten doch m. E. Kompromisse zu Gunsten der Wohnqualität möglich sein.</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt, die vorgesehenen Möglichkeiten für Mehrfamilien- und Reihenhäusern wird in der Bebauungsplanänderung nicht umgesetzt. Es werden für alle Bereiche des allgemeinen Wohngebietes Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt.</p>
<p><b>Bürger 6</b> Email vom 17.3.2014</p> <p><u>BEBAUUNGSPLAN NR. 75 – ZUR BEEKE – 1. ÄNDERUNG (ENTWURF)</u></p> <p>Vorwort</p> <p>Als Anlage (auszugsweise) und zur Erinnerung das Versprechen und die ausdrückliche Zusage für:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Attraktives Wohngebiet</li><li>• 70 einzelne Grundstücke</li><li>• Absolut Bauträgerfrei</li></ul>	

- Ausschließlich Einfamilien- und Doppelhausbebauung
- Viel Grünfläche
- Alles festgelegt im Bebauungsplan
- Und alles schwarz auf weiß und farbig im GWS-Verkaufs-Folder

Es sollte sich von selbst verstehen, dass man sich nun auch CDU-gemäß verhält, nämlich christlich und demokratisch.

Die bisherigen Käufer darf man nicht aufgrund einer nun „neuen Gedankenweise“ derart enttäuschen und schädigen.

Keiner wird verstehen, wenn auf der einen Seite über 10 Mio. für ATU „gespendet“ werden und auf der anderen Seite für ein Baugebiet die „Zeitschiene“ nicht verlängert wird.

Für ein neues Amtsgericht gibt es auch andere Möglichkeiten und andere Grundstücke. Bei den inzwischen vielen Leerständen in der Fußgängerzone würde das einen weiteren Leerstand bedeuten.

Es gab Zeiten, da war ein Handschlag, ein Wort, eine Zusage, eine Abmachung für alle und immer gültig.

Hier sollte oder muss die Politik und die Verwaltung ein Vorbild sein – also Einhalten aller Zusagen. Wäre das nicht gleichzeitig auch christlich und demokratisch ! ?

Sehr geehrte Damen und Herren,

inzwischen konnte ich den Bebauungsplan Nr. 75 „Zur Beeke“, 1. Änderung im Rathaus einsehen.

Außerdem fand auch eine kurze Erörterung mit den Herren Scheibe und Pöpsel statt. Da hatte ich schon den Eindruck gemäß dem Motto: „was kümmert mich mein Geschwätz, sorry, mein Original-Bebauungsplan von gestern“ und die damaligen Zusagen an die Grundstücks-Käufer. Allerdings kam auch der ausdrückliche Hinweis, dass nichts entschieden ist und außerdem die Meinungen und Hinweise der Bürger bei der endgültigen Entscheidung berücksichtigt würden – klingt ja positiv.

Anders ausgedrückt, wie es der Soester Anzeiger am 11. Feb. 2014 so schön schreibt: Ringe im Bebauungsplan sind ein Zeichen von Olympia. Tatsächlich enttäuscht die „Politik“ nicht nur Ihre Wähler, sondern besonders die Grundstückskäufer und Häusle-Bauer. Diese haben dem ursprünglichen Bebauungsplan vertraut und werden sowohl getäuscht und enttäuscht sein, wenn statt der vorgesehenen Einfamilienhäuser plötzlich 3-geschossige Bauten entstehen sollten. Dabei fällt auch auf, dass die Stadt Werl derartige Strategien zu mögen scheint. Diese Art des Vorgehens gab es schon im Baugebiet Nr. 50 Mellinstraße, bzw. jetzt heißt alles Propst-Köster-Straße. Auch hier standen nach einer Weile ebenfalls Reihenhäuser statt Einfamilienhäuser und ebenso mehrere größere Wohnblöcke als vorher geplant waren. Hier wurde die Firma Meermann aktiv und errichtete gemäß vorhandenen Schubladen-Bauplänen gleich mehrfach nebeneinander gesetzte Häuser, damit auch alles schön „uniform“ erscheint. Abwechslung in der Architektur und den Formen und Farben war wohl nicht gewünscht. Da ging es wohl einfach nur um die Menge mit dem Ziel „Money, Money“.

Das Ergebnis ist dann auch eine „Enge“. Eine ähnliche Strategie mit der Firma Meermann könnte es nun auch auf dem Waltringer Weg / Auf dem Hönnigen geben; danach klingt es jedenfalls, wenn man über eine Zustimmung mit „Bauchgrimmen“ in der Zeitung vom 04. März liest.

Und nun gibt es die nächste Bebauungsplan-Änderung auf dem oben erwähnten ex Union-Areal. Da

muss man dann doch mal die Frage stellen dürfen, warum bei derartigen wichtigen Plänen scheinbar nur von zwölf bis mittags gedacht wurde. Der Bürger wird ein derartiges Hickhack bei der Stimmabgabe zur nächsten Wahl sicherlich einfließen lassen. Das Vertrauen dieser Menschen in die Entscheidungsträger wird außerdem bei derartig schnellen Änderungen auch nicht besser. Aber zurück zum Union-Gelände. Hier ist inzwischen eine abwechslungsreiche luft-durchflutete Wohnqualität mit vielen abwechslungsreichen unterschiedlichen Architekturen entstanden und jeder Grundstücks-Käufer hat sich auf den ursprünglichen Bebauungsplan und die Aussagen der Stadt Werl verlassen. Ich konnte mich auch hinsichtlich dieser Thematik mit einigen neuen Anwohnern unterhalten und alle sind entrüstet über diese neuerliche geplante Änderung. Leider stellte ich auch die mehr und mehr um sich greifende „Politik-Verdrossenheit“ fest. Der Glaube und das Vertrauen aufgrund der vielen Versprechen und Zusagen mit dann doch folgenden Änderungen bzw. Ausbleiben von Versprechungen führt natürlich zum Frust und Meinungen wie: die machen sowieso was sie wollen. Gemäß Plan soll nun scheinbar auch hier wieder die Firma Meermann oder sonst ein Unternehmen durch eine Massenverdichtung ein weiteres uniformes Kleinklima errichten mit schmalen Luftschneisen, viel Schatten und totaler Enge. Herr Hermann J. Steiner der Firma Meermann war in dem Jahr 2013 ja über Monate im ca. 14-tägigen Abstand hier vor Ort und hat mit seinen Blicken über das Gelände und wohl auch schon in Gedanken entsprechende Pläne geschmiedet. In dem Gebiet der Propst-Köster-Straße finden die Anwohner genau aus dem Grund der Massenverdichtung schon nicht genügend Parkplätze, viele Fahrzeuge können deshalb nur auf der Straße stehen und für Besucher wird es noch schwieriger einen Stellplatz zu finden, und die Paketzusteller können hier das rangieren üben. Die Müllabfuhr oder ein Möbel-Lieferant kann teilweise nur rückwärts einige Häuser erreichen. Diese Art der Planung ist verständlich für die Vergangenheit, aber heutzutage benötigt ja jeder ein Fahrzeug; nur derartige Überlegungen werden vernachlässigt – die bringen kein Geld. Wir finden es jedenfalls gegenüber den bisherigen Bauherren mehr als ungerecht, wenn jetzt nach derart kurzer Zeit auf insgesamt 6 großen Flächen 10 Meter hohe Gebäudeblöcke und auf einer weiteren großen Fläche sogar ein 12,50 Meter hoher Komplex entstehen sollte. Bleibt nur zu wünschen, dass die „Verantwortlichen“ von diesen Fehlern einer erneuten Bausünde und dem „Money-Money“ - Gedanken schnell wieder Abstand nehmen. Bei den vielen geschenkten Millionen für ATU kann man doch dem vorhandenen und jetzt gültigen Bebauungsplan Zur Beeke mehr Zeit bis zur sogenannten Erfüllung geben – das Gebiet gemäß Plan Nr. 50 wurde ja auch erst nach über 10 Jahren abgeschlossen. Die restlichen freien und teuersten Grundstücke für die Einfamilienhäuser lassen sich dann nach einer Bebauungsplan-Änderung wohl nicht leichter oder besser verkaufen.

Hier die Bedenken sowie das Unverständnis in der Zusammenfassung:

- Neue Konzepte sollten „im Vorfeld“ besser durchdacht werden
- Verabschiedete Pläne sollten sofort professioneller angegangen werden
- Aus Fehlern der Vergangenheit sollte man lernen und Dinge besser machen
- Dadurch würde man Kosten, Kapazitäten und Steuer-Gelder sparen

Dem Einwand wird gefolgt, die vorgesehenen Möglichkeiten für Mehrfamilien- und Reihenhäusern wird in der Bebauungsplanänderung nicht umgesetzt. Es werden für alle Bereiche des allgemeinen Wohngebietes Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt.

<ul style="list-style-type: none"><li>• Dadurch würde das Image der Politik und Verwaltung positiver</li><li>• Dem Original-Plan der Einfamilienhäuser sollte mehr Zeit gegeben werden</li><li>• Eine weitere uniforme Bebauung sollte sich nicht wiederholen</li><li>• Eine derartige Bauhöhe von 12,50 m und 10 m ist eine Täuschung der bisherigen Käufer</li><li>• Auch die Verkehrsdichte und Fahrzeuganzahl würde für dieses Gelände zu groß</li><li>• Wo bleibt da die sogenannte Wohnqualität – später nennt man es Bausünde</li><li>• Eine weitere Verbindung der Baugebiete Nr. 50 und Nr. 75 sollte es nicht geben; über die Mellinstraße kommt man jetzt schon schlecht auf die Hedwig-Dransfeld –Straße</li><li>• Noch mehr Fahrzeuge durch z. B. weitere Reihenhäuser entlang der Privatstraße Comblain/Meermann würden wegen einer Überlastung zum Infarkt führen; von diesem Vorhaben mit Verkehrsanbindung über die Propst-Köster-Straße wird jetzt wohl doch abgesehen</li></ul> <p>Und eins noch zum Schluss hinsichtlich einiger Kommentare: ....die machen sowieso was sie wollen....diese Bürgerversammlung bringt nichts....eventuell geht ohne Anwalt nichts....für ATU gibt man Millionen....für dieses Baugebiet will man jetzt Geld sehen....Meermann wird sich wieder durchsetzen.... Wir werden ja demnächst sehen ob es ein miteinander mit den betroffenen Bürgern, oder ein „der Stärkere setzt sich durch“ - Ergebnis gibt. Wie sagte schon Otto von Bismarck: „ Gesetze sind wie Würste. Man sollte besser nicht dabei sein, wenn sie gemacht werden“.</p> <p>Es sind 2 weitere Emails von Bürger 6 eingegangen. Die Emails beziehen sich auf Belange des Bebauungsplanes Nr. 50/1 „Propst-Köster-Straße“ und haben keinen Bezug zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“.</p>	<p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind im allgemeinen Wohngebiet Höhen von bis zu 11,50 m möglich. Im Mischgebiet sind derzeit auch Höhen von 12,50 möglich. Das ist abhängig von der jeweiligen Nutzung.</p>
<p><b>Bürger 5 :</b> Schreiben vom 7.4.2014</p> <p>Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75,„Zur Beeke“</p> <p>Sehr geehrter Herr Pöpsel,</p> <p>für die Informationen, die Sie im Rahmen des öffentlichen Verfahrens zur Änderung des</p>	

<p>Bauplans Nr. 75 zugänglich gemacht haben, bedanken wir uns. Als Eigentümer des Hauses Propst-Köster Straße 13a, dessen Grundstück unmittelbar an das Baugelände angrenzt, folgen wir gerne Ihrer Anregung und bringen die folgenden Anmerkungen in das Änderungsverfahren ein :</p> <p>1. Die ausschließliche Verkehrsanbindung des Baugebiets über die Soester Straße soll beibehalten werden. Diese Absicht findet sich im Entwurf zur Begründung der Bauplanänderung (Abschnitt 5). Sie haben ebenfalls im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 19. März erläutert, dass „keine Durchlässigkeit für Autos zur Propst-Köster-Straße“ geplant sei, hierbei haben Sie keinerlei Einschränkungen gemacht. Wir halten es für wichtig, dass an dieser Planung sowohl im Verlauf des aktuellen Änderungsverfahrens als auch bei späteren Änderungen festgehalten wird. Die enge Bebauung in der Propst-Köster-Straße und die Einmündungssituation der Mellinstraße in die Hedwig-Dransfeld Straße lassen aus unserer Sicht ein höheres Verkehrsaufkommen durch Durchgangsverkehr nicht ohne Einschränkung der Wohnqualität in diesem Bereich zu.</p> <p>2. Bei unserer Kaufentscheidung für das Haus Propst-Köster-Str. 13a haben wir lange gezögert, da dieses Haus terrassenseitig an Mehrfamilienhäuser angrenzt. Letztlich entscheidend war für uns, dass sich dieses Haus in einer Sackgassenendlage befindet, angrenzend an ein hochwertiges Baugebiet ohne jegliche Mehrfamilien- oder Reihenhäuser. Die Änderung der erlaubten Bauhöhe und die Öffnung des Bebauungsplans für Reihen- und Mehrfamilienhäuser würden aus unserer Sicht den Charakter des neuen Wohngebiets verändern. Wir befürchten dadurch eine Minderung der Wohnqualität auch in der Propst-Köster Straße 13a und damit verbunden eine Vermögensminderung.</p> <p>3. Die Freigabe der Dachform in Verbindung mit der Lockerung der Vorgaben für die Dachausrichtung sehen wir als sinnvoll an. Neben den Vorteilen für die Solarstromgewinnung sind auf diese Weise - wie von Ihnen am 19. März aufgezeigt - modernere Baukonzepte möglich. Wir denken, dass dies dem Erscheinungsbild des Wohnviertels zuträglich ist.</p> <p>Ursächlich für den Änderungsvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 75 ist die Errichtung eines neuen Amtsgerichts. Wir wüsten gerne, warum mit den Erfordernissen hierfür eine so weitreichende Planänderung vorbereitet wird, ohne dass aktuell konkrete Anfragen für dem Bau von Reihen- und Mehrfamilienhäusern vorliegen, wie Sie im Rahmen der Bürgerinformation am 19. März im Rathaus versicherten.</p> <p>Die Berücksichtigung unserer Anmerkungen bei der Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 ist uns wichtig. Über eine Rückmeldung hierzu freuen wir uns.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Einwand wird gefolgt. Die vorgesehenen Möglichkeiten für Mehrfamilien- und Reihenhäusern werden in der Bebauungsplanänderung nicht umgesetzt. Es werden für alle Bereiche des allgemeinen Wohngebietes Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gründe hierfür sind, dass eine Anpassung an Erfordernisse vorgenommen werden sollte, die sich aufgrund geänderter Grundlagen (z.B. demographischer Wandel) ergeben haben.</p>
--	--

**Bürger 4 :**

Schreiben vom 6.4.2014

Mit diesen Schreiben möchte ich meine Unzufriedenheit über das Vorhaben der Änderung des Bebauungsplanes „Zur Beeke“ zum Ausdruck bringen.

Ich dachte, ein Bebauungsplan stellt für alle rechtliche Regeln auf, nach denen Flächen und Grundstücke genutzt und bebaut werden können und schafft somit Planungssicherheit für alle Beteiligten. Vertrauensschutz.

- Welche Nutzung sind zulässig
- Wie dicht können Grundstücke bebaut werden
- Wie hoch dürfen Gebäude gebaut werden
- Verantwortung gegenüber künftigen Generationen
- Dem Wohl der Allgemeinheit
- Menschenwürdige Umwelt
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Städtebauliche Gestaltung
- Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Ortes
- Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
- Grundzüge der Planung dürfen nicht berührt werden
- Die Erforderlichkeit aus Gründen des Wohles für die Allgemeinheit

Ich bin der Meinung man sollte für das Wohl der Menschen entscheiden die dort schon leben und gebaut haben! Die Grundstückspreise werden bei einer Bebauungsplanänderung sinken, wenn Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser gebaut werden. Das Vertrauen der Anwohner wäre somit mißbraucht worden.

Die Erfahrung hat uns gezeigt, dass in großen Wohnanlagen keine gute Nachbarschaft entstehen kann.

„Keine Gemeinschaften“

„Anonymität“

Mir geht es auch um den Bereich 7 „Amtsgericht“ auch dort würde ich es begrüßen, wenn das Gebäude nur eine Zweigeschossigkeit hoch gebaut würde. Bei einer größeren Höhe steht mein Gebäude nur noch im Schatten.

Ansonsten bin ich der Meinung, man sollte die Frist des Bebauungsplans um 5 Jahre verlängern. Ich denke, wenn man Flachdächer und kleine Bungalows(Bauhausstil) nicht höher als 6 Meter zulässt wird sich das Baugebiet schließen.

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht eine maximale Höhe von 12,50 m vor. Die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes haben keine Begrenzung der Gebäudehöhe, sodass auch, abhängig von der geplanten Nutzung, bei einer Zweigeschossigkeit Höhen von über 12,00 m erreicht werden können. Im Übrigen ist eine Staffelung der Höhe städtebaulich verträglich, zumal die Firsthöhe der „Union Villa“ 19 Meter beträgt.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

**Bürger 7 :**

Schreiben vom 7.4.2014

Änderung des Bebauungsplans „Zur Beeke (Uniongelände)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner eines Hauses im oben genannten Baugebiet lehnen wir die vorgeschlagenen Änderungen ab, soweit damit höhere Gebäudehöhen und der Bau von Mehrfamilien- und Reihenhäusern ermöglicht werden sollen. Daraus ergeben sich keinerlei Vorteile für die Bewohner des Uniongeländes, sondern ausschließlich Nachteile.

Gegen die übrigen geplanten Änderungen u.a. für einen möglichen Neubau des Amtsgerichts bestehen hingegen keine Bedenken. Das Amtsgericht wäre neben der Unionvilla ein guter und einheitlicher Abschluss zur Soester Straße, sowie auch ein Lärmschutz zur vielbefahrenen Soester Straße.

Wie bereits in der Bürgerversammlung deutlich wurde, werden die folgenden Bedenken von einer Vielzahl der Anwohner geteilt. Diese sind insbesondere:

- Verdichtung der Bebauung:

Bereits unter den jetzt gegebenen Umständen ist zu erkennen, dass die Bebauung weniger Freiräume bietet, als in anderen Wohngebieten Werls, bedingt durch kleinere Grundstücksgrößen und schmalere Straßen. Die beabsichtigten Maßnahmen würden zu einer weiteren Verdichtung führen, die die Wohnqualität erheblich einschränkt. Es würde sich auch der Charakter des Wohngebiets nachteilig verändern.

- Verkehrszunahme/Parkdruck :

Es ist zu erwarten, dass der Bau von Reihen- und Mehrfamilienhäusern den Verkehr und den Parkdruck erheblich verschärfen wird. Im Baugebiet würde es somit lauter und unruhiger, was insbesondere auch nachteilig für die hier lebenden Kinder ist, schließlich sollen ja gerade Familien mit Kindern hierher ziehen.

Ebenso ist zu erwarten, dass viele PKW's auf öffentlichen Flächen abgestellt werden, wie am Beispiel der Propst-Köster-Straße ersichtlich. Hierdurch könnte auch die Befahrbarkeit für größere Fahrzeuge (Feuerwehr, Müllabfuhr) erschwert werden, zumal die Straßen so schmal sind, dass bereits jetzt (vor dem Endausbau mit Fußgängerwegen) zwei größere Fahrzeuge nur schlecht aneinander vorbeifahren können.

- uneinheitliche Bebauung:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.



Es wäre möglich, direkt neben oder direkt gegenüber den bereits bestehenden Einfamilienhäusern nunmehr Reihen- und Mehrfamilienhäuser zu bauen. Dies würde ein unordentliches und ungeordnetes Bild ergeben, eben ganz anders als mit dem bestehenden Bebauungsplan beabsichtigt.

- Vertrauensschutz:

Beim Kauf des Grundstücks und in der Werbung für das Baugebiet wurde und wird immer betont, dass es sich um ein familienfreundliches Baugebiet mit Einfamilienhäusern handelt. Dies macht doch auch den Reiz dieses Baugebiets aus und relativiert die hohen Grundstückspreise. Die meisten Anwohner, wir eingeschlossen, haben auch gerade deswegen hier gebaut. Es dürfte fraglich sein, ob bei der vorgeschlagenen Änderung des Bebauungsplans weiterhin Bauherren von Einfamilienhäusern bereit sind, die hohen Grundstückspreise zu zahlen.

Durch die hohe Fluktuation in Mehrfamilienhäusern dürfte sich zudem schwieriger ein nachbarschaftliches Verhältnis unter den Anwohnern entwickeln als bei Einfamilien- und Doppelhäusern, die in der Regel beständiger und von den Eigentümern selbst bewohnt werden.

Aus diesen Gründen bitten wir, von Änderungen des bestehenden Bebauungsplanes abzusehen, die höhere Gebäudehöhen und den Bau von Mehrfamilien- und Reihenhäusern zulassen würden.

Den Einwänden wird gefolgt. Die vorgesehenen Möglichkeiten für Mehrfamilien- und Reihenhäusern werden in der Bebauungsplanänderung nicht umgesetzt. Es werden für alle Bereiche des allgemeinen Wohngebietes Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt.

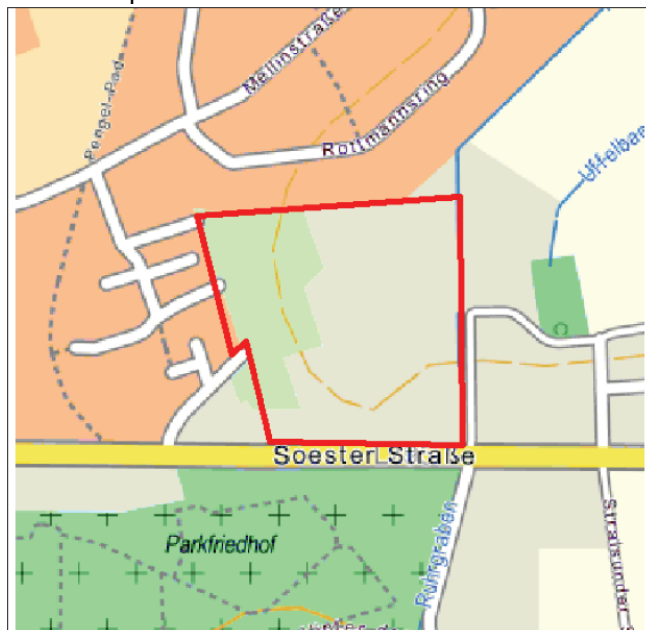
<b>eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>1) Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen</b> Email vom 10.03.2014</p> <p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Zur Beeke" der Stadt Werl</p> <p>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB</p> <p>durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Zur Beeke" der Stadt Werl werden die Belange des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Sauerland-Hochstift nicht berührt.</p> <p>Anregungen und Bedenken sind nicht vorzubringen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>2) PLEdoc GmbH</b> Schreiben vom 06.03.2014</p> <p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“ im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p> <p>Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Open Grid Europe GmbH, Essen</li><li>- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li><li>- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg</li><li>- GasLINE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen</li><li>- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li><li>- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li><li>- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li><li>- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li></ul> <p>Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Kon-</p>	

zerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.

Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

Übersichtsplan:



ohne Maßstab      Stand: 06.03.2014  
— Projektbereich  
— Ferngas/Produktleitung  
— LWL-Kabel  
— Nachrichtenkabel

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

<p><b>3) Deutsche Telekom Technik</b> Email vom 17.03.2014</p> <p>1. Änderung des BBPl. Nr. 75 „Zur Beeke“</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Von der Änderung des BBPl. Nr. 57 sind die Belange der Telekom Deutschland nicht betroffen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>4) Stadtwerke Werl</b> Email vom 20.03.2014</p> <p>aus unserer Sicht ergeht zum jetzigen Zeitpunkt nur der Hinweis, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überbaut werden sollen oder unsere Anlagen anderweitig nicht mehr zugänglich oder gefährdet sind. Wir bitten demgemäß um rechtzeitige Einbindung in die weiteren Planungsabstimmungen, damit sowohl den städtebaulichen Aspekten wie den Notwendigkeiten der Versorgung angemessen Rechnung getragen werden kann.</p>	<p>Die Stadtwerke werden in die weiteren Planungen einbezogen. Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>5) Bezirksregierung Arnsberg, höhere Landschaftsbehörde</b> Schreiben vom 20.03.2014</p> <p><b>Landschaft (Bauleitplanung)</b> 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Zur Beeke" Ihr Anschreiben vom 27.02.2014 zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Die Stadt Werl beabsichtigt, durch die 1. Änderung des o. a. Bebauungsplanes (BPlan), die seinerzeit getroffenen Festsetzungen an die heutigen Erfordernisse anzupassen. Aus landschaftspflegerischer Sicht nehme ich als höhere Landschafts-behörde zum o. a. Bebauungsplan im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt Stellung: Der überplante Bereich befindet sich nördlich der Soester Straße und umfasst den Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 75. Ausgenommen von der Änderung ist lediglich der nordöstliche Bereich BPlanes Nr. 75 (Festsetzung als Fläche für Maßnahmen</p>	

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), da dieser Bereich nach Aussagen in der Artenschutzrechtlichen Betrachtung unverändert erhalten bleibt.

Nach den vorliegenden Unterlagen wird ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erstellt, der die möglichen Umweltauswirkungen beschreibt.

Schutzgebiete oder Festsetzungen des rechtskräftigen Landschaftsplanes VI "Werl" des Kreises Soest sind von der Überplanung durch die 1. Änderung nicht betroffen, da sie im Siedlungsbereich nach Landschaftsplan und somit außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes liegt.

Das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet LSG C.2.07 LSG „Mühlen-bach“ und der Festsetzungsraum D.2.11 „Agrarraum östlich von Werl und Westönnen“ grenzen jedoch im Nordwesten direkt an und erstrecken sich über die im Ursprungs-BPlan Nr.75 festgesetzte Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Durch die Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 4 Landschaftsgesetz (LG) NRW geschaffen, so dass eine entsprechende Abarbeitung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (u. a. Vermeidung, Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Kompensation) gem. §§ 15- 18 BNatSchG zu erfolgen hat.

Nach der vorliegenden Begründung verändert sich der Versiegelungsgrad dieser BPlan-Änderung nicht gegenüber dem BPlan Nr. 75, in dem die Eingriffsregelung abgearbeitet wurde.

Eine erneute Bilanzierung sowie Kompensation wird erforderlich, wenn es im Vergleich zum rechtskräftigen BPlan zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft durch Inanspruchnahme von Flächen bzw. Eingriffen in das Landschaftsbild kommt.

Weiterhin ist aus landschaftspflegerischer Sicht insbesondere der Artenschutz zu beachten. Es ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, in der die planungsrelevanten Arten in diesem Bereich näher zu betrachten und zu untersuchen sind.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG.

Eine „Artenschutzrechtliche Betrachtung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“ ist den Unterlagen bereits als Anlage beigelegt.

Die überbaubare Fläche im geänderten Bebauungsplan wird nicht verändert. Es gibt daher keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

<p>Aus der Sicht der hLB ist sie in den Umweltbericht zu integrieren und wird somit Bestandteil der Begründung (s. auch Kap. 3.2 Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 24.08.2010- Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben).</p> <p>Nach Kap. 8.4 -Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen- sind die Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (RAS-LP4) und die DIN 18920 zu beachten (redaktioneller Hinweis: Korrektur bei DIN- Bezeichnung erforderlich).</p> <p>Aus landschaftspflegerischer Sicht ist sicherzustellen, dass der Baumschutz auch bei den Bäumen an der Soester Straße beachtet wird; auch wenn sie sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden, sind die RAS-LP4 und die DIN 18920 anzuwenden und die Bäume zu erhalten. Vorstehende Stellungnahme ergeht nur aus landschaftspflegerischer Sicht und beinhaltet keine Zustimmung/ Genehmigung auf der Grundlage des Baugesetzbuches und/ oder des Landesplanungsgesetzes.</p>	<p>Die Artenschutzrechtliche Betrachtung ist in den Umweltbericht integriert und wird damit Bestandteil der Begründung.</p> <p>Der Hinweis wird umgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>6) LWL Archäologie für Westfalen</b>                  Email vom 26.03.2014</p> <p><b>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“</b>                  Ihr Schreiben vom 27.02.2014 / Ihr Zeichen 61-Re</p> <p>Wir verweisen auf den von Ihnen im Bebauungsplan genannten Punkt III Hinweise „Denkmalschutz“.                  Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>7) IHK Arnsberg</b>                  Schreiben vom 29.3.2014</p> <p><b>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“</b></p> <p>zur der oben genannten Planung haben wir weder Anregungen noch Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>8) Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 53 Immissionsschutz</b>                  Email vom 31.3.2014</p>	

<p>die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde vereinbar sind.</p> <p>Die Belange des Dezernates 53 als obere Immissionsschutzbehörde sind nicht betroffen.</p> <p>Hinsichtlich des benachbarten Baumarktes weise ich hin, dass durch das Heranrücken von Wohnnutzung an einen bestehenden Gewerbebetrieb (Baumarkt) Konflikte hinsichtlich Lärm zu erwarten sind und diesbezüglich auf die Zuständigkeit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Soest verwiesen wird.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>9) Kreis Soest</b> Schreiben vom 25.03.2014</p> <p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“ der Stadt Werl Trägerbeteiligungsverfahren gem. S 4 Abs. 1 BaUGB Ihr Schreiben vom 27.02.2014 Sehr geehrte Damen und Herren, die o. g. Planung wurde hier mit dem zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab.</p> <p>Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich folgende Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>. Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.</li><li>. Der Landschaftsplan Werl bezieht sich auf den Außenbereich.</li><li>. Eingriffsregelung:</li></ul> <p>Laut Begründung führt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 nicht zu Veränderungen der Eingriffsbilanzierung.</p> <p>o Artenschutz: Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist laut beigefügter Artenschutzbetrachtung sichergestellt, dass durch das Vorhaben Tiere oder Lebensstätten geschützter Tiere nicht betroffen sein könnten. Es ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung des Bebauungsplanes bei Beachtung von Bauzeiten die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden. Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu</p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>informieren.</p> <p>Das Sachgebiet Bodenschutz gibt folgenden Hinweis: Da es sich bei dem Plangebiet um eine Altlastenverdachtsfläche handelt, muss der Punkt 8.5 der Begründung wie folgt ergänzt werden:</p> <p>„Sollten Anlagen zur Erdwärmenutzung und Erdwärmepumpenbohrungen geplant werden, sind hydrologische Gutachten im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis sowie eine gutachterliche Begleitung erforderlich.“</p> <p>Weitere Hinweise aus anderen Abteilungen wurden nicht gegeben. Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde - Planungsaufsicht.</p>	<p>Die Begründung wird ergänzt. Ebenfalls wird die Anregung in die Hinweise des Bebauungsplanes übernommen.</p>
<p><b>10) LWL Denkmalpflege</b> Schreiben vom 14.03.2014</p> <p>1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Zur Beeke“- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. S 4 (1) BauGB</p> <p>gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen nach heutigem Kenntnisstand keine grundsätzlichen denkmalpflegerischen Bedenken.</p> <p>Im Entwurf wird für das westliche Mischgebiet (Bereich Neubau Amtsgericht) eine maximale Gebäudehöhe von 12,5 m angegeben. Diese Bauhöhe sollte die Firsthöhe des östlich angrenzenden Baudenkmals „Verwaltungs- und Wohngebäude, Fa. Union Fröndenberg“ an der Soester Straße 51-55 nicht überschreiten. Ist dies der Fall, sollte die max. Bauhöhe auf die Bauhöhe des Denkmals reduziert werden.</p> <p>Um die aus der Historie begründete solitäre und städtebaulich dominante Lage des oben genannten Denkmals an der *Soester Straße auch in Zukunft sicherzustellen, regen wir an, die südliche Baugrenze zu verkleinern und durch eine Baulinie zu ersetzen, die ausschließlich die Grundfläche des Denkmals umfährt.</p> <p>Es wäre aus Gründen des Umgebungsschutzes nach § 9 Abs. 1 b i. V. m. § 21 Abs.4 S. 1 DschG NRW wünschenswert, wenn die LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen zu einem möglichst frühen Zeitpunkt in die Planungen für ein neues Amtsge-</p>	<p>Die Firsthöhe des Denkmals beträgt 19,00 m, eine Überschreitung durch die geplante Bebauung liegt nicht vor.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen. Durch die bestehenden Festsetzungen ist die Dominanz des Denkmals ausreichend gesichert.</p>



<p>richt oder ein vergleichbares Vorhaben an der Soester Straße eingebunden werden würde.</p>	<p>Der Hinweis wird aufgenommen.</p>
<p><b>11) Gascade</b> Schreiben vom 07.03.2014</p> <p>Stadt Werl, Bebauungsplan Nr. 75, 1. Änderung - Ihr Schreiben vom 03.03.2014 - Unser Az.: 99.99.99.000.1 01 0.14</p> <p>wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH &amp; Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen. Die GASCADE kann <u>nur</u> für ihre eigenen Anlagen Auskunft geben und für die Anlagen der Anlagenbetreiber, welche GASCADE mit der Beauftragung beauftragt haben (s. o.).</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden aufgenommen.</p>
<p><b>12) Thyssengas GmbH</b> Schreiben vom 04.03.2014</p> <p>am südlich Rand außerhalb der o.g. Bauleitplanung, verläuft die im Betreff genannte Gasfernleitung L06000 der Thyssengas GmbH. Beigefügt erhalten Sie den zugehörigen Bestandsplan Blatt Nr. 1a im Maßstab 1 : 1000.</p> <p>Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines grundbuchlich gesicherten Schutzstreifens von 4,0 m (2,0m links und rechts der Leitungssachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.</p> <p>Gegen die o.g. Bauleitplanung haben wir grundsätzlich keine Bedenken, wenn</p> <p>1. die Gasfernleitungen bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden,</p>	



<p><b>14) Westnetz</b> Schreiben vom 26.03.2014</p> <p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Zur Beeke" - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB</p> <p>im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen. Im Gebiet der Stadt Werl betreibt die RWE Deutschland AG als Eigentümerin und die Westnetz GmbH als Pächterin</p> <p>- Gas-Hochdruckanlagen - Strom-Hochspannungsverteilnetzanlagen - Strom-Verteilnetzanlagen (hier zum Großteil nur Mittelspannungs- und Fernmeldekabel -&gt; Strom-Verteilnetzanlagen betreibt auch ein weiterer Netzeigentümer). Diese Stellungnahme ergeht für die betroffenen Anlagen der Verteilungsnetze Strom der Westnetz GmbH. Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsverteilnetzanlagen der Westnetz GmbH verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen. Bitte beteiligen Sie zusätzlich die Thyssengas GmbH direkt. Die Anschrift lautet: Integrity Management und Dokumentation, Netzdokumentation und Netzauskunft, Kampstr. 49, 44137 Dortmund, Tel.: 0231 191291-2277 oder Fax:0231 191291-2266, E-Mail: <a href="mailto:leitungsauskunft@thyssengas.com">leitungsauskunft@thyssengas.com</a>.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Thyssengas GmbH wurde direkt beteiligt.</p>
<p><b>15) Gelsenwasser</b> Schreiben vom 18.03.2014</p> <p>für die Benachrichtigung über das o. a. Vorhaben danken wir. Anregungen dazu haben wir nicht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>16) Bezirksregierung Arnsberg, Landentwicklung</b> Schreiben vom 21.03.2014 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.75 "Zur Beeke" Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.S 4(1)BauGB Ihr Schreiben vom 27.02.2014 - 61-Re Belange der allgemeinen Landentwicklung/Agrarstruktur sind von dieser Maßnahme nicht betroffen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

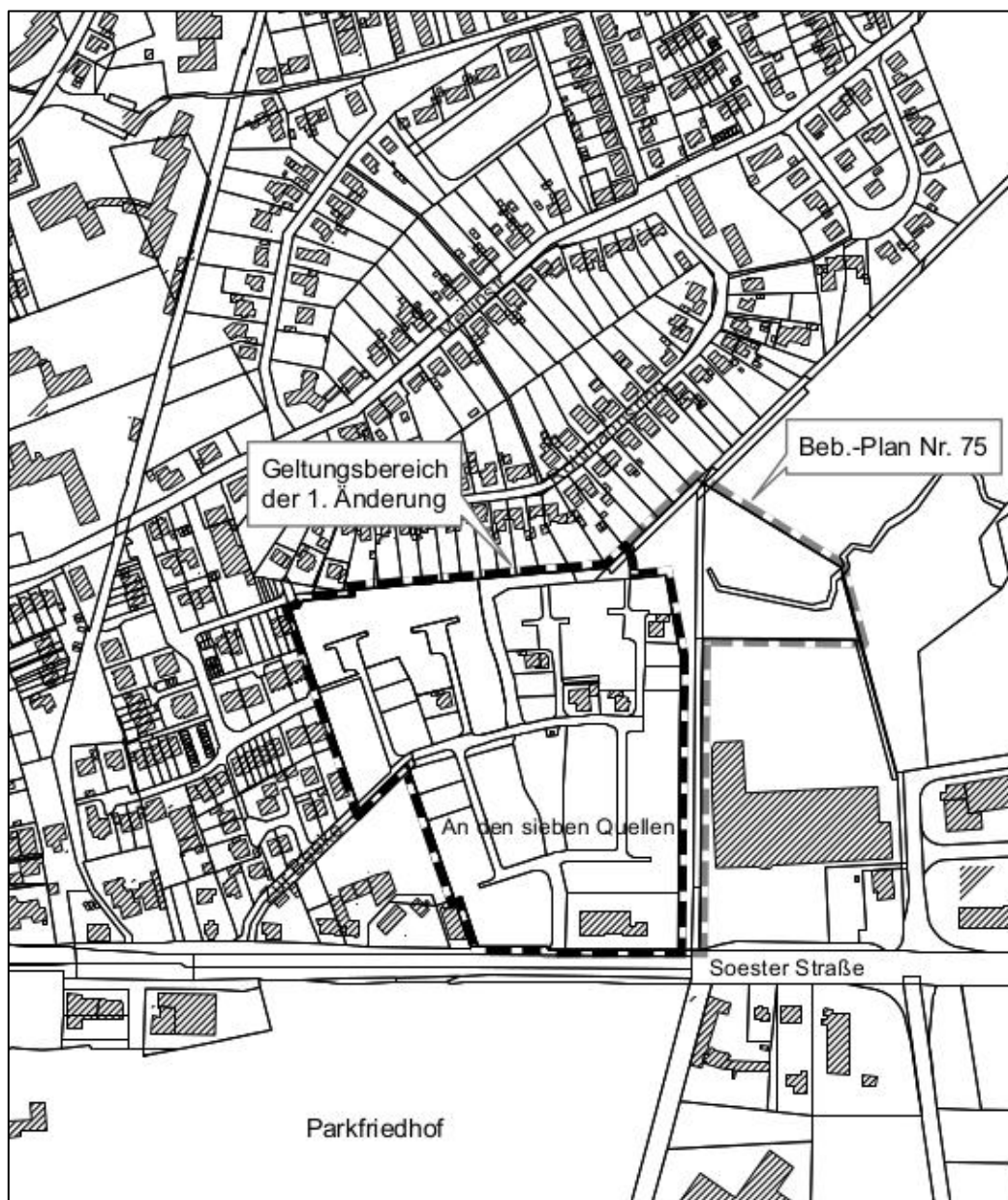




Stadt Werl

Entwurf der  
**BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“



**Entwurf der  
BEGRÜNDUNG**

**zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“**

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Entwicklung aus übergeordneten Plänen</b>	<b>4</b>
	2.1 Regionalplan	4
	2.2 Flächennutzungsplan	4
<b>3</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planungsinhalte</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>
	5.1 Verkehr	7
	5.2 Ver- und Entsorgung / Entwässerung	8
<b>6</b>	<b>Natur- und Landschaft</b>	<b>8</b>
	6.1 Artenschutz	8
	6.2 Umweltbericht	8
	6.3 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	9
<b>7</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>9</b>
	7.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	9
	7.2 Immissionsschutz	9
	7.3 Denkmalschutz	9
<b>8</b>	<b>Hinweise</b>	<b>10</b>
	8.1 Allgemein	10
	8.2 Artenschutz	10
	8.3 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	11
	8.4 Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen	11
	8.5 Versickerung und Umgang mit Wasser	12
	8.6 Denkmalschutz	12

## **Teil II - Umweltbericht (inklusive Artenschutzprüfung)**

<b>9</b>	<b>Einleitung</b>	<b>13</b>
9.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	13
9.2	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	14
<b>10</b>	<b>Bestandsaufnahme - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>16</b>
10.1	Schutzgut Mensch	16
10.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen - Artenschutzprüfung	17
10.3	Schutzgut Boden	23
10.4	Schutzgut Wasser	23
10.5	Schutzgut Luft und Klima	24
10.6	Schutzgut Landschaft	24
10.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	24
10.8	Wechselwirkungen	25
10.9	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	25
<b>11</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes</b>	<b>26</b>
<b>12</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<b>27</b>
<b>13</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</b>	<b>27</b>
13.1	Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen	27
13.2	Ausgleichsmaßnahmen	27
<b>14</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>28</b>
<b>15</b>	<b>Angewendete Methodik, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und Kenntnislücken</b>	<b>28</b>
<b>16</b>	<b>Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)</b>	<b>28</b>
<b>17</b>	<b>Zusammenfassung des Umweltberichtes</b>	<b>28</b>

## Begründung

### 1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der östlichen Innenstadt an der Soester Straße (L 795, ehem. B 1) in Höhe des Werler Parkfriedhofs. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“ erstreckt sich über die bebaubaren Flächen des Bebauungsplanes Nr. 75, der im Jahr 2006 Rechtskraft erlangte und umfasst eine Fläche von ca. 52.600 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die vorhandene Wohnbebauung entlang des Rottmannsriings und im Süden an die Soester Straße. Im Westen schließt sich Wohn- bzw. gemischte Bebauung an. Im Osten wird das Plangebiet durch den dort von Süden nach Norden verlaufenden Graben und den nord-östlich des Geltungsbereichs gelegenen „Sieben Quellen“ begrenzt. Östlich des Grabens befindet sich ein Baumarkt.

### 2 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

#### 2.1 Regionalplan

Der bestehende Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt für den Änderungsbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

#### 2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werl sind für den Geltungsbereich ein Mischgebiet und eine Wohnbaufläche dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

### 3 Planungsziele

Mit der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“ wurde vorrangig das Ziel verfolgt, eine qualitativ hochwertige Wohnsiedlung für den Eigenheimbau zu entwickeln. Außerdem wurden die Wieder- bzw. Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes und die bauliche Ergänzung der straßenbegleitenden Gebäudestruktur entlang der Soester Straße angestrebt (s. Anl. 1).

Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 ist, die seinerzeit getroffenen Festsetzungen an die heutigen Erfordernisse anzupassen.

Verschiedene Bauanfragen zeigen, dass eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig ist. Beispielhaft ist hier der beabsichtigte Neubau des Amtsgerichts Werl zu nennen. Er soll im südwestlichen Teil des Plangebiets errichtet werden. Hier ist ein Mischgebiet festgesetzt, jedoch kann das geplante Gebäude unter den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75 an dieser Stelle nicht realisiert werden.

Es ist beabsichtigt, die bisher geltenden Festsetzungen sowohl im Bereich der Mischgebiete an der Soester Straße als auch in Bezug auf die nördlich davon ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete zu ändern, um nachfrageorientierte Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen.

Hierbei soll der Charakter des Wohngebietes grundsätzlich beibehalten werden.



#### 4 Planungsinhalte

In Bezug auf die Art der Nutzung bleiben die im Bebauungsplan Nr. 75 „Zur Beeke“ ausgewiesenen Misch- und Allgemeinen Wohngebiete erhalten. Des Weiteren werden die im Bebauungsplan Nr. 75 getroffenen Festsetzungen zu den Verkehrsflächen einschl. Fuß- und Radwege, den Grünflächen einschl. Spielplatz sowie Versorgungsflächen in die Bebauungsplanänderung übernommen. Im gesamten Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Beschränkung auf zwei Wohneinheiten zulässig. Ebenso bleiben die Grundflächenzahl von GFZ 0,4 und die Geschossflächenzahl von GFZ 0,8 bestehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“ bezieht sich in erster Linie auf die Lockerung gestalterischer Festsetzungen. Nachfolgend werden die Änderungen in den einzelnen Teilbereichen (s. Abb. 1) beschrieben.



Abb. 1: Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“ (Wohngebiet unterteilt nach Bereichen)

##### *nördliches Plangebiet (Allgemeine Wohngebiete)*

##### Änderungen im Bereich 1

Im Bereich 1 soll nun neben Doppelhäusern auch die Errichtung von Einfamilienhäusern möglich sein. Der Bebauungsplan Nr. 75 sieht hier bislang in Anlehnung an die Bebauung

## **Entwurf der BEGRÜNDUNG** **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“**

entlang des Rottmannsrings im nördlichen Randbereich nur Doppelhäuser vor. Vor dem Hintergrund, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 75 vorrangig das Ziel verfolgt wurde, eine qualitativ hochwertige Wohnsiedlung für den Eigenheimbau zu entwickeln, wird es als nicht zwingend notwendig erachtet, im nördlichen Randbereich nur Doppelhäuser zuzulassen. Vielmehr soll hier die Möglichkeit gegeben werden, neben Doppelhäusern auch Einzelhäuser zu errichten.

Um darüber hinaus den Gestaltungsspielraum zu erweitern, wurde auf die Festsetzung von Dachformen verzichtet. Dadurch können auch Gebäude mit einem Flachdach entstehen. Die Attikahöhe ist auf 3,75 m begrenzt. Da sich gezeigt hat, dass auch Wohnhäuser mit einem Flachdach nachgefragt werden, wird im gesamten Änderungsbereich - entgegen des Bebauungsplanes Nr. 75, in dem die zulässigen Dachformen auf das Sattel-, Zelt- und Pultdach beschränkt sind - auf die Festsetzung von Dachformen verzichtet. Die Gebäudehöhen sind in diesem Bereich mit Hilfe der Festsetzung von einer maximalen Attikahöhe und Traufhöhe jeweils von 3,75 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m geregelt.

An einer offenen Bauweise, einer Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Gebäude, der vorgegebenen Firstrichtung der Gebäude sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 wird weiterhin festgehalten.

### Änderungen im Bereich 2

Im Bereich 2 wird mit dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 neben den festgesetzten Einzelhäusern nun auch die Errichtung von Doppelhäusern möglich, um der Nachfrage nach verschiedenen Haustypen Rechnung zu tragen.

Auch hier wird vor dem Hintergrund der Flexibilisierung von Gestaltungsvorgaben wie im Bereich 1 durch Verzicht auf die Festsetzung von Dachformen eine Flachdachhausbebauung möglich sein.

Ebenso wird zur optimalen Nutzung von Solarenergie auf die Festsetzung der zurzeit vorgegebenen Firstrichtung in Nord-Südrichtung verzichtet.

Die Gebäudehöhen sind in diesem Bereich mit Hilfe der Festsetzung von einer maximalen Attikahöhe und Traufhöhe jeweils von 3,75 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m geregelt.

An einer offenen Bauweise, einer Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Gebäude sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 wird weiterhin festgehalten.

### Änderungen im Bereich 3

Im Bereich 3 werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 die Baugrenzen um zusätzliche 2 m von der Straßenfläche abgesetzt. Dadurch wird zwischen Baufeld und Straße genügend Platz für Stellplätze vorgehalten und somit ein möglicher Parkdruck im öffentlichen Raum gemindert bzw. vermieden. Zudem wurde im süd-östlichen Randbereich das Baufeld in Richtung Baumarkt erweitert, um hier in der Gebäudestellung und Grundstücksgestaltung (z. B. nach Westen ausgerichtete Vorgärten bzw. Terrassen) eine größere Flexibilität zu erreichen.

Neben Einzelhäusern sollen auch hier aufgrund einer gewünschten Lockerung zukünftig Doppelhäuser zulässig sein und durch Verzicht auf die Festsetzung von Dachformen die Errichtung von Flachdachgebäuden ermöglicht werden.

Analog zur Bebauung in westlich und östlich angrenzenden Baugebieten außerhalb des Plangebietes sind die Gebäude in diesem Bereich im Änderungsentwurf mit einer Mindesthöhe von 6,50 m und einer maximalen Höhe von 9,50 m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens, zulässig. Dadurch wird eine Höhenstaffelung erreicht, die von der Wohnbebauung am Rottmannsring und dem nördlichen Plangebiet (Allgemeine Wohngebiete) zum südlichen Plangebiet (Mischgebiete) mit der z. T. gewerblich genutzten Bebauung an der Soester Straße hin ansteigt.

## **Entwurf der BEGRÜNDUNG** **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“**

An einer offenen Bauweise, einer Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Gebäude sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 wird weiterhin festgehalten.

### *südliches Plangebiet (Mischgebiete)*

Hinsichtlich der an der Soester Straße ausgewiesenen Mischgebiete wird im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 an der Unterteilung jeweils in einem straßenseitigen und dahinter liegenden Bereich festgehalten, wobei die Abgrenzung zwischen dem vorderen und hinteren Bereich des westlichen Mischgebietes nun parallel im Abstand von 25 m zur südlichen Baugrenze verläuft.

Von der zwingend 2-geschossigen Bauweise wird hingegen im gesamten Mischgebiet abgesehen.

So sind im hinteren Bereich Gebäude mit bis zu 2 Geschossen zulässig. Hier wird auch auf die Festsetzung einer Traufhöhe von 6,50 m verzichtet. Analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 75 ist hier eine offene Bauweise ausgewiesen. Des Weiteren sind entgegen dem Bebauungsplan Nr. 75 - weder Dachformen noch eine Traufhöhe festgesetzt, um einen größeren Gestaltungsspielraum zu schaffen.

Im vorderen Bereich (an der Soester Straße, im westlichen Teilbereich) ist die Errichtung von Gebäuden mit 2 bis 3 Geschossen möglich. Der östliche Bereich mit der sog. „Union-Villa“ bleibt unverändert bei 3 bzw. 3 bis 4 Geschossen.

Darüber hinaus ist im westlichen Teilbereich unter Berücksichtigung des an dieser Stelle geplanten Neubaus des Amtsgerichts Werl eine Geschossfläche GFZ 1,2 vorgesehen und die Gebäudehöhe auf max. 12,50 m begrenzt, wobei untergeordnete Bauteile im 3. Geschoss diese Höhe überschreiten dürfen. Die Höhenbegrenzung ergibt sich aus der westlich angrenzenden Bebauung sowie der geplanten Bebauung in den nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten. Lediglich das östlich gelegene denkmalgeschützte Gebäude, die sog. „Union-Villa“, ist etwas, wodurch dessen besonderer Stellenwert unterstrichen wird.

In dem an der Soester Straße gelegenen Teilbereich des westlichen Mischgebiets wird auf eine geschlossene Bauweise verzichtet, ebenso wie in dem entsprechend gelegenen Teil im östlichen Mischgebiet einschließlich der sog. „Union-Villa“.

## **5 Erschließung**

### **5.1 Verkehr**

Das Plangebiet ist an die Soester Straße angebunden. Die innere Erschließung erfolgt von der Soester Straße über die Haupteerschließungsstraße „An den sieben Quellen“ und davon abzweigenden verkehrsberuhigten Wohnstraßen. Die Wohnstraßen sind als Mischverkehrsflächen festgesetzt und sollen mit Fahrspur, Baumscheiben und Stellplatzmöglichkeiten ausgebildet werden. Die nördlichen Wohnstraßen enden in platzartige Aufweitungen, die zum Wenden dienen, aber auch Aufenthaltsfunktion übernehmen sollen.

Ergänzend zu den Straßenflächen sind Fuß- und Radwege festgesetzt, die den Anschluss an Grünflächen sowie an das Stadtgebiet (über die Probst-Köster-Straße), insbesondere die Innenstadt, gewährleisten.

Ferner ist die Einbindung in das bestehende ÖPNV-Netz aufgrund der Lage des Planbereiches im Stadtgebiet gegeben.

**Entwurf der BEGRÜNDUNG**  
**zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“**

**5.2 Ver- und Entsorgung / Entwässerung**

Die Ver- und Entsorgung ist durch vorhandene Kanäle und Leitungen in den öffentlichen Straßen und Flächen gewährleistet.

Die Entwässerung erfolgt im „modifizierten Mischsystem“.

*Regenwasser*

Die anfallenden Wassermengen werden nordöstlich des Wohngebietes in den Ruhrgraben eingeleitet. Das Plangebiet ist von einem Grünzug durchzogen, in den eine Mulde integriert ist. Die Mulde übernimmt - insbesondere für Dachflächenwässer - Entwässerungs- bzw. Ableitungs-, aber keine Versickerungsfunktion.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers im Gebiet nicht möglich.

**6 Natur- und Landschaft**

Im Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche, die sich außerhalb der Festsetzungsräume befindet, dargestellt.

Die im Bebauungsplan Nr. 75 festgesetzten Grünflächen sind auch Bestandteil der 1. Änderung. Es ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der Grünflächen und der Festsetzungen dazu.

**6.1 Artenschutz**

Es wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung (s.u. Umweltbericht, Punkt 10.2) vorgenommen, um festzustellen, ob im Änderungsbereich besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können. Außerdem wurde untersucht, ob durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung wurden die vom LANUV für Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellten Daten aus dem „Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) und dem „Fundortkataster“ (LINFOS) einschließlich des Biotopkatasters abgefragt. Da im Umfeld des Plangebietes strukturreiche Biotopformen vorkommen, wurde dies bei der Abfrage der Lebensraumtypen FIS berücksichtigt. Die hieraus resultierende Liste planungsrelevanter Arten bezieht sich auf das Messtischblatt 4413 Werl. Die Anzahl der aufgelisteten Arten wurden unter Berücksichtigung der Habitatanforderungen und der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Bedingungen reduziert (s.u. Umweltbericht, Punkt 10.2).

Des Weiteren enthält das Fundortkataster LINFOS in Bezug auf das Plangebiet keine relevanten Hinweise. Dort enthaltene Aussagen über planungsrelevante Arten und Landschaftsstrukturen beziehen sich auf das Umfeld. Sie sind von der Planung nicht betroffen.

**6.2 Umweltbericht**

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung (Teil II) beschrieben und bewertet sowie Maßnahmen zur Kompensation - soweit erforderlich - benannt.

### 6.3 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs

Der Ausgleich des Eingriffs ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“ zu ermitteln. Nach § 1 a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Daher hat die Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 75 weiterhin Bestand. Diese schließt mit einem positiven Ergebnis ab. Der Eingriff wird durch bereits umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 75 vollständig kompensiert.

Ferner verändern sich die Flächenanteile im Bebauungsplan Nr. 75 durch seine 1. Änderung nicht, da die im Bebauungsplan Nr. 75 ausgewiesenen Flächen - bis auf geringfügige Verschiebungen der Baugrenzen - unverändert bleiben. Die Änderungen beziehen sich vielmehr auf Höhen- und gestalterische Festsetzungen.

## 7 **Sonstige Belange**

### 7.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb einer im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten im Kreis Soest eingetragenen Fläche.

Aufgrund des sich aus der früheren gewerblichen Nutzung ergebenden Altlastenverdachts wurden im Vorfeld sowie im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“ Untersuchungen des Untergrundes durchgeführt. Bei den Untersuchungen wurden im Gebiet z. T. erhebliche Belastungen von Boden und Grundwasser festgestellt.

Bedingung für eine zukünftige Wohn- und Mischnutzung in dem Plangebiet war, dass diese Flächen frei von Bodenbelastungen sind. Daher wurde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 75 ein Sanierungsplan aufgestellt. Seit Durchführung der dort festgelegten Maßnahmen, wie den Aushub der belasteten Böden, ist das Plangebiet im Bereich der geplanten Wohn- und Mischbebauung soweit frei von Bodenbelastungen, dass bei der Nutzung von keiner Gefährdung eines Schutzgutes auszugehen ist.

Die Erschließung des Plangebietes, das heute z. T. bebaut ist, ist erst nach der durchgeführten Sanierung erfolgt.

### 7.2 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrslärm (Soester Straße) und Gewerbelärm (die Tankstelle mit Waschstraße im Westen sowie der Baumarkt im Osten) ein. Hierzu wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 durch einen Gutachter Untersuchungen vorgenommen. Die daraus resultierenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 75 zum Lärmschutz besitzen weiterhin Gültigkeit.

Ferner hat der Verkehr auf der Soester Straße mit Fertigstellung der südlichen Umgehungsstraße (B 1n) abgenommen.

### 7.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 befindet sich ein Baudenkmal (Soester Straße 51-55). Der Denkmalliste der Stadt Werl ist hierzu folgende Eintragung zu entnehmen:

Verwaltungs-, Wohn- und Wohlfahrtsgebäude der Fa. Union Fröndenberg

*Denkmalwert ist sowohl das im Jahr 1920 errichtete Büro- und Wohngebäude als auch dessen Erweiterung durch Zwischentrakt und Wohlfahrtsgebäude von 1940. Es handelt sich hier*

**Entwurf der BEGRÜNDUNG**  
**zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“**

*um ein 7-achsiges, zweistöckiges Büro- und Wohngebäude über einem Sockelgeschoss, gedeckt mit einem Mansarddach, das von zwei eingeschossigen Nebentrakten, ebenfalls über einem hohen Sockelgeschoss, flankiert wird. Die mittleren drei Achsen des Hauptgebäudes werden in etwas schmalerer Form bis ins Dachgeschoss hochgeführt und von einem Dreiecksgiebel zusammengefasst. Kolossale Säulenpaare fassen die beiden Geschosse dieses mittleren Bauteiles oberhalb des Sockelgeschosses zusammen. Die beiden seitlichen Achsen des Haupthauses springen risalitartig vor. Der vorhergehend genannte Baukörper wurde 1920 errichtet. Zum anderen handelt es sich um einen lang gestreckten, zweigeschossigen Bau von 1940 in der Länge von 16 Fensterachsen, der durch ein etwas niedrigeres, jedoch auch zweistöckiges Torgebäude mit dem Baukörper von 1920 in Verbindung tritt. Auch das Torgebäude stammt aus dem Jahre 1940. Während das Erdgeschoss des lang gestreckten Baues von Empfangsraum zwei Treppenhäusern sowie Sanitärräumen eingenommen wird, erstreckt sich im Obergeschoss ein Saal in der Länge von 9 Fensterachsen über die gesamte Gebäudetiefe. Auf der einen Seite sind dem Saal Bühne und Abstellräume, auf der anderen Seite Speiseausgabe, Theke sowie darüberliegende Filmvorführpore vorgelagert. Ebenfalls erhalten in der ursprünglichen Gestalt sind das Empfangszimmer im Erdgeschoss sowie teile der Sanitäranlagen, Treppenanlagen, Türen, Fenster, ein so genanntes Jagdzimmer und ein kleines Sitzungszimmer im ersten Stock des Torgebäudes. Die Gebäudegruppe ist bedeutend für die Geschichte und Wirtschaftsgeschichte der Stadt Werl, das Wohlfahrts- und das Torgebäude zudem bedeutendes Dokument der Architektur- und Kulturgeschichte in der Zeit des Nationalsozialismus. Für die Erhaltung und Nutzung der Gebäude liegen sowohl wissenschaftliche (kultur- und wirtschaftsgeschichtliche) als auch künstlerische Gründe vor.*

Das aufgeführte Denkmal kann bei Umsetzung der Planung an seinem Standort erhalten werden.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Werl - einem archäologisch bedeutsamen Bereich - befindet. Durch die mit der früheren Nutzung einhergehende Umformung des Bodens und der durchgeführten Bodensanierung (Bodenabtrag im Mittel von 1 m bis 1,50 m) ist jedoch nicht mit Bodenfunden zu rechnen.

## **8 Hinweise**

### **8.1 Allgemein**

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“ für den Geltungsbereich seiner 1. Änderung außer Kraft.

### **8.2 Artenschutz**

Als vorsorgliche Maßnahme sollten Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen. Des Weiteren sind die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG zu beachten.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

### 8.3 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

#### *Allgemeines*

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.

#### *Altlasten*

In Bezug auf im Gebiet vorhandene Altlasten wurden - auf Grundlage eines mit der Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest abgestimmten Sanierungsplanes nach § 13 BBodSchG - Maßnahmen durchgeführt, die sicherstellen, dass das Plangebiet im Bereich der geplanten Wohn- und Mischbebauung frei von Bodenbelastungen sein wird. Aufgrund der planerischen Sorgfaltspflicht wird jedoch empfohlen, bei begründetem Verdacht in der Bauphase unverzüglich Kontakt mit der Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest aufzunehmen.

#### *CKW-Schaden*

Im Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wurde unter Federführung des Kreises Soest in einem Teilbereich eine Grundwasserreinigung zur Sanierung eines CKW-Schadens betrieben. Die maximal mögliche Ausdehnung des Bereichs ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Der Schaden liegt unterhalb des vorhandenen Grundwassers und stellt keine Gefährdung für die geplante Nutzung und die zukünftigen Nutzer und Anlieger dar. Zur Durchführung der Sanierung sind auf der Fläche Grundwasserentnahmestellen eingerichtet.

#### *Wiederverwendung des Bodenaushubs*

Im Zuge der Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst auf den Baugrundstücken bzw. im Bereich des Baugebietes wieder zu verwenden. Die Ergebnisse des Bodengutachtens (siehe Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 75 „Zur Beeke“) sind hierbei zu beachten.

#### *Schutz des Mutterbodens*

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Es wird daher empfohlen, den Oberboden von Bau- und Betriebsfläche abzutragen, sachgerecht zu lagern und bei einer Lagerzeit von über 8 Wochen zu begrünen.

### 8.4 Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen

Die Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (Abschnitt 4 der Richtlinie für die Anlage von Straßen) sowie die DIN 18920 über den Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind zu beachten.

#### 8.5 Versickerung und Umgang mit Wasser

Gemäß den Ergebnissen des Boden- und Altlastengutachtens sowie den Anforderungen des Sanierungsplanes nach § 13 BBodSchG ist weiterhin folgendes zu beachten: Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser / Tagwasser scheidet aufgrund der Bodenverhältnisse und aufgrund der Schadstoffsituation im Grundwasser (großflächige Belastung mit leichtflüchtigen CKW) im Bebauungsplangebiet grundsätzlich aus. Eine private Grundwasserentnahme zu Trink- oder Brauchwasserzwecken scheidet im Plangebiet aufgrund der Grundwasserbelastung durch CKW aus.

Sollten Anlagen zur Erdwärmennutzung und Erdwärmebohrungen geplant werden, sind hydrologische Gutachten im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis sowie eine gutachterliche Begleitung erforderlich.

#### 8.6 Denkmalschutz

Grundsätzlich können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen 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: 02761-937520), 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.



## Teil II – Umweltbericht (inklusive Artenschutzprüfung)

### 9 Einleitung

#### 9.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“ erstreckt sich über die bebaubaren Flächen des Bebauungsplanes Nr. 75, der im Jahr 2006 Rechtskraft erlangte und umfasst eine Fläche von ca. 52.600 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet liegt in der östlichen Innenstadt. Es grenzt im Süden an die Soester Straße (L 795, ehem. B 1) in Höhe des Werler Parkfriedhofs an. Im Norden schließt sich die vorhandene Wohnbebauung entlang des Rottmanns rings an. Im Westen befindet sich Wohn- bzw. gemischte Bebauung. Im Osten wird das Plangebiet durch den dort von Süden nach Norden verlaufenden Graben und den nord-östlich des Geltungsbereichs gelegenen „Sieben Quellen“ begrenzt. Östlich des Grabens befindet sich ein Baumarkt.

Mit der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“ wurde vorrangig das Ziel verfolgt, eine qualitativ hochwertige Wohnsiedlung für den Eigenheimbau zu entwickeln. Außerdem wurden die Wieder- bzw. Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes und die bauliche Ergänzung der straßenbegleitenden Gebäudestruktur entlang der Soester Straße angestrebt (s. Anl. 1).

Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 ist, die seinerzeit getroffenen Festsetzungen an die heutigen Erfordernisse anzupassen. Aufgrund verschiedener Bauanfragen ist beabsichtigt, die bisher geltenden Festsetzungen sowohl im Bereich der Mischgebiete an der Soester Straße als auch in Bezug auf die nördlich davon ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete zu ändern, um nachfrageorientierte Baumöglichkeiten zu schaffen. Hierbei soll der Charakter des Wohngebietes grundsätzlich beibehalten werden.

In Bezug auf die Art der Nutzung bleiben die im Bebauungsplan Nr. 75 ausgewiesenen Misch- und Allgemeinen Wohngebiete erhalten. Des Weiteren werden die im Bebauungsplan Nr. 75 getroffenen Festsetzungen zu den Verkehrs- und Grünflächen einschl. Spielplatz sowie zu den Versorgungsflächen in die Bebauungsplanänderung übernommen. Die Baugrenzen werden in Teilbereichen um zusätzliche 2 m von der Straßenfläche abgesetzt. Dadurch wird zwischen Baufeld und Straße genügend Platz für Stellplätze vorgehalten und damit ein möglicher Parkdruck im öffentlichen Raum gemindert bzw. vermieden. Zudem wurde im süd-östlichen Randbereich das Baufeld in Richtung Baumarkt erweitert, um hier in der Gebäudestellung und Grundstücksgestaltung (z. B. nach Westen ausgerichtete Vorgärten bzw. Terrassen) eine größere Flexibilität zu erreichen. Durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 führt dies jedoch nicht zu einer dichteren Bebauung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“ bezieht sich in erster Linie auf die Lockerung gestalterischer Festsetzungen. Änderungen wurden hauptsächlich hinsichtlich der Gebäudehöhen sowie der zulässigen Dachformen vorgenommen.

Der Änderungsbereich ist im Süden an die Soester Straße angebunden. Die innere Erschließung erfolgt von der Soester Straße über die Haupteerschließungsstraße an den sieben Quellen und daran anschließenden verkehrsberuhigten Wohnstraßen. Die Wohnstraßen sind als Mischverkehrsflächen festgesetzt und sollen mit Fahrspur, Baumscheiben und Stellplatzmöglichkeiten ausgebildet werden. Ergänzend zu den Straßenflächen sind Fuß- und Radwege festgesetzt, die u. a. den Anschluss an Grünflächen gewährleisten.

Die Ver- und Entsorgung ist durch vorhandene Kanäle und Leitungen in den öffentlichen Straßen und Flächen gewährleistet.

**Entwurf der BEGRÜNDUNG**  
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“

9.2 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 Vermeidung von Emissionen
	Bundesimmissionschutzgesetz	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
	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsschutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen im besiedelten und 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>
	Baugesetzbuch	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>	Bundesbodenschutzgesetz	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 Nähr-</li> </ul>

**Entwurf der BEGRÜNDUNG  
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“**

		<p>stoffkreisläufen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <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	<p>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</p>
<b>Wasser</b>	Wasser-Haushaltsgesetz	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
	Landes-Wassergesetz 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>	Bundes-immissionschutzgesetz 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 Schutzniveaus für die gesamte Umwelt
<b>Klima</b>	Baugesetzbuch	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.
	Landschaftsschutzgesetz 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/ Landschaftsschutzgesetz 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

Quelle: Büro Stelzig (Landschaft, Ökologie, Planung), Soest, 2011 (ergänzt durch Stadt Werl)

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wurden die Ziele des Regional- und Landschaftsplanes berücksichtigt. Der bestehende Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt für den Änderungsbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Im Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche, die sich außerhalb der Festsetzungsräume befindet, dargestellt.

## 10 Bestandsaufnahme - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### 10.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf die Erholungsfunktion und das Wohnumfeld (Lärm, Luftschadstoffe, Staub, Gerüche und Landschaftsbild) von Bedeutung.

#### Erholungsfunktion

Die im Bebauungsplan Nr. 75 getroffenen Festsetzungen zu den Verkehrsflächen einschl. Fuß- und Radwege sowie Grünflächen einschl. Spielplatz bleiben bestehen, so dass die Erholungsfunktion des Plangebietes durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt wird.

#### Wohnumfeld

Die Festsetzungen wurden in Anlehnung an die vorhandene Bebauung getroffen, so dass nicht davon auszugehen ist, dass die nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete durch die Umsetzung der Planung erheblich beeinträchtigt werden. Weiterhin wird trotz der in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung großzügigere gestalterische Spielräume vorgenommen Änderungen der Charakter des Wohngebietes gewahrt und die Wohnqualität des Plangebietes nicht gemindert.

#### *Lärm*

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrslärm (Soester Straße) und Gewerbelärm (die Tankstelle mit Waschstraße im Westen sowie der Baumarkt im Osten) ein. Hierzu wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 durch einen Gutachter Untersuchungen vorgenommen. Die daraus resultierenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 75 zum Lärmschutz besitzen weiterhin Gültigkeit.

Im Ergebnis sind unter Einhaltung der Festsetzungen zum Immissionsschutz keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten. Somit kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch Verkehrslärm als weniger erheblich eingestuft werden.

Ferner wirkt sich die Verkehrsabnahme auf der Soester Straße nach Fertigstellung der südlichen Umgehungsstraße (B 1n) auf das Schutzgut Mensch positiv aus.

#### *Luftschadstoffe, Staub und Gerüche*

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 sind - wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan - Allgemeine Wohngebiete im nördlichen Plangebiet und Mischgebiete im südlichen Plangebiet (an der Soester Straße) ausgewiesen. Der dadurch hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer geringfügigen Erhöhung der Belastung angrenzender Wohngebiete mit Abgasen führen, die jedoch gegenüber der bereits vorhandenen Belastung aus bestehenden Wohngebieten zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung der Wohngebiete führt. Des Weiteren ist während der Bauphase mit einer Anreicherung der Luft mit Staub und Verkehrsabgasen zu rechnen.

Es ist von keiner erheblichen Belastung der angrenzenden Wohnbebauung durch die Planung auszugehen.

## 10.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen - Artenschutzprüfung

Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes steht für Tiere und Pflanzen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt sowie der Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Dies betrifft insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten. Demnach sind die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion besonders zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich folgende Biotopformen (numerische Bewertung von Biotypen für die Bauleitplanung in NRW, 2008):

- 1.1 Versiegelte Fläche, Gebäude, Straßen und Wege
- 1.2 Teilversiegelte Fläche, Kinderspielplatz, Wege, Stellplätze
- 4.3 Ziergarten ohne oder mit < 50 % heimische Gehölze
- 4.5 Staudenrabatten, Bodendecker
- 5.1 Siedlungsbrache gemäht
- 7.1 Gehölze, Gebüsch, lebensraumtypischer Gehölzanteil < 50 %, Jungwuchs
- 7.4 Baumreihe, lebensraumtypischer Gehölzanteil > 50% und Einzelbaum, Jungwuchs

Eine Bebauung des Plangebietes ist bislang auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“ möglich. Das Baugebiet ist bereits erschlossen und z. T. bebaut. Aufgrund der langen Vermarktungszeit hat sich auf den Freiflächen Vegetation entwickelt, die bei fortschreitender Bautätigkeit in ihrer Entwicklung eingedämmt wird.

Im Geltungsbereich befinden sich der im Rahmen der Entwässerungsplanung umgestaltete Ruhrgraben sowie eine Grünanlage mit einem Kinderspielplatz.

Ursprünglich handelte es sich um eine Gewerbefläche mit weitgehender Versiegelung. Damit verbundene Altlasten wurden aufwendig durch großflächigen Bodenaustausch saniert.

Im Norden und Westen grenzen Siedlungsbereiche mit unterschiedlichen Gartenstrukturen an, darunter im Norden auch größere Gärten mit reichhaltigen Strukturen.

Zwischen der östlichen Grenze des Geltungsbereiches und des im Osten gelegenen Bauortes befinden sich ein Graben und weiter nördlich ein strukturreicher Biotopbereich mit Gehölzen, alten Baumbestand und Quellaustritten, die zum Teil im Rahmen des Rückbaus der Gewerbeflächen erst wieder frei gelegt wurden. Dieser Biotopbereich ist im Bebauungsplan Nr. 75 als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB“ ausgewiesen. Er ist nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung und bleibt unverändert erhalten.

Im südlichen Plangebiet befindet sich die denkmalgeschützte „Union-Villa“ (Wohnnutzung). Sie grenzt unmittelbar an die Soester Straße, die eine klare Zäsur darstellt. Südlich davon liegt der Parkfriedhof mit Biotopstrukturen in Form von Gehölzen und alten Baumbestand mit darunter befindlichem Unterwuchs und Laubschichten.

Von der Planung sind keine bemerkenswerten oder schutzwürdigen Biotoptypen betroffen.

### *Artenschutz*

Ziel des Artenschutzes ist es, seltene oder gefährdete Tierarten und ihre Lebensstätten zu erhalten.

Auf Grundlage der vom LANUV für Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellten Daten aus dem „Fachinformationssystem geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“(FIS) und dem „Fundortkataster“ (LINFOS) einschließlich Biotopkataster sind im Umkreis von 300 m keine planungsrelevanten Arten kartiert.

**Entwurf der BEGRÜNDUNG**  
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“

Im Umkreis von 300 m wird laut LINFOS im Abstand von ca. 150 m in Richtung Süd-Osten der Kartierbereich der Rohrweihe (Kartierdatum 1999) berührt. Hierzu sind aber zwischenzeitlich Veränderungen vor Ort eingetreten, die nachfolgend näher erläutert werden.

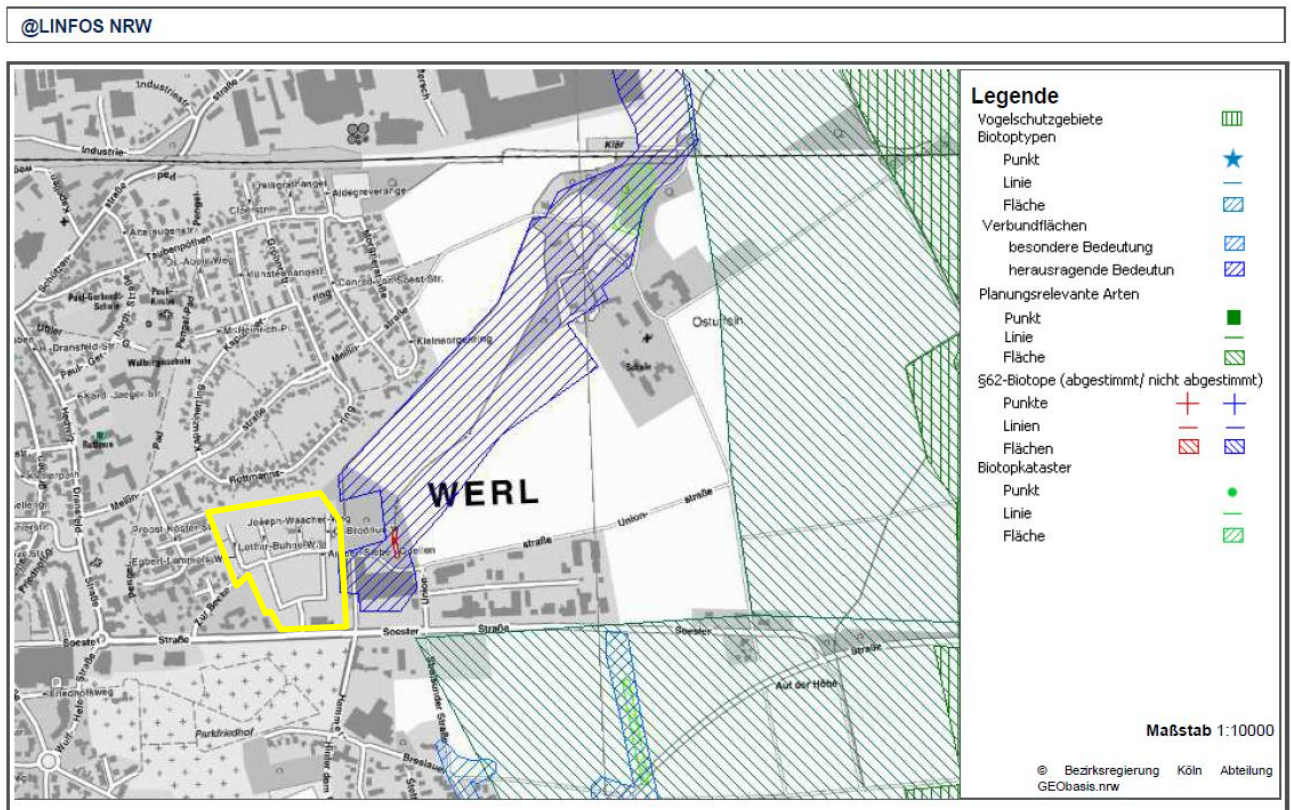
FFH-Gebiete und Naturschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Kernbereich des Quellgebietes stellt ein Biotop nach § 62 Landschaftsgesetz NRW dar. Die Flächen entlang der Bachläufe Uffelbach und Ruhrgraben und angrenzende Bereiche werden als Verbundflächen Bachsystem Mühlenbach und Grundgraben mit hoher Bedeutung dargestellt. Dieser Bereich entspricht auch in etwa der im Landschaftsplan VI „Werl“ als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Fläche.

Die Flächen liegen nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75, aber z.T. innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 75 festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Ihr Schutzstatus für die Gebietsfunktion und den Artenbestand wird durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

Schutzwürdige Biotope im LINFOS, die auch den geschützten Landschaftsbestandteilen des Landschaftsplanes entsprechen, befinden sich in Form von „Feldhecken auf dem Haarstrang“ in ca. 500 bis 700 m Entfernung. Sie werden ebenfalls von Verbundbereichen umgeben. Auf Grund der Entfernung, der dazwischen liegenden Siedlungs- und Gewerbebereiche sowie der Lage südlich der Soester Straße und der B 1 wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigungen des Schutzziels „Erhaltung arten- und strukturreicher Natur-Hecken in der ackerbaulich intensiv genutzten Hellwegbörde“ entstehen.

Zum Vogelschutzgebiet Hellwegbörde besteht ein Abstand von ca. 1,2 km. Es wird daher von keiner Betroffenheit ausgegangen.



Auszug aus dem Fundortkataster (LINFOS), 17. Februar 2014

**Entwurf der BEGRÜNDUNG  
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“**

Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4413 (Auszug FIS Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen 17.02.2014)									
Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen, Quellen, Fließgewässer, Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Aecker, Weinberge, Säume, Hochstaudenfluren, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen									
Art		Status	Erhaltungszu- stand in NRW (ATL)	Quel	FlieG	KlGehoe	Aeck	Saeu	Gaert
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name								
<b>Säugetiere</b>									
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Art vorhanden	G		(X)	X			XX
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	Art vorhanden	G		XX	X	(X)		(X)
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G		X	X			X
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Art vorhanden	G		X	XX		(X)	XX
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Art vorhanden	G		X	X		(X)	(X)
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	Art vorhanden	G		(X)	WS/WQ	(X)	(X)	X
Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	Art vorhanden	G		X				
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G		(X)	XX			XX
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Art vorhanden	G			X		X	X
Vespertilio murinus	Zweifarbflodermaus	Art vorhanden	G		(X)	(X)			X
<b>Vögel</b>									
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G			X	(X)		X
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G			X	(X)	X	X
Aerocephalus scirpaceus	Feichrohrsänger	sicher brütend	G		XX				
Alauda arvensis	Feldlerche	sicher brütend	G				XX	X	
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	G		XX				(X)
Anas acuta	Spießente	Durchzügler	G		(X)				
Anas crecca	Krickente	sicher brütend	U		X				(X)
Anas crecca	Krickente	Wintergast	G		X				(X)
Anthus pratensis	Wiesenpieper	sicher brütend	G		(X)		(X)	XX	
Ardea cinerea	Graureiher	sicher brütend	G		X	X	X		X
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	G			XX		(X)	X
Athene noctua	Steinkauz	sicher brütend	G			XX	(X)	X	X
Buteo buteo	Mäusebussard	sicher brütend	G			X	X	X	
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	sicher brütend	U		X				
Circus aeruginosus	Rohrweihe	sicher brütend	U		X		X	X	
Circus pygargus	Wiesenweihe	sicher brütend	S+				XX	XX	
Corvus frugilegus	Saatkrähe	sicher brütend	G			XX	X		XX
Coturnix coturnix	Wachtel	sicher brütend	U				XX	XX	
Grex crex	Wachtelkönig	sicher brütend	S		(X)		X	(X)	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	G-				(X)	X	X
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	G			X			X
Falco subbuteo	Baumfalke	sicher brütend	U		X	X		X	
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G			X	X	X	X
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	G-		X		X	X	X
Lanius collurio	Neuntöter	sicher brütend	U			XX		X	
Locustella naevia	Feldschwirl	sicher brütend	G		(X)	XX	(X)	XX	
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	sicher brütend	G		(X)	XX		X	X
Milvus milvus	Rotmilan	sicher brütend	S			X	X	(X)	
Oriolus oriolus	Pirol	sicher brütend	U-			X			X
Perdix perdix	Rebhuhn	sicher brütend	U				XX	XX	X
Pernis apivorus	Wespenbussard	sicher brütend	U			X		X	
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U-			X			X
Pluvialis apricaria	Goldregenpfeifer	Durchzügler	G				XX		
Rallus aquaticus	Wasserralle	beob. z. Brutzeit	U		X			(X)	
Streptopelia turtur	Turteltaube	sicher brütend	U-			XX	X		(X)
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G			X		(X)	X
Tachybaptus ruficollis	Zwergtaucher	sicher brütend	G		X				
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	G		(X)	X	X	XX	X
Vanellus vanellus	Kiebitz	sicher brütend	G		X		XX		
<b>Amphibien</b>									
Hyla arborea	Laubfrosch	Art vorhanden	U+	(X)	(X)	XX		XX	(X)
Triturus cristatus	Kammmolch	Art vorhanden	G	(X)	(X)	X		(X)	(X)
<b>Käfer</b>									
Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Art vorhanden	S			X			X

G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, + verschessernd, - verschlechternd  
XX Hauptvorkommen, X Vorkommen, (X) potentielles Vorkommen

Auszug FIS, planungsrelevante Arten, 17. Februar 2014

## Entwurf der BEGRÜNDUNG zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“

Das Fachinformationssystem erfasst die vorkommenden geschützten Arten in der Ausbreitung der Messtischblätter von Nordrhein Westfalen. Da im Umfeld des Plangebietes strukturreiche Biotopformen vorkommen, wurde dies bei der Abfrage der Lebensraumtypen FIS berücksichtigt. Dies sind:

- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Quellen
- Fließgewässer
- Aecker, Weinberge
- Säume, Hochstaudenfluren
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen

Die hieraus resultierende Liste planungsrelevanter Arten (s. oben) bezieht sich auf das Messtischblatt 4413 Werl. Die Anzahl der aufgelisteten Arten wurde unter Berücksichtigung der im FIS beschriebenen Habitatanforderungen im Abgleich mit den im Untersuchungsgebiet vorhandenen Bedingungen reduziert. Für die in der Liste durchgestrichen Arten wird eine weitere Betrachtung als nicht erforderlich angesehen.

Das Plangebiet kann für einige Arten Lebensraum oder Nahrungshabitat darstellen. Planungsrelevante Arten sind jedoch vor Ort nicht nachgewiesen. Außerdem bieten die benachbarten Biotopformen und die freie Landschaft wesentlich bessere Voraussetzungen.

In Bezug auf die aufgelisteten 14 Arten in einem unzureichenden Erhaltungszustand gilt die vorherige Aussage besonders. Bezüglich der Fledermausarten befinden sich im Plangebiet keine Strukturen, die einen Aufenthalt ermöglichen. Diesbezüglich sowie zur Nahrungssuche bietet das Umfeld (Quellbereich oder Friedhof) bevorzugte Möglichkeiten. Gleiches gilt für die Greifvögel und die Saatkrähe, für die das Umfeld mit größeren und ungestörteren Voraussetzungen besser geeignet ist. Bei den anderen Vogelarten stellen sich die Bedingungen ähnlich dar. Für Specht, Schwalbe oder Nachtigall sind in der Umgebung die Voraussetzungen erfüllt, die sie zur Brut und Jungvogelaufzucht oder zum Aufenthalt benötigen (z. B. die feuchten Bereiche des Quellgebietes für Nistmaterialsuche oder die zahlreichen Deckungen auf den Parkfriedhof). Da der Schutzbereich mit den Quellen und das weitere Umfeld von der Planung unberührt bleiben ist nicht von einer Betroffenheit dieser Arten auszugehen.

In der Liste sind des Weiteren 6 Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand aufgeführt.

Für die **Rohrweihe** bestehen im Plangebiet keine geeigneten Habitatbedingungen.

Im Umkreis von 300 m wird laut LINFOS im Abstand von ca. 150 m in Richtung Süd-Osten der Kartierbereich der **Rohrweihe** (Kartierdatum 1999) berührt. Diese Darstellung ist aber zwischenzeitlich überholt, da sich in diesem Bereich jetzt eine Gewerbefläche befindet, so dass sich der Abstand auf ca. 270 m vergrößert. In gleicher Richtung verläuft in einem Abstand von ca. 600 m die neue B 1 und trifft im spitzen Winkel auf die Soester Straße und stellt so eine weitere Zerschneidung der Fläche dar. In Anbetracht dieser bereits vorhandenen Beeinträchtigungen wird von keiner Störung dieser Vogelart durch die Planung ausgegangen.

Bezüglich der weiteren Vogelarten ist ein Vorkommen im Plangebiet oder dessen Umfeld nicht nachgewiesen.

Die **Wachtel** tritt in Nordrhein-Westfalen als mittelhäufiger Brutvogel auf. Sie kommt mit großen Verbreitungslücken in allen Naturräumen vor. Sie benötigt offene, gehölzarme Kulturlandschaften mit ausgedehnten Ackerflächen. Besiedelt werden Ackerbrachen, Getreidefelder (v. a. Wintergetreide, Luzerne und Klee) und Grünländer mit einer hohen Krautschicht, die ausreichend Deckung bieten. Dazwischen werden Felldraine und unbefestigte Wege zur Aufnahme von Insekten benötigt. Gebrütet wird am Boden in flachen Mulden. Diese Vorgaben sind zwar teilweise im Bereich der Bebauungsplanänderung erfüllt, aber das Plangebiet wird aufgrund der starken Beunruhigung durch Menschen, Haustiere und Bautätigkeit als



**Entwurf der BEGRÜNDUNG**  
**zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“**

Lebensraum für die Wachtel ausgeschlossen, zumal die Vorgaben in der freien Landschaft (östlich des Plangebietes) eher erfüllt werden.

Der **Pirol** kommt in Nordrhein-Westfalen im Tiefland noch weit verbreitet vor. Als Zugvogel sind Verluste vorwiegend auf den Zug oder auf die Winterquartiere zurückzuführen. Als Lebensraum bevorzugt er feuchte und sonnige Laubwälder, Auwälder und Feuchtwälder in Gewässernähe (oft Pappelwälder). Gelegentlich werden auch kleinere Feldgehölze sowie Parkanlagen und Gärten mit hohen Baumbeständen besiedelt. Hier bieten die bestehenden Strukturen im Umfeld des Plangebietes geeignete Lebensräume. Im Plangebiet selbst fehlen entsprechende Habitatstrukturen, so dass es als Lebensraum für den Pirol eher ungeeignet ist.

Das **Rebhuhn** ist in Nordrhein-Westfalen vor allem im Tiefland noch weit verbreitet. Durch die intensive Landwirtschaft wurde es zurück gedrängt. Ähnlich wie die Wachtel besiedelt das Rebhuhn als ursprünglicher Steppenbewohner offene, gerne auch kleinräumig strukturierte Kulturlandschaften mit Ackerflächen, Brachen und Grünländern. Wesentliche Habitatbestandteile sind Acker- und Wiesenränder, Feld- und Wegraine sowie unbefestigte Feldwege zur Nahrungssuche. Die Brut findet ebenfalls am Boden statt. Das Plangebiet stellt hier keinen geeigneten Lebensraum dar.

Der **Gartenrotschwanz** kam früher häufig in reich strukturierten Dorflandschaften mit alten Obstwiesen und -weiden sowie in Feldgehölzen, Alleen, Auengehölzen und lichten, alten Mischwäldern vor. Mittlerweile konzentrieren sich die Vorkommen in Nordrhein-Westfalen auf die Randbereiche von größeren Heidelandschaften und auf sandige Kiefernwälder. Zur Nahrungssuche bevorzugt der Gartenrotschwanz Bereiche mit schütterer Bodenvegetation. Das Nest wird meist in Halbhöhlen in 2-3 m Höhe über dem Boden angelegt (z. B. in alten Obstbäumen oder Kopfweiden).

Bezüglich der Habitatbedingungen zum Aufenthalt und zur Fortpflanzung ist, im Gegensatz zum Plangebiet, im nördlichen Umfeld (Parkfriedhof, Quellbereich und Gärten) von geeigneten Lebensräumen auszugehen. Das Plangebiet könnte zwar zur Nahrungssuche dienen, aber aufgrund der starken Beunruhigung durch Haustiere, Menschen und Bautätigkeiten erscheint dies eher als unwahrscheinlich.

Die **Turteltaube** ist in Nordrhein-Westfalen sowohl im Tiefland als auch im Bergland noch weit verbreitet. Als ursprünglicher Steppenbewohner bevorzugt die Turteltaube offene, bis halboffene Parklandschaften mit einem Wechsel aus Agrarflächen und Gehölzen. Die Brutplätze liegen meist in Feldgehölzen, baumreichen Hecken und Gebüschern oder in lichten Laub- und Mischwäldern. Zur Nahrungsaufnahme werden Ackerflächen, Grünländer und schütter bewachsene Ackerbrachen aufgesucht. Im Siedlungsbereich kommt die Turteltaube eher selten vor. Da sie im Siedlungsbereich verwilderte Gärten, größere Obstgärten, Parkanlagen oder Friedhöfe aufsuchen würde, ist im Plangebiet nicht von geeigneten Habitatbedingungen auszugehen. Ein Vorkommen im Umfeld ist aufgrund der Ausstattung möglich, wobei eine Störung bei Umsetzung der Planung nicht gesehen wird.

Als Vogel mit einem schlechten Erhaltungszustand ist der Rotmilan in der Liste enthalten.

Der **Rotmilan** besiedelt offene, reich gegliederte Landschaften mit Feldgehölzen und Wäldern. Zur Nahrungssuche werden Agrarflächen mit einem Nutzungsmosaik aus Wiesen und Äckern bevorzugt. Der Brutplatz liegt meist in lichten Altholzbeständen, an Waldrändern, aber auch in kleineren Feldgehölzen. Der Rotmilan könnte daher im Umfeld (Parkfriedhof oder Quellbereich) mit seinen alten Baumbeständen vorkommen. Im LINFOS sind für den Innenstadtbereich von Werl zwei Kartierungen aus dem Jahr 2000 verzeichnet. Ein Fundort für den Rotmilan als „wahrscheinlich brühend“ bezieht sich auf ein kleines Haus am Steinergraben (ca. 500 m vom Plangebiet entfernt), was an dieser Stelle ohne großen Baumbestand angezweifelt wird. Die zweite Kartierung betrifft das Revier am Rathaus (ca. 300 m vom Plangebiet entfernt). Diesbezüglich bestehen ebenfalls erhebliche Zweifel.

## **Entwurf der BEGRÜNDUNG zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“**

Aufgrund der Kleingliedrigkeit mit erheblichen Beunruhigungen und Bautätigkeiten mit Kran-  
aufbauten wird eine Abhängigkeit zur Nahrungssuche als unwahrscheinlich eingestuft. Wei-  
terhin fehlen als Brutplatz die nötigen Strukturen. Hierfür kommt eher der Bereich des  
Parkfriedhofs in Frage, der von der Planung nicht berührt wird. Es wird von keiner existenti-  
ellen Bedeutung des Plangebietes für ein eventuelles Vorkommen des Rotmilans ausgegan-  
gen.

Für das Plangebiet, das bis heute nur teilweise bebaut ist, ist nach den bisherigen und zu-  
künftigen Planvorgaben in erster Linie eine Wohnbebauung vorgesehen. Da damit zu rech-  
nen ist, dass in Verbindung mit der Errichtung von Wohnhäusern auch Gärten entstehen,  
wird in diesen Bereichen eine Strukturanreicherung angenommen, die auch zur Verbesse-  
rung der Habitatbedingungen für einige Vogelarten beitragen kann, insbesondere im Ver-  
gleich zu der früheren Gewerbenutzung.

Ferner ist anzumerken, dass sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur  
Beeke“ keine Änderungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ergeben. Vor allem  
bleiben die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 75 getroffenen Festsetzungen zu Grünflä-  
chen und zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-  
schaft unverändert bestehen. Davon abgesehen ist eine Bebauung innerhalb des Geltungs-  
bereiches bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 75 möglich. Bei  
Umsetzung der Planung sind ähnliche Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen wie bei der  
Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 75 zu erwarten.

Auf Grundlage einer artenschutzrechtlichen Betrachtung ist von keiner Beeinträchtigung „ge-  
schützter Arten“ auszugehen. Daher wird die Durchführung einer Art-für-Art-Betrachtung für  
nicht erforderlich erachtet.

### Fazit

Die Abfrage des LINFOS zeigt, dass im Plangebiet selbst von keinem Vorkommen streng  
oder besonders geschützter Arten auszugehen ist. Bezüglich der im Fachinformationssystem  
„Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ enthaltenen planungsrelevanten Arten könnten  
zwar einige Vorkommen möglich sein, jedoch ist von erheblichen Einschränkungen (Ge-  
bietsausstattung sowie Beeinträchtigung durch Menschen, Haustiere und Bautätigkeit) aus-  
zugehen.

Der östlich an den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung angrenzende Schutzbe-  
reich für Natur und Landschaft und die dahinter liegenden großflächigeren Landschaftsein-  
heiten sowie der südlich gelegene Parkfriedhof bieten hier wesentlich bessere Habitatbedin-  
gungen und Möglichkeiten zur Jagd und Nahrungssuche. Das Umfeld bleibt unverändert.

Da nach den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 75 auch jetzt schon eine  
vergleichbare Bautätigkeit möglich wäre, sind mit der Bebauungsplanänderung keine we-  
sentlichen Veränderungen in Bezug auf den Artenbestand verbunden. Vor diesem Hinter-  
grund wird keine substantielle Beeinträchtigung streng geschützter Arten bei Umsetzung der  
Planung gesehen.

Um zusätzlich Vorsorge zu tragen wird darauf hingewiesen, dass bei der Bauausführung et-  
waigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen ist  
und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für  
den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren ist.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Betrachtung wird davon ausgegangen, dass von der  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“ keine bemerkenswerten oder  
schutzwürdigen Biotopie berührt sind und nach dem aktuellen Kenntnisstand bei Umsetzung  
der Planung keine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten ausgelöst  
wird, so dass keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 Bundesnaturschutzgesetz  
(BNatSchG) entstehen.

**Entwurf der BEGRÜNDUNG  
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“**

*Bewertung*

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Vorkommen gefährdeter oder zu schützender Arten bekannt geworden. Durch die baulichen Veränderungen im Geltungsbereich werden jedoch Biotope zum Teil zerstört, so dass von einer Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, auszugehen ist. Die Beeinträchtigungen sind als nicht erheblich zu werten.

**10.3 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. Besonders bewertungsrelevant sind die bodenökologischen Funktionen wie die Biotopbildungs-, Grundwasserschutz- und Abflussregulationsfunktion.

Naturräumlich ist das Plangebiet der Hellwegbörde zuzuordnen, die durch ihre mächtigen Lössböden charakterisiert ist.

Zusätzliche Versiegelungen durch Überbauung führen zu einer Beeinträchtigung der Abflussregulierung, Oberflächenwasserversickerung und Grundwasserneubildung.

Die Böden im Siedlungsbereich sind anthropogen überformt und weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie gestörte Bodeneigenschaften auf. Die Biotopbildungs-, Grundwasserschutz- und Abflussregulationsfunktion des Bodens innerhalb des Plangebietes ist somit von nicht erheblicher Bedeutung.

*Bewertung*

Aufgrund der Überformung des Bodens (erschlossenes Baugebiet, das z. T. bereits bebaut ist) liegt im Plangebiet eine verminderte Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl ist mit der geplanten Wohn- und Mischnutzung ein Eingriff in den Bodenhaushalt verbunden. Durch die Anlage von Gebäuden, Zuwegungen, Pkw-Stellplätzen und Nebenanlagen werden Flächen dauerhaft versiegelt. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit als erheblich einzustufen, wobei bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 75 eine Wohn- und Mischnutzung zulässig ist. Der Anteil der überbaubaren Flächen ist im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 75 nahezu gleich. Im süd-östlichen Randbereich wurde zwar das Baufeld in Richtung Baumarkt erweitert, jedoch wird an einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgehalten.

**10.4 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 Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen Bedingungen des Plangebietes als eher gering einzustufen. Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

## **Entwurf der BEGRÜNDUNG** **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“**

Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 75 wurde festgelegt, dass die Entwässerung im „modifizierten Mischsystem“ erfolgt. Demnach werden die anfallenden Wassermengen nordöstlich des Wohngebietes in den Ruhrgraben eingeleitet. Das Plangebiet ist von einem Grünzug durchzogen, in den eine Mulde integriert ist. Die Mulde übernimmt - insbesondere für Dachflächenwässer - Entwässerungs- bzw. Ableitungs-, aber keine Versickerungsfunktion.

### *Bewertung*

Die mit der Planung verbundene Oberflächenversiegelung im Geltungsbereich ist als eine erhebliche Umweltauswirkung durch Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung zu beurteilen. Hierbei ist anzumerken, dass aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Regenwassers im Gebiet nicht möglich ist.

### 10.5 Schutzgut Luft und Klima

Bei den Schutzgütern Luft und Klima 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.

In Bezug auf die Luftqualität ist das Plangebiet durch die angrenzenden Straßen und die benachbarten Wohngebiete (Heizungsemissionen) vorbelastet. Aufgrund dessen sind die Klimafunktionen im Geltungsbereich von untergeordneter Bedeutung.

Der mittig durch das Plangebiet verlaufende Grünzug übernimmt hingegen weiterhin Durchlüftungs-, Luftreinhaltungs- und Wärmeregulationsfunktionen.

### *Bewertung*

Bei Umsetzung der Planung sind keine erheblichen klimatischen Veränderungen aus Versiegelung, Überbauung sowie Emissionen aus Verkehr und Heizanlagen aufgrund der geringen Plangebietsgröße zu erwarten.

### 10.6 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.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Stadtgebietes und ist als Baugebiet bereits erschlossen und z. T. bebaut. Gehölzstrukturen bestehen nur teilweise.

### *Bewertung*

Bezogen auf das Landschaftsbild stellt das Plangebiet einen typischen Siedlungsbereich dar, der durch Verkehrswege sowie Wohn- und gemischte Bebauung begrenzt wird. Gegenüber dem Schutzgut Landschaft besteht keine erhebliche Empfindlichkeit.

### 10.7 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 ge-

## Entwurf der BEGRÜNDUNG zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“

staltete 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.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 befindet sich ein Baudenkmal (Soester Straße 51-55), das in der Denkmalliste der Stadt Werl als *Verwaltungs-, Wohn- und Wohlfahrtsgebäude der Fa. Union Fröndenberg* aufgeführt ist. Das aufgeführte Denkmal kann bei Umsetzung der Planung an seinem Standort erhalten werden.

Außerdem befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Werl - einem archäologisch bedeutsamen Bereich. Durch die mit der früheren Nutzung einhergehende Umformung des Bodens und der durchgeführten Boden sanierung (Bodenabtrag im Mittel von 1 m bis 1,50 m) ist jedoch nicht mit Bodenfunden zu rechnen.

### *Bewertung*

Es ist davon auszugehen, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter im Änderungsbereich vorliegt.

### 10.8 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.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zu einem Verlust an Bodenfunktionen wie z.B. der Speicherung von Niederschlagswasser. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss während die Versickerung unterbunden wird. Ebenso geht mit der Bebauung ein Verlust von Biotopen einher.

Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

### 10.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das ehemalige „Union-Gelände“. Die ursprünglichen Gewerbeflächen wurden saniert und das Areal im Zuge der begonnenen Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 75 aufgewertet. Durch die Bebauungsplanänderung soll lediglich mehr Gestaltungsspielraum geschaffen werden. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 75 ist eine Wohn- bzw. Mischnutzung im Plangebiet bereits zulässig und z. T. auch erfolgt.

Die Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Biotopstrukturen sowie Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate.

Aufgrund der Vorbelastungen wird die Planung als weniger erheblich eingeschätzt.

Folgende Umweltauswirkungen sind durch die Umsetzung der Planung zu erwarten:

**Entwurf der BEGRÜNDUNG**  
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“

<b>Schutzgut</b>	<b>Funktion</b>	<b>Mögliche Beeinträchtigung</b>	<b>Bewertung Beeinträchtigung</b>	<b>durch Maßnahmen</b>
<b>Mensch</b>	Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion, Gesundheit und Wohlbefinden	Immissionsbelastung (Lärm, Luftschadstoffe, Staub, Gerüche) durch Verkehr	+	v, m
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Biotopfunktionen	Verlust von Teillebensräumen durch Beseitigung von Gehölzstrukturen und Bodenversiegelung	+	a, m
<b>Boden</b>	Biotopbildungsfunktion, Grundwasserschutzfunktion, Abflussregelungsfunktion	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	+	m
<b>Wasser</b>	Grundwasserneubildung, Grundwasserschutzfunktion, Abflussregulation	Verlust der Funktionen durch Versiegelung und Bodenverdichtung	+	m
<b>Luft und Klima</b>	Durchlüftungs- und Luftreinigungsfunktionen, Wärmeregulation	geringer Verlust an Gehölz für die Kaltluftproduktion, geringe Anreicherung mit Abgasen durch Verkehr, Veränderung des Kleinklimas durch Versiegelung	-	-
<b>Landschaft</b>	Landschaftsbildfunktion	Verlust von Gehölzen	-	-
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	Erhaltungsfunktion	Verlust von möglichen Bodendenkmalen	-	-

Erläuterung:

Beeinträchtigung: - (keine), + (gering), ++ (mittel), +++ (stark) durch Maßnahmen: - (nicht erforderlich), v (vermeidbar), m (minimierbar), a (ausgleichbar)

## **11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Umsetzung der Planung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 bleiben die beschriebenen Umweltauswirkungen bestehen, da der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 75 selbst mit entsprechenden Auswirkungen weiterhin Bestand hätte. Die 1. Änderung des Plans bezieht sich lediglich auf gestalterische Regelungen, die die Umweltbelange nicht berühren. Mit einer spürbar positiven Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist somit nicht zu rechnen.

## **12 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung zum inzwischen rechtskräftigen und teilweise umgesetzten Bebauungsplan Nr. 75 sind die zuvor beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden. Die Beeinträchtigungen werden aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die Lage im Stadtgebiet und z. T. vorhandene Wohnnutzung sowie unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung als nicht erheblich eingestuft. Die Planung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 führt zu keinen weiteren Beeinträchtigungen der Umwelt, da sich die Änderung lediglich auf gestalterische Festsetzungen bezieht.

## **13 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### 13.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen

#### Schutzgut Mensch (Schallschutz)

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrslärm (Soester Straße) und Gewerbelärm (die Tankstelle mit Waschstraße im Westen sowie der Baumarkt im Osten) ein. Hierzu wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 durch einen Gutachter Untersuchungen vorgenommen. Die daraus resultierenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 75 zum Lärmschutz besitzen weiterhin Gültigkeit.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es ist unvermeidbar, dass durch Versiegelung Lebensräume von Tieren und Pflanzen verloren gehen. Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“ Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die komplett umgesetzt sind. Dabei wurden Habitats von Tieren und Pflanzen aufgewertet. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 75 getroffenen Festsetzungen zu Grünflächen und zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bereits umgesetzt und sind zu erhalten.

#### Schutzgut Boden

Der Verlust und die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“ durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung sind unvermeidbar. Es besteht die Möglichkeit, Wege und Zufahrten sowie Stellplätze im Änderungsbereich so auszuführen, dass Regenwasser versickern kann. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers im Gebiet jedoch nicht möglich. Diese Verringerungsmöglichkeiten treffen unverändert auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 zu.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es wird auf die Hinweise zum Bodenschutz im Teil I, Punkt 8.3, S. 10 verwiesen.

### 13.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Es wird auf Teil I, Punkt 6.3, S. 8 verwiesen.

#### **14 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Mit der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 75 wurde die Bereitstellung von Wohnbauland im Stadtgebiet Werl verfolgt. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die seinerzeit getroffenen Festsetzungen an die heutigen Erfordernisse angepasst werden, um nachfrageorientierte Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen. Hierbei soll der Charakter des Wohngebietes grundsätzlich beibehalten werden.

Es handelt sich um ein von außen gut erschlossenes Areal, das in ca. 500 m Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich liegt. Es ist für eine Wohnbauentwicklung prädestiniert. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen in diesem Umfang nicht.

#### **15 Angewendete Methodik, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und Kenntnislücken**

Zur Erfassung des derzeitigen Umweltzustandes wurden vorhandene Fachinformationssysteme und Karten ausgewertet sowie Geländebegehungen vorgenommen. Zudem wurden vorliegende Fachgutachten bzw. Untersuchungen zur Darstellung des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der Auswirkungen durch die Planung herangezogen.

Für die Stadt Werl liegt der seit dem 24.08.2012 rechtskräftige Landschaftsplan VI „Werl“ vor.

Bezüglich der Beurteilung der Auswirkungen auf das Klima liegen keine exakten Erkenntnisse vor.

#### **16 Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)**

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.

In Bezug auf den Schallschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gem. Rund-erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 (MBI. NW S. 1348) und der DIN 4109 eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen. Entsprechende Vorgaben sind im Bebauungsplan unter den textlichen Festsetzungen (Punkt 5.0 Lärmschutz) getroffen.

#### **17 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

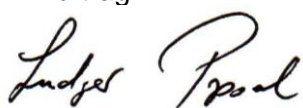
Die Planung zieht Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Boden sowie Wasser nach sich. Die Beeinträchtigungen werden vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen und unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt.



Entwurf der BEGRÜNDUNG  
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“

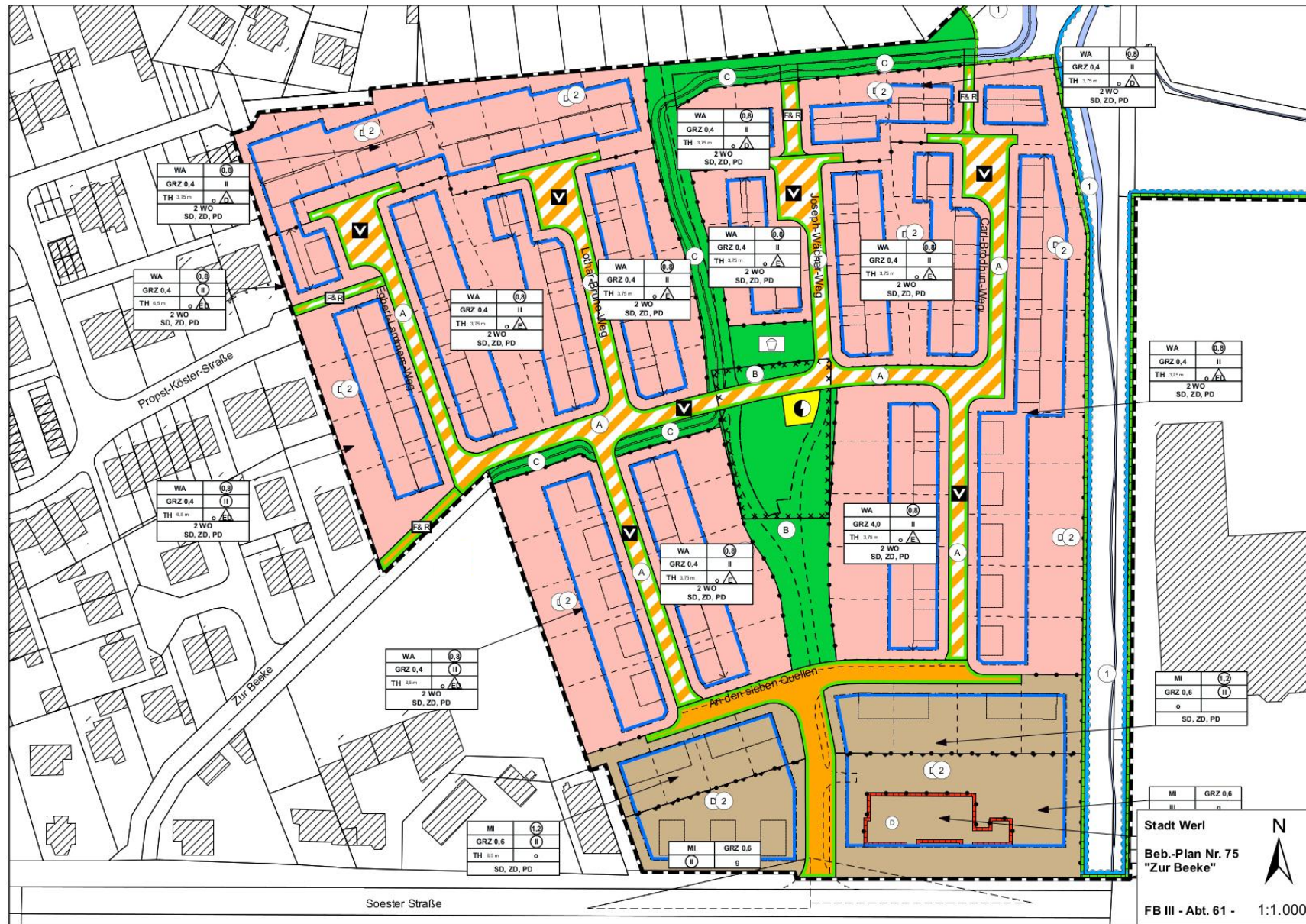
Zu prüfende Aspekte / Schutzgüter § 1 (6) Nr. 7 BauGB	Umweltzustand Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB Nr. 2 Buchstabe a	Wirkungen der Planung Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB Nr. 2 Buchstabe b	Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßn. Anlage zu § 2 (4) und § 2 a Bau GB Nr. 2 Buchstabe c
<b>Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bereits erschlossenes und z. T. bebauts Wohngebiet</li> <li>• Vorbelastung durch Verkehrslärm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von innerstädtischen Wohnbauflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen</li> </ul>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine schützenswerte Arten</li> <li>• Vorhandensein von Gehölzstrukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Teillebensräumen durch Versiegelung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzgebote und Anlage von Hausgärten</li> <li>• Ausgleichsmaßnahmen</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenfunktionen durch bereits begonnene Bauaktivitäten gestört</li> <li>• Abflussregulation durch unversiegelte bzw. wasserdurchlässige Flächen gegeben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung des Versiegelungsgrades, Bodenfunktionen sind gestört</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4</li> <li>• ggfls. Ausführung der Wege, Zufahrten und Stellplätze, dass Regenwasser versickern kann</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Oberflächenwasser betroffen</li> <li>• Wasserleitfunktion und Grundwasserneubildung durch unversiegelte Flächen gegeben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung des Versiegelungsgrades, negative Beeinflussung der Grundwasserneubildung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünzug mit integrierter Mulde, die Entwässerungs- bzw. Ableitungs-, aber keine Versickerungsfunktion übernimmt festgesetzt</li> </ul>
<b>Luft und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plangebiet ist vorbelastet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine erheblichen Auswirkungen</li> </ul>	-
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umfeld bereits durch Wohnnutzung geprägt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine erheblichen Auswirkungen</li> </ul>	-
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ein Baudenkmal befindet sich im Plangebiet</li> <li>• Bodensanierung durchgeführt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baudenkmal bleibt erhalten</li> <li>• mit Bodenfunden ist nicht zu rechnen</li> </ul>	-
<b>Wechselwirkungen</b>	-	-	-

Werl, im April 2014  
im Auftrag



(Ludger Pöpsel)  
Fachbereich III, Abt. 61 - Stadtplanung, Straßen und Umwelt

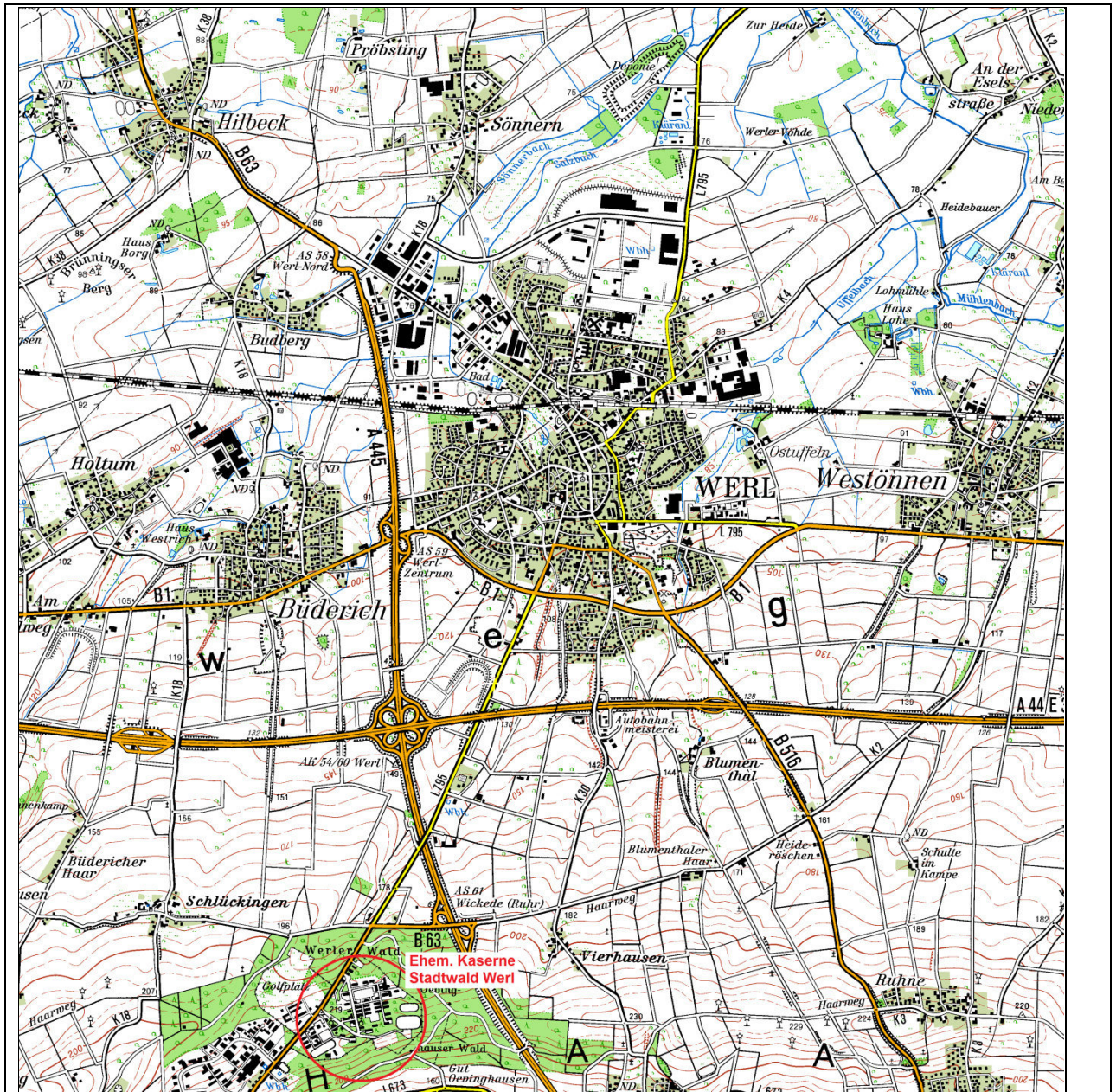
Anlage 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 75 „Zur Beeke“



# Entwurf der Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Werl

„Landschaftsbauwerk Stadtwald“



Exemplar zur Offenlegung

gem. § 3 (2) BauGB

# **Entwurf der Begründung**

## **zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>Begründung</b>	<b>3</b>
<b>1 Lage des Plangebietes</b>	<b>5</b>
<b>2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen</b>	<b>6</b>
<b>2.1 Regionalplan</b>	<b>6</b>
<b>2.2 Flächennutzungsplan</b>	<b>6</b>
<b>3 Planungsziele</b>	<b>6</b>
<b>4 Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
<b>4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>
<b>5 Erschließung</b>	<b>8</b>
<b>5.1 Verkehr</b>	<b>8</b>
<b>5.2 Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
<b>5.3. Richtfunkanlagen</b>	<b>8</b>
<b>6 Natur und Landschaft</b>	<b>8</b>
<b>6.1 Landschaftsplan</b>	<b>10</b>
<b>6.2 Artenschutz</b>	<b>10</b>
<b>6.3 Umweltbericht</b>	<b>11</b>
<b>6.4 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs</b>	<b>11</b>
<b>7 Maßnahmen und Zeitplan zur Umsetzung der Planung</b>	<b>11</b>
<b>8 Sonstige Belange</b>	<b>11</b>
<b>8.1 Altlasten, Abfallwirtschaft, Bodenschutz</b>	<b>12</b>
<b>8.2 Immissionsschutz</b>	<b>12</b>
<b>8.3 Denkmalschutz – Bau- und Bodendenkmäler</b>	<b>12</b>
<b>8.4 Klimaschutz</b>	<b>13</b>

## **Begründung**

Der überwiegende Teil der Kasernen im Stadtwald wurde im Jahre 1953 errichtet, zuerst von den Kanadiern genutzt und in den 70er Jahren von den britischen Streitkräften übernommen. Nach Abzug der Truppen im Jahr 1994 wurde die Kaserne von der Bundesrepublik Deutschland übernommen und im Jahr 2002 an die Stadt Werl veräußert. Ziel war hierbei die Umwandlung des militärischen Geländes in Waldgebiet. Voraussetzung hierfür ist der Abbruch der aufstehenden Gebäude und die Herrichtung des Geländes (Abbruch unterirdischer Kanäle, Entsorgung Altlasten etc.) für die Aufforstung.

Die Stadt Werl hat sich im Rahmen der Regionale 2013 mit dem Stadtwald als Regionale-Projekt beworben. Der erste Stern wurde bereits an das Projekt vergeben, der zweite Stern soll nun erworben werden.

Zentraler Inhalt des Regionaleprojekts ist die Schaffung einer Aussichtsmöglichkeit auf die Umgebung, und im Sinne der Regionale, auf die Region Südwestfalen im Vergleich mit benachbarten Regionen, wie Ruhrgebiet und Münsterland. Es soll eine Art Eingangssituation in die Region Südwestfalen entstehen.

### **Entwicklung im Rahmen der Regionale 2013**

Anfang 2010 hat sich die Stadt Werl mit einer Projektskizze, die die Umnutzung des ehemaligen Militärgeländes im Werler Wald zum Walderlebnis zum Inhalt hatte, um die Anerkennung als Projektidee für die Regionale 2013 beworben. Nach vielfältigen Vorbesprechungen und Ortsbesichtigungen mit Vertretern und Gremien der Regionale, Fachbehörden und Naturschutzverbänden wurde dieser Vorschlag zu einem abgestimmten Projektantrag mit dem Titel „NaturSchauPlatz Werler Wald“ - Natur und Mensch inszenieren ein militärisches Sperrgebiet neu-. Am 15. Dezember 2010 wurde er vom Regionale Ausschuss mit dem ersten Stern zertifiziert und somit in den Regionale Prozess aufgenommen.

Dieser Stern kennzeichnet die herausragende konzeptionelle Idee des Projektantrages, der auf dem Weg zum zweiten Stern eine Verdichtung der Daten durch den Projektträger, in Abstimmung mit der Regionale-Agentur erfahren muss, um eine belastbare Basis, insbesondere hinsichtlich der Finanzierung zu erhalten.

Die ursprüngliche Finanzierungsidee beim Erwerb des Geländes, die Rückführung der Versiegelung in Naturbereiche und Wald über Kompensationszahlungen aus Eingriffen in den Naturhaushalt an anderer Stelle zu finanzieren, wurde durch die Umstellung des Natur- und Artenschutzrechts stark beschnitten. Es galt nun im Rahmen der Regionale, neue Möglichkeiten zu ergründen. Leider scheiterten auch hier die verschiedenen Anstrengungen durch die Regionale-Agentur und die Stadt Werl, Alternativen insbesondere durch Fördermittel aufzuzeigen. Da auch zukünftig nicht mehr von einer vermehrten Nutzung von Kompensationszahlungen zur Finanzierung ausgegangen werden kann, hat die Stadt Werl das Regionale Projekt, unter Beibehaltung der Grundidee, hinsichtlich einer wirtschaftlichen Umsetzung des Projektteils Landschaftsbauwerk weiter entwickelt, um trotz Haushaltssicherung das definierte Ziel zu erreichen.

Im Rahmen der Projektantragerstellung hatte sich bei den Gesprächsrunden sehr schnell herauskristallisiert, dass alle Beteiligte großen Wert auf den Vorrang der Natur legen. In der Projektskizze wird das wie folgt dargestellt:

„Das selbstinszenierte Schauspiel der Natur soll auf Basis des geschichtlichen Hintergrunds durch Erhalt von Relikten erlebbar gemacht werden. Mittels Modellierung vorhandener mineralischer Baustoffe zu einem Landschaftsbauwerk können ein

Aussichtspunkt über die Region und neue Bühnenbilder für weitere Inszenierungen der Natur entstehen.

Ziel ist der Rückbau von Gebäuden und die Öffnung von versiegelten Flächen zu Gunsten der Natur. Es sollen Rückzugsräume für eine ungestörte Entwicklung der Natur gesichert und Teilbereiche für einen umweltverträglichen Naturgenuss geöffnet werden. Durch die Lenkung der Besucher in „Natur aktiv Bereiche“ können sich „Natur pur Bereiche“ ungestört entwickeln.

Damit verbunden ist ein andauernder, dynamischer, offener Prozess, in dem die Einbindung der Menschen mit ihren kreativen Ideen einen wichtigen Aspekt darstellt. Bestandteil der Projektidee ist ein interkommunaler Dialog zur Interessensabstimmung zwischen beteiligten Akteuren, der auch Wirtschaftspartner, Naturschutzorganisationen sowie Bürgerschaft mit einbezieht.

Mit der Projektidee werden neue Perspektiven im Umgang mit Militärbrachen aufgezeigt. ...“

Vor dem Hintergrund der Finanzierung gilt es nun umsetzbare Alternativen für den Rückbau aufzuzeigen. Da öffentliche Förderungen ausgeschlossen werden, wurde der Blick auf wirtschaftliche Lösungen unter Einbeziehung der freien Wirtschaft gerichtet und erste Möglichkeiten erschlossen. Unter der Vorgabe, dass die mineralischen Abbruchanteile in das Landschaftsbauwerk (z.B. Gesteinsflächen als Biotop) einbezogen werden, wurden verschiedene Anfragen durchgeführt, unter welchen Vorgaben eine Errichtung des Landschaftsbauwerkes erreicht werden könnte. Es hat sich gezeigt, dass dies durch die Einbindung von naturbelassenen Böden aus anderen Baumaßnahmen durchaus möglich ist. Eine Bodenlieferung wird für die Abdeckung und Schaffung der Entwicklungsflächen für Wald auf dem Landschaftsbauwerk ohnehin erforderlich. Erste Vorbesprechungen mit den zuständigen Fachbehörden haben gezeigt, dass diese Umsetzungsvariante Zustimmung findet und entwicklungsfähig ist.

Da das Gelände seit 2002 als Ausgleichsflächenpool für Baumaßnahmen in der Stadt Werl und darüber hinaus genutzt wird und daraus bereits zugehörige Kompensationsverpflichtungen bestehen, sind im Rahmen der Entwicklung hierfür Flächen zu sichern bzw. die bislang erzielten ökologischen Aufwertungen zu erhalten.

Um in diesem Sinne bei der weiteren Planung die natürlichen Vorgaben ausreichend berücksichtigen zu können, wurde in 2011 in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde eine Biotopkartierung von einem Sachverständigen durchgeführt, welche einen detaillierten Überblick über die vorhandenen Biotoptypen und schutzwürdige Bereiche gibt.

Unter den genannten Vorgaben ergeben sich folgende Aspekte für die weitere Planung:

- Funktion als Ausgleichsflächenpool sichern
- Sicherung der getroffenen Aufwertungsmaßnahmen
- Biotopkartierung mit schutzwürdigen Bereichen berücksichtigen
- Artenschutzrechtliche Betrachtung durchführen und einbinden
- Natürlichen Wald entwickeln und Funktionen fördern
- Ungestörte Rückzugsräume für die Natur entwickeln und sichern
- Geschichtliche Bedeutung des Orts mit einzelnen Zeugnissen bewahren
- Teilräume für Naturerlebnis und Umweltbildung öffnen
- Umfeld einbinden und Besucher lenken
- Aussichtspunkt mit Blick über die Regionen schaffen

- Mineralische Abbruchmaterialien in Landschaftsbauwerk einbinden
- Reststoffe verantwortungsvoll entsorgen
- Altlasten beseitigen
- Partner für die Realisierung finden

### **Landschaftsbauwerk mit Aussichtsplattform**

Die Schaffung einer Aussichtsmöglichkeit auf die direkte Umgebung, und im Sinne der Regionale über die Baumkronen hinweg, auf die Region Südwestfalen im Vergleich mit benachbarten Regionen, wie Ruhrgebiet und Münsterland ist der zentrale Inhalt des Regionaleprojekts. Es soll eine Eingangssituation in die Region Südwestfalen entstehen.

Um dies umzusetzen, ist im Gebiet der ehemaligen Kasernen Albuhera die Errichtung des Landschaftsbauwerkes mit Aussichtsmöglichkeit geplant.

Das Landschaftsbauwerk soll auf einer Fläche von ca. 12,5 ha errichtet werden. Am höchsten Punkt erhält es eine Plattform zum Verweilen, die durch ein Wegenetz mit wassergebundener Decke erschlossen wird. Die Steigungen der Wege sollen den Bedürfnissen von Menschen mit Behinderungen angepasst werden.

Voraussetzung für die Umsetzung ist der Abbruch der vorhandenen Bausubstanz von ca. 155.000 m<sup>3</sup> umbauter Raum. Der mineralische Abbruchanteil wird in das Landschaftsbauwerk eingebaut. Hierbei darf nur Material eingebaut werden das den Reinheitsanforderungen nach Bodenschutzrecht genügt. Die nichtmineralischen Stoffe müssen entsorgt werden. Weiterhin sind in technischen Bereichen, wie Erdtankanlagen, Wartungs- und Werkstatthallen, mögliche Kontaminationen abzuklären.

Für die Errichtung des Landschaftsbauwerkes sind neben dem mineralischen Anteil aus dem Abbruch weitere Schüttmaterialien notwendig. Aufgrund der vorliegenden geologischen Gegebenheiten, ist deren Qualität ebenfalls nach Bodenschutzrecht abzusichern.

Auf dem Landschaftsbauwerk ist neben den Gesteinsflächen eine Aufforstung mit unterschiedlichen Ausprägungen vorgesehen. Orientierend an den Bedürfnissen der Aussichtsfunktion und der Ökologie wird diese von Nieder- bis Wirtschaftswald reichen.

Zum Abschluss der Maßnahme ist die umgebende Zaunanlage zurückzubauen.

### **1 Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der südöstlichen Stadtgrenze östlich der B 63 und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 42 ha. Die Gesamtfläche des ehem. Kasernengeländes, das die Stadt Werl im Jahr 2002 erworben hat, beträgt ca. 53 ha, davon befinden sich ca. 11 ha auf dem Gebiet der Gemeinde Ense. Auf einer Fläche von ca. 12,5 ha ist nach Abbruch der aufstehenden Gebäude die Errichtung eines Landschaftsbauwerkes mit Aussichtsplattform und Aussichtsturm geplant.

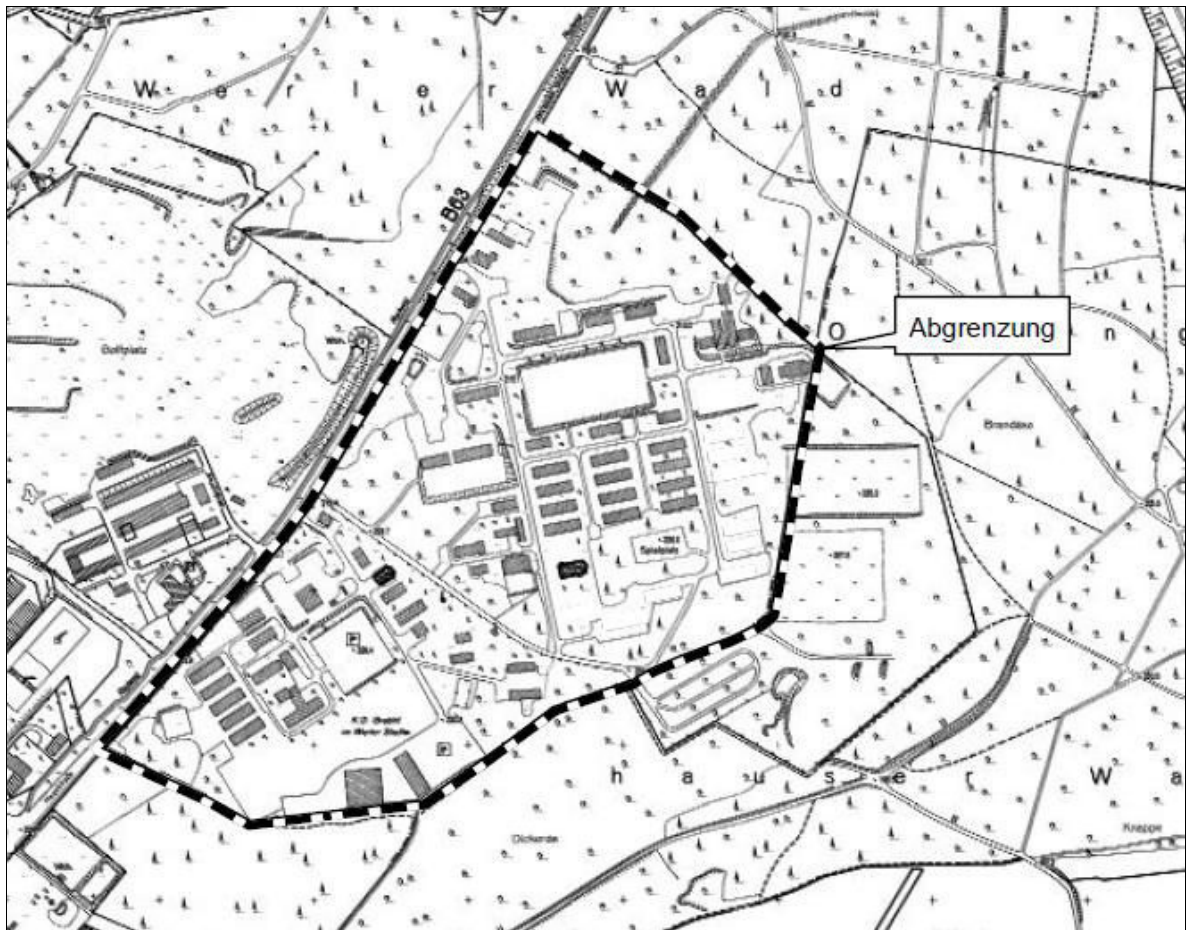


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“

## 2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

### 2.1 Regionalplan

Der Bereich der ehemaligen Kasernen im Stadtwald ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis als Waldbereich mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werl ist im Geltungsbereich Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Auf der Grundlage der Projektskizze soll für den Bereich der ehem. Kasernen im Stadtwald (Grundstück Gemarkung Werl, Flur 9, Flurstück 3), die bisherige Ausweisung als Gemeinbedarf (mit Ausnahme der Fläche für das Waldlabor) in eine Fläche für Wald mit der Zweckbestimmung Landschaftsbauwerk mit Aussichtsturm umgewandelt werden.

## 3 Planungsziele

Im Parallelverfahren zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl soll auf der Grundlage der Projektskizze für den Bereich der ehem. Kasernen im Stadtwald (Grundstück Gemarkung Werl, Flur 9, Flurstück 3), ein Bebauungsplan



aufgestellt und im nördlichen Bereich gem. § 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB „Wald (Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen) mit Zweckbestimmung Landschaftsbauwerk mit Aussichtsturm“ und auf der südlichen Fläche gem. § 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB „Wald (Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen)“ festgesetzt werden.

Weiterhin ist die Sicherung des bestehenden Waldlabors (gemeinnütziger Verein, der das Gebäude für Bildungszwecke nutzt) gem. § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen.

## 4 Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Landschaftsbauwerk:

Das Landschaftsbauwerk wird auf einer Fläche von ca. 125.000 m<sup>2</sup> errichtet. Es überwindet von der nördlichen Grenze 37 Höhenmeter und von Süden 20 Höhenmeter bis zum höchsten Punkt der Plattform, der bei 250 Meter über Normalnull liegt. Diese NN-Höhe wird im Bebauungsplanentwurf als Obergrenze festgelegt.

Die Gesamtfläche des Landschaftsbauwerkes wird 12,5 ha nicht überschreiten, weil, aus der Biotopkartierung heraus, das Bauwerk bewusst im Bereich der weniger sensiblen Biotope angesiedelt ist.

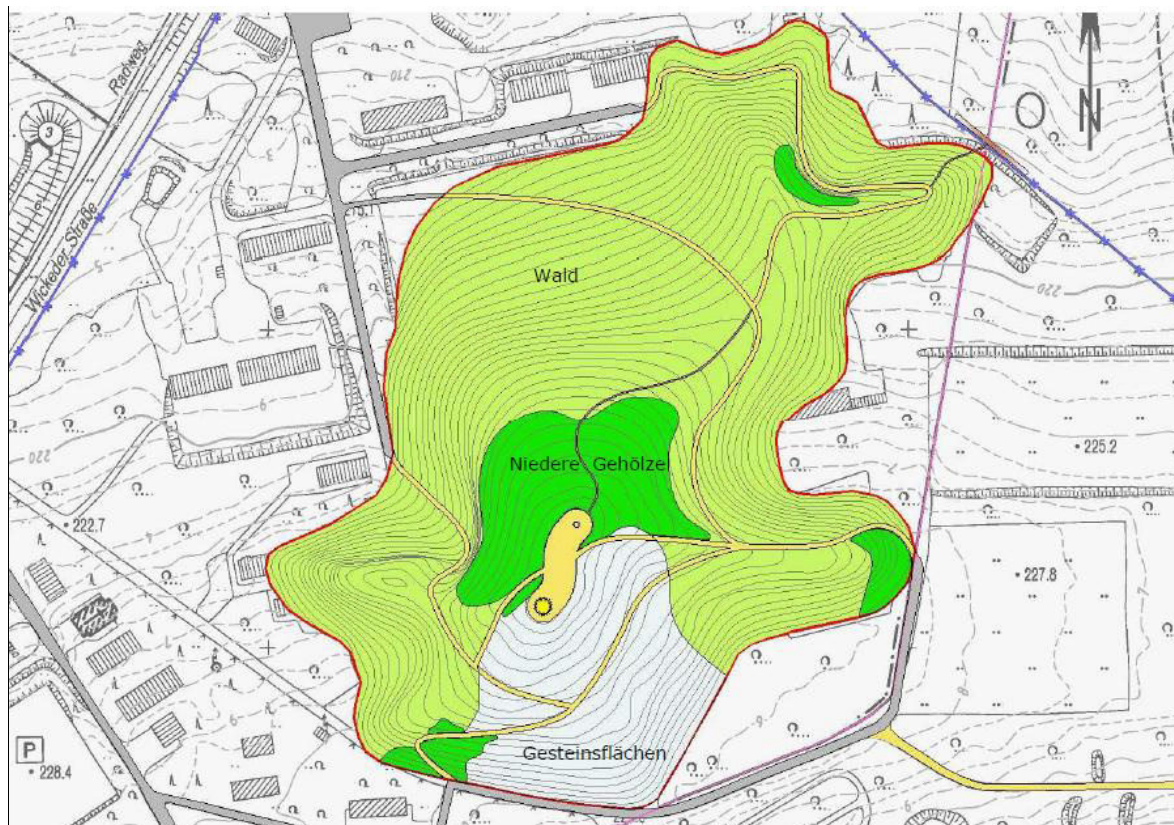


Abb. 2: Vorentwurf Landschaftsbauwerk

Aussichtsturm:

Der Aussichtsturm wird eine Höhe von maximal 35 Metern erhalten. Im Bebauungsplan wird daher eine Obergrenze von 285 Meter über NN festgesetzt.

Aufgrund der Aufforstung des Landschaftsbauwerkes mit Buchenwald muss bei den ausgewachsenen Bäumen von einer Höhe von 30 bis 35 m ausgegangen werden,

sodass bei einer Höhe des Turmes von 35 Metern die Aussichtsfunktion gewährleistet ist.

#### Waldlabor

Das „Waldlabor Werl e.V.“ ist ein gemeinnütziger Verein, der zum Zweck der Erfahrung des Waldes und der Natur mit einem bildungsrelevanten Hintergrund gegründet wurde.

Im Gebäude des Waldlaborvereins, das sogenannte Waldlabor, werden Räumlichkeiten und Arbeitsmaterialien für Kleinkinder, Schüler, Erwachsene und sonstige Interessierte angeboten.

Das bestehende Kasernengebäude wurde instandgesetzt und soll im Bestand mittels einer Baugrenze gesichert werden.

## **5 Erschließung**

### 5.1 Verkehr

Das Gelände ist über die B 63 an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die vorhandenen zwei Einfahrten werden weiterhin genutzt. Die nördliche Einfahrt ist für Besucher des Waldlabors vorgesehen und soll darüber hinaus auch Parkraum für Spaziergänger erschließen. Die südliche Einfahrt wird von den Betreibern der Funktürme für Wartungsarbeiten etc. genutzt.

### 5.2 Ver- und Entsorgung

Das Waldlabor ist an die öffentliche Kanalisation an der Wickeder Straße/B 63 angeschlossen.

### 5.3. Richtfunkanlagen

Auf dem Gebiet befinden sich zwei ca. 40 m hohe Funktürme die für die verschiedenen Netze der Kommunikationsanbieter genutzt werden. Die absolute Höhe der Sendeanlagen beträgt ca. 270 Meter über Normal Null. Die vorhandene Richtfunktrasse wird durch das Landschaftsbauwerk nicht tangiert. Nur im Umfeld der Richttrasse greifen die Ausläufer des Bauwerks in den Bereich ein. Dieser Bereich des Bauwerkes hat eine Höhe über NN von ca. 238 m, sodass der Richtfunk nicht beeinträchtigt wird.

Die außerhalb der vorhandenen Richtfunktrasse verlaufende Sendeeinrichtung der Telefonica O<sup>2</sup> tangierte im Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“ den vorgesehenen Aussichtsturm. Die Lage des Aussichtsturms wird in den nördlichen Bereich der Aussichtsplattform verlegt.

## **6 Natur und Landschaft**

### Biotopkartierung

Bei einer Biotopkartierung aus 2011 wurden 28 Biototypen erfasst. Aufgrund der Nutzungsaufgabe des Standortes unterliegen die Flächen einer Sukzession, die im gesamten Untersuchungsgebiet in verschiedenen Gehölzstadien verzahnt mit offenen Brachflächen anzutreffen ist. Diese erwünschte Sukzession ist auch Bestandteil bereits umgesetzter Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt an anderer Stelle.

Als „schutzwürdig“ wurden die im Untersuchungsgebiet vorhandenen alten Laubwälder und Baumreihen/Baumgruppen sowie Wiesen als kulturhistorisch wertvolle Flächen mit kleinflächigen feuchten und mageren Ausbildungen und feuchte und magere Brachflächen kartiert.

Biotope, die unter den gesetzlichen Schutz des § 62 LG NRW fallen, konnten nicht nachgewiesen werden.

Des Weiteren wurden Flächen, die bemerkenswerte Pflanzenarten aufweisen, als „schutzwürdig“ kartiert.

Zu möglichen Vorkommen und Betroffenheit von Tierarten wurde Anfang Juni 2013 mit einer Artenschutzprüfung ein Fachbüro beauftragt, da die daraus hervorgehenden Daten von den Fachbehörden als wichtige Planungsgrundlage im weiteren Verfahren angesehen werden.

Das ehemalige Militärcamp weist ein vielfältiges Mosaik unterschiedlicher Biotoptypen und Habitats auf. Wesentlich hierbei ist auch die alte Bausubstanz die besondere Strukturen bietet. Zu betrachten sind daher sowohl typische Arten alter Laubwälder wie z.B. Spechte, Fledermäuse, Greifvögel und sonstige Brutvögel, sowie Arten die an oder in Gebäuden brüten. Ergänzt werden diese Lebensräume durch die vorhandenen Wiesen als Nahrungshabitats.

Es ist daher möglich, dass das Gebiet auch Arten, die in Nordrhein-Westfalen gefährdet oder selten sind, Lebensraum bieten kann.

Insgesamt zeigt sich, dass seit der Erstabgrenzung des Camp Geländes 2002 bei Übernahme durch die Stadt Werl, allein durch den bereits durchgeführten Gebäuderückbau und das ungestörte „Sich selbst überlassen“, eine vielfältige Entwicklung von unterschiedlichsten Biotopstrukturen stattgefunden hat.

### Ökologische Aspekte und Erholungsfunktionen

Bereits zu Beginn der Überlegungen zum Landschaftsbauwerk gab es einen Ortstermin mit der Unteren Landschaftsbehörde. Hierbei, ebenso wie bei den Gesprächen während der Erstellung des Regionaleantrags und bei der Bezirksregierung, wurde deutlich, dass das bestehende ökologische Potential bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden muss. Aus diesem Grund wurde die o.g. Biotopkartierung beauftragt um entsprechende Grundlagen zu schaffen. Wie erwartet zeigte sich, dass in den Bereichen der großen versiegelten Exerzierplätze sowie der angrenzenden dicht stehenden Barackenbebauung am wenigsten höherwertige Strukturen zu erwarten sind. Die Planung des Landschaftsbauwerkes wurde daher auf diese Flächen gelegt, um die Einflüsse möglichst gering zu halten.

Um hier jedoch eine umsetzbare Lösung zu erreichen, die sowohl die Höhe für die zu erzielende Aussichtsfunktion, als auch die Erreichung einer kostenneutralen Durchführung der Bauleistungen ermöglicht, sind einige kleinere Inanspruchnahmen von schutzwürdigen Biotopflächen unvermeidbar. In der Gesamtbetrachtung der vorhandenen Biotoptypen wird jedoch davon ausgegangen, dass die unvermeidbaren Verluste intern ausgleichbar sind.

Das Landschaftsbauwerk entspricht in vollem Umfang der im ursprünglichen Konzept vorgesehenen Flächenentsiegelung und Rückführung in Wald, da auf dem Bauwerk Wald angelegt oder entwickelt werden soll. Auf Anregung der Unteren Landschaftsbehörde werden darüber hinaus Gesteinsflächen vorgesehen, die neue, seltene Biotopstrukturen schaffen, die Trockenheit liebenden Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bieten. Ferner werden hierdurch auch die verlorengehenden Magerbrachen in gewissen Umfang ausgeglichen.

Die Wegeführung bis zum oberen Plateau soll Erholungssuchenden Begegnungen mit den unterschiedlichen Biotopformen ermöglichen. Auf diese Weise wird der Naturgedanke vermittelt.

Durch die Wegeführung und Zielausrichtung werden die Besucher aber auch gleichzeitig zu Sehenswürdigkeiten gelenkt und so andere Bereiche für den ungestörten Naturhaushalt entlastet. Für Teilbereiche des Camps wird auch überlegt, Waldbereiche besucherfrei gänzlich sich selbst zu überlassen.

Der Gedanke der Umweltbildung wird wie im Regionaleprojekt vorgesehen unverändert durch den Verein Waldlabor Werl e.V. gesichert. Er bietet das erforderliche Know-how und stellt in einer Immobile im Randbereich räumliche Möglichkeiten und Ausstattung für Schulungen und Fortbildungen zur Verfügung. Die Naturbegegnungen finden in Eigenregie statt.

Außer der Schaffung von Aussichtsmöglichkeiten, s. nächster Punkt, sind zu Gunsten der Ruhe des Gebiets keine weiteren Freizeiteinrichtungen vorgesehen. Eventuell könnte ein Informationssystem zukünftig noch Informationen über Natur und Umwelt oder die geschichtlichen Hintergründe des Gebiets vermitteln.

Nach Fertigstellung der Rückbau- und Gestaltungsmaßnahmen soll an verschiedenen Stellen eine Verknüpfung mit dem Umfeld, hier insbesondere dem umgebenden Stadtwald erfolgen.

## 6.1 Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl“ ist der Landschaftsraum Stadtwald und ehemalige Kaserne als Naturraum mit der Bezeichnung „Größerer Waldkomplex mit ehemaligem Kasernenbereich und Golfplatzgelände“ festgesetzt. Für den Bereich ist das Entwicklungsziel Erhalt sowie das Entwicklungsziel Anreicherung dargestellt.

Zur Verwirklichung der Entwicklungsziele sind in dem Bereich folgende Maßnahmen umzusetzen:

Naturnahe Entwicklung und Bewirtschaftung der Waldflächen, Umwandlung der Fichtenbestände zu standortgerechtem Wald im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten und Neuanlage von Wald im Bereich der ehemaligen Kaserne.

Dies kann z.B. durch das Konzept zur Entwicklung des Stadtwaldes über den hierzu bestehenden Ausgleichsflächenpool oder in Form eines Regionale-Projektes erfolgen. Die Grundzüge dieser Projektidee stehen den Ausweisungen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

## 6.2 Artenschutz

Entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren“ (VV-Artenschutz) und der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des Landes Nordrhein-Westfalen wurde in 2013 ein Ingenieurbüro beauftragt eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht werden aufgrund klar definierter Vorgehensweisen keine Bedenken gegen die Errichtung des geplanten Landschaftsbauwerkes gesehen.

Die detaillierten Ergebnisse sind im Umweltbericht (Teil II der Begründung) dargestellt.

### 6.3 Umweltbericht

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

### 6.4 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs

Auf der Grundlage der erstellten Biotoptypenkartierung wurde eine Biotopwertermittlung für die Grundfläche des Landschaftsbauwerkes und für die das Bauwerk umgebende Fläche des Flächenpools vorgenommen. Obwohl der Bebauungsplan nur den Teil des Geländes der auf dem Gebiet der Stadt Werl (ca. 41 ha) liegt berücksichtigen kann, wurde der Ermittlung für den Biotopwert der gesamte, als Flächenpool ausgewiesene Bereich zu Grunde gelegt, da auch zukünftig der Flächenpool als eine Einheit behandelt werden soll und daher eine Teilbetrachtung nicht als sinnvoll erachtet wird.

Eine endgültige Absicherung erhält der Flächenpool durch den neuen Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“ in dem die, ehemals als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Militärbereiche dauerhaft als „Waldfläche (Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen)“ ausgewiesen werden soll. Dadurch werden nicht nur die bisher geleisteten, sondern auch die zukünftig noch im Flächenpool der Stadt Werl verrechnete Kompensationsmaßnahmen dauerhaft gesichert ohne fortlaufend Flächenzuweisungen vornehmen zu müssen.

Eine zugehörige Dokumentation belegt die Verrechnung mit dem Kompensationspotential im Flächenpool der Stadt Werl und ist ausführlich im Umweltbericht (Teil II der Begründung) dargestellt.

## **7 Maßnahmen und Zeitplan zur Umsetzung der Planung**

Für die Realisierung des Landschaftsbauwerkes ist ein beschränkter Wettbewerb unter leistungsfähigen Unternehmen aus der Region vorgesehen.

Die Umsetzung der Planung soll in einem Zeitraum von acht bis zehn Jahren erfolgen.

## **8 Sonstige Belange**

### 8.1 Altlasten, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten im Kreis Soest ist für den gesamten Bereich der ehemaligen Kaserne im Stadtwald und somit auch für das Plangebiet folgender Altstandort eingetragen:

- ehemaliger Militärstandort mit Munitionslager und Schießstand

Aufgrund des potentiellen Altlastenverdachts bei Konversionsflächen sind im Zuge der vorgesehenen Nutzung als Ausgleichsflächenpool Untersuchungen und eine Gefährdungsabschätzung erfolgt.

Die festgestellten Kontaminationen/vorgefundenen Schadstoffe aus Tankstellen und Trafogebäuden wurden unter Abstimmung mit den zuständigen Behörden einer

fachgerechten Entsorgung zugeführt. Im weiteren Verlauf der vorgesehenen Abbruchmaßnahmen werden die vorhandenen Materialien ebenfalls untersucht und bei Gefährdung einer fachgerechten Entsorgung zugeführt.

Der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindliche Wurfschießstand wird gemeinsam mit dem Kreis Soest in einem separaten Verfahren behandelt.

Aus Vorsorgegründen werden in die Begründung zum Bebauungsplan folgende textliche Hinweise aufgenommen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen 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 Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz vor Beginn ein Abfallentsorgungskonzept vorzulegen. Der Abbruchbeginn ist spätestens zwei Arbeitstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen.

Zusätzlich werden im Rahmen der Baugenehmigung seitens der zuständigen Behörden entsprechende Hinweise erteilt.

Im Hinblick auf mögliche Kampfmittelreste des ehemals militärisch genutzten Areals ist aufgrund des Baujahrs 1953 nicht mit dem Antreffen von Kampfmitteln im Erdreich zu rechnen.

Grundsätzlich gilt jedoch wie bei allen Erdarbeiten als Vorsichtsmaßnahme, die Arbeiten dann einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Werl zu benachrichtigen, wenn ungewöhnliche Festkörper gefunden werden.

## 8.2 Immissionsschutz

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Waldgebiet sind Festsetzungen zum Immissionsschutz nicht notwendig.

## 8.3 Denkmalschutz – Bau- und Bodendenkmäler

Denkmalschutzwürdige Gebäude sind in der ehem. Kaserne nicht vorhanden.

Im Bereich der westlich des Plangebietes gelegenen ehemaligen Kaserne (Umwandlung in Gewerbegebiet) wurden Grabhügel entdeckt die dem endneolithischen Zeitalter zugeordnet werden können.

## 8.4 Klimaschutz

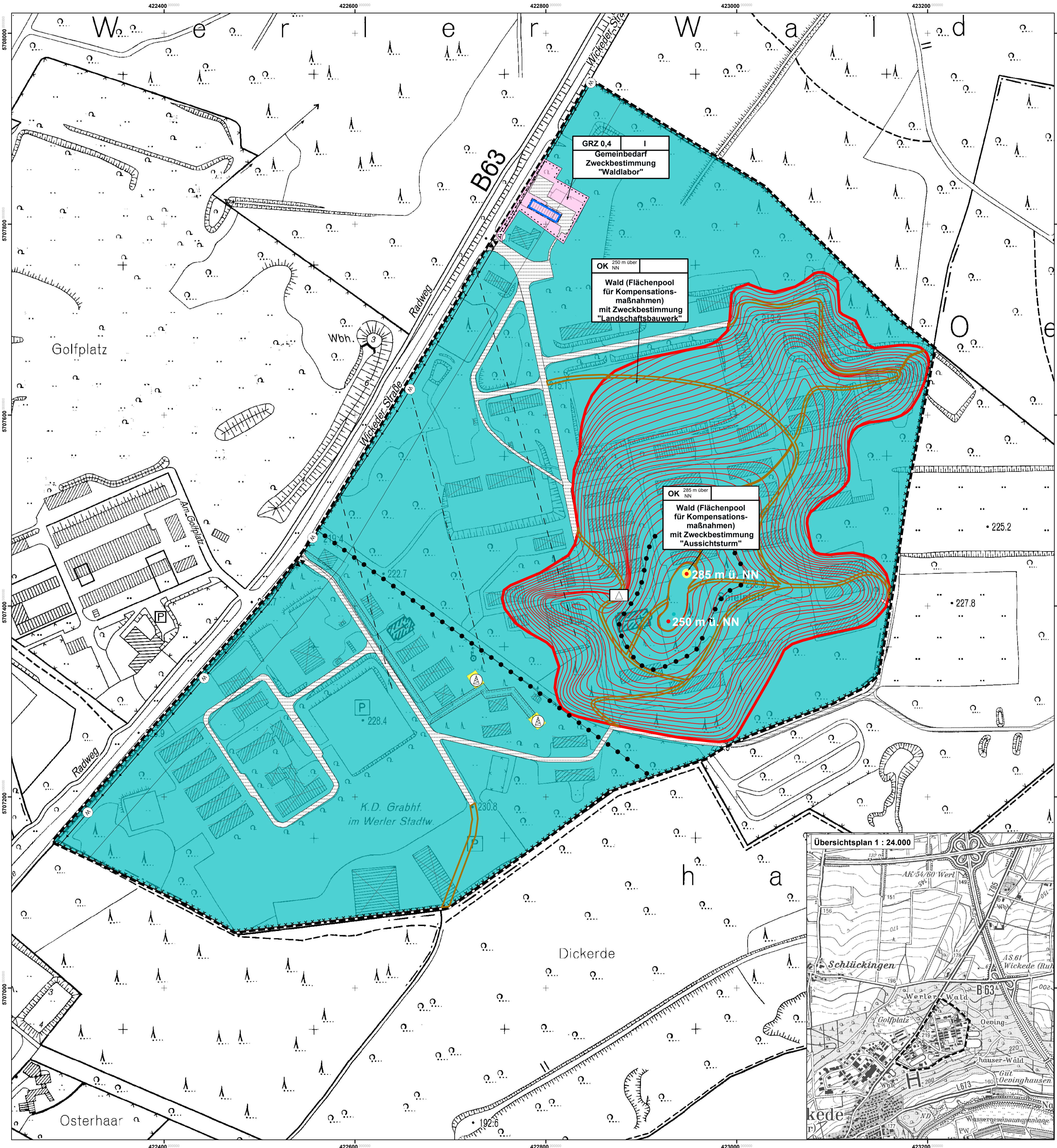
Da es sich bei dem Plangebiet um eine Ausweitung von Waldflächen handelt, sind keine weiteren Festsetzungen zum Klimaschutz vorgesehen.

FB III / 61 - Stadtplanung, Straßen und Umwelt

Werl, im April 2014

A handwritten signature in black ink, reading "Ludger Pöpsel". The signature is written in a cursive style with a large, prominent 'L' and 'P'.

(Ludger Pöpsel)



**RECHTSGRUNDLAGEN**

§ 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878)

§§ 1, 2, 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BaUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

§ 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO
- Fläche für Wald (Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen) gem. § 9 (1) 18 b mit der Zweckbestimmung: Landschaftsbauwerk mit Aussichtsturm, lebensraumtypischer Laubmischwald und Niederwald
- max. H 250 m über NN Maximale Geländehöhe 250 m über NN gem. § 18 BauNVO
- max. H 285 m über NN Maximale Gebäudehöhe 285 m über NN gem. § 18 BauNVO
- Fläche für Wald (Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen) gem. § 9 (1) 18 b BauGB, lebensraumtypischer Laubmischwald
- Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9(1) 5 BauGB
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl, bebaubarer Anteil des Baugrundstückes gem. § 19 BauNVO
- I Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (3) BauNVO
- Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12 BauGB
- Mit Geh-/Fahr-/Leitungsrecht zu belastende Fläche gem § 9(1) 21 BauGB
- Ein- und Ausfahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

**Nachrichtlich übernommene Festsetzungen**

- Umgrenzung Belastete Böden
- Richtfunktrasse
- Umfeld Richtfunktrasse
- Wasserleitung
- Anbaufreiheit

**Sonstige Darstellung:**

- Gebäudeabbruch
- Wege Bestand
- Wege neu
- Landschaftsbauwerk
- Plateau 250 m über NN
- Aussichtsturm 285 m ü. NN
- Höhenlinien Landschaftsbauwerk geplant
- NN Höhe geplant

**HINWEISE**

**Artenschutz**  
Die im artenschutzrechtlichen Gutachten dargestellten erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind durchzuführen.

Als vorsorgliche Maßnahme sollten Gehölznahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen. Des Weiteren sind die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG zu beachten.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

**Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz**  
Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgedungenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.

**Wiederverwendung des Bodenaushubs**  
Im Zuge der Baumaßnahme anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück wieder zu verwenden.

**Schutz des Mutterbodens**  
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen. Es wird daher empfohlen, den Oberboden von Bau- und Betriebsfläche abzutragen, sachgerecht zu lagern und bei einer Lagerzeit von über 8 Wochen zu begrünen.

**Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen**  
Die Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (Abschnitt 4 der Richtlinie für die Anlage von Straßen) sowie die DIN 18520 über den Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind zu beachten.

**Denkmalschutz**  
Grundsätzlich können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen 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: 02761-937520) 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.

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Werl am 20.06.2013 beschlossen worden.

Werl, den .....

Bürgermeister .....

Der Aufstellungsbeschluss ist am 09.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den .....

Bürgermeister .....

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Planungs- und Bauausschusses vom 20.06.2013 durch Anhörung in der Zeit vom 02.09.2013 bis einschl. 04.10.2013 durchgeführt.

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am 22.08.2013 ortsüblich 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 30.08.2013 zur Unterrichtung und Ausfertigung – auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfungsunterlagen – zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.10.2013 gebeten.

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 05.12.2013 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.01.2014 gebeten.

Werl, den .....

Bürgermeister .....

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am ....., die Entwürfe des Planwerks und der Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ....., bis einschl. .... öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am ....., ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den .....

Bürgermeister .....

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Stadt Werl hat in seiner Sitzung am ....., die Abwägung über alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Werl, den .....

Bürgermeister .....

**BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN**

Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am ....., ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung kann während der Dienststunden im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Werl, den .....

Bürgermeister .....

**PLANUNTERLAGE**

Die Planunterlage, Stand Februar 2013, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Werl, den .....

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur .....

Der Bebauungsplan Nr. 118 "Landschaftsbauwerk Stadtwald" wurde von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Stadt Werl aufgestellt.

Werl, den .....

i.A. ....

  
**Stadt Werl**  
**Bebauungsplan Nr. 118**  
**"Landschaftsbauwerk Stadtwald"**  
 - Entwurf -  
Werl, im April 2014 - FB III - Abt. 61 - ScheiHa



<p><b>eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gem. § 4 (2) BauGB</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschläge</b></p>
<p><b>1) ABU Arbeitsgemeinschaft Biologischer Umweltschutz im Kreis Soest e.V.</b>                  Schreiben vom 14.11.2013</p> <p><b>86. Änderung des Flächennutzungsplans - Bebauungsplan Nr. 109 der Stadt Werl – Windpark und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“</b>                  Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange</p> <p>Herr Scheibe teilte vorletzte Woche auf Nachfrage mit, dass wir trotz Verzuges noch kurzfristig eine Stellungnahme abgeben könnten, da es ohnehin noch eine weitere Beteiligung zu dieser Änderung geben wird.</p> <p><b>Grundsätzliche Kritik an der FNP- und Bebauungsplanung</b></p> <p>Das geplante „Landschaftsbauwerk“ ist auf Grund der enormen Größe und des einzubauenden Materials (Boden, steinartiges Abrissmaterial) besser als Bau- und Bodenschutt-Deponie zu bezeichnen. Überschlagsmäßig ist von 1.250.000 m<sup>3</sup> Materialauftrag auszugehen (Grundfläche 125.000 m<sup>2</sup> mal vereinfacht 10m Höhe – entspricht weniger als einem Drittel der maximalen Höhe von 37 m ü.NN über Niveau). Dem gegenüber stehen „nur“ 155.000 m<sup>3</sup> umbauter Raum, der auf dem ehemaligen Militärgelände abgebrochen und in den Hügel eingebaut werden soll. Geht man vorsichtig von 1/5 Anteil Bausubstanz am umbauten Volumen aus, ergeben sich rund 30.000 m<sup>3</sup> vor Ort zu entsorgender Bausubstanz, was gerade einmal 2,5% des gesamten geschätzten Volumens des geplanten „Landschaftsbauwerkes“ ausmacht. Die Entsorgung der vor Ort vorhandenen Bausubstanz ist also gegenüber dem veranschlagten Gesamtvolumen eine Marginalie.</p> <p>Geht man von 15 m<sup>3</sup> Ladung eines Kippsattelschleppers aus, bedeutet das Volumen von rund 1.220.000 m<sup>3</sup> Boden und anderen Materialien zusätzliche rund 82.000 Anfahrten von Boden- und Schuttmaterial, die von auswärts angefahren werden sollen, um die geplante Größe des Bauwerkes zu erreichen. Herr Scheibe von der Stadt Werl teilte auf Nachfrage mit, dass die Stadt Werl davon ausgeht, dass dafür etwa sechs Jahre benötigt werden, was rund 13.700 Sattelschlepper-Fahrten pro Jahr bzw. im Mittel 37 pro Tag bedeuten würde, die von Auswärts eintreffen würden.</p> <p>Wir halten aus grundsätzlichen Erwägungen das „Landschaftsbauwerk“ in der geplanten Form mit einem Aussichtsturm, der die Baumwipfel überragt, für eine ungeeignete Lösung des Problems der Stadt Werl mit ihrer Liegenschaft im Werler Stadtwald. Allein die angesprochenen zeitlichen Dimensionen, die mit dem Vorhaben verbunden sind, sprechen dagegen. Es ist zudem nicht vorhersehbar, ob die erforderlichen Volumenbewegungen von Boden- und sonstigem Material in sechs Jahren zu bewältigen sind, selbst bei der Annahme, dass es eine</p>	<p>Grundsätzlich ist die Planung aufgebaut auf dem anerkannten Gedanken des Regionale-Projektes Südwestfalen 2013, für den bereits der erste Stern vergeben wurde. Hierbei steht im Mittelpunkt die Errichtung eines technischen Bauwerkes, des Aussichtsturmes, der die verschiedenen Regionen erfassen bzw. überschaubar machen soll. Das Landschaftsbauwerk ist dabei die Basis für den Aussichtsturm. Der Bebauungsplan gibt nur den Rahmen für die Bebauung vor. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Höhen sind Maximalhöhen und können im Baugenehmigungsverfahren noch verändert werden.</p> <p>Es handelt sich um ein Landschaftsbauwerk, bei dem die Anforderungen des Bodenschutzrechtes angewandt werden. Dies bedeutet für Recyclingmaterial die Einstufung in die Klasse RCL 1 und für die Bodenanlieferung eine Einstufung nach LAGA Z 1.1. Diese Materialien können ohne technische Sicherungen (Abdeckung etc.) in der Landschaft eingebaut werden.</p> <p>Der verkehrliche Aspekt ist grundsätzlich richtig wiedergegeben, es handelt sich jedoch um geringere Massen die in das Landschaftsbauwerk eingebaut werden sollen. Aufgrund der guten Anbindung des ehem. Camps im Stadtwald an die B 63/ A 445 und der Lage außerhalb von Wohngebieten ist eine tägliche Belastung von ca. 37 LKW vertretbar. Die vorgesehene Bauzeit beträgt acht bis zehn Jahre, dadurch wird die tägliche Belastung verringert.</p>

ununterbrochen halbwegs gute Baukonjunktur gibt.

Eine Bauphase von sechs, wahrscheinlich eher von zehn oder mehr Jahren würde für diese lange Zeitspanne eine enorme Umweltbelastung (Lärm, Staub, Abgase etc.) insbesondere für den Werler Stadtwald mit sich bringen, mit unabsehbaren Folgen für die Tier- und Pflanzenwelt sowie für die im Werler Stadtwald Erholung Suchenden.

Der „Entsorgungshügel“ sollte daher nur für die vor Ort abgerissene Bausubstanz vorgesehen werden. Allenfalls das zur (Teil-)Abdeckung noch nötige Erdmaterial sollte von außerhalb angefahren werden. Dadurch könnten auch die Abmessungen des Hügels deutlich reduziert werden, womit sich auch die Gefahr verringern würde, vorhandene wertvolle Lebensräume zu überdecken, wie es nach der jetzigen Planung zu erwarten ist. Für die Abwicklung des Vorhabens bis zur Erdabdeckung des Hügels sollten klare zeitliche Vorgaben gemacht werden, die etwa zwei bis drei Jahre nicht überschreiten sollten.

#### **Kritik im Einzelnen am Entwurf zur FNP-Änderung**

##### **3.1 Verkehr**

Die Zuwegung sollte sich auf eine oder zwei Einfahrten von der B 63 aus beschränken, um damit Störungen (u.a. Lärm) und Materialeinträge (u.a. Staub, Abgase) auf den schon vorbelasteten Bereich zu konzentrieren.

##### **4.1. Landschaftsplan**

Entwicklungsziel sollte auch die Erhaltung wertvoller Offenlandbereiche und ggf. auch von einzelnen Bauwerken (Fledermausquartier) beinhalten. Zur Waldentwicklung sollte die natürliche Sukzession so weit wie möglich Vorrang vor einer Aufforstung haben, die sich die Umwandlung von Fichtenforsten beschränken sollte.

##### **5. Landschaftsbauwerk**

Wie oben beschrieben sollte von der Idee eines Aussichtsturms Abstand genommen (siehe auch prekäre finanziellen Situation der Stadt Werl) werden, zumal ein vorgeschlagener deutlich niedriger Hügel ein erheblich höheres Turmbauwerk erfordern würde, wenn es über die Baumwipfel hinausragen sollte. Alternativ schlagen wir vor, in Verbindung mit dem Waldlabor, einen Baumklettersteig einzurichten, der ein eindrücklicheres Naturerleben ermöglichen würde und erheblich kostengünstiger wäre.

#### **Kritik im Einzelnen am Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 118**

Die oben genannten Kritikpunkte zur FNP-Änderung gelten auch für den Bebauungsplan.

##### **6. Biotopkartierung**

Bisher schon festgestellte schutzwürdige Bracheflächen sind zu erhalten und nicht aufzuforsten.

Wie oben angesprochen entspricht eine tägliche Belastung von ca. 37 LKW's bezogen auf einen 8 Stunden Tag, einer Frequentierung von 4-5 LKW pro Stunde. Der überwiegende Teil der Erholungssuchen nutzt den Stadtwald an den Wochenenden. In dieser Zeit ist keine Bautätigkeit vorgesehen.

Aufgrund des notwendigen Abbruches ist der größte Teil des Camp-Geländes im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt bereits gestört. Im Rahmen des Artenschutzes sind Maßnahmen zur Kompensation der Auswirkungen auf die betroffenen Arten vorgesehen. Diese sind im Umweltbericht beschrieben.

Im Bebauungsplan sind zwei Zufahrten von der B 63 aus vorgesehen.

Aufgrund der vertraglichen Bedingungen mit der Bundesrepublik Deutschland ist der vollständige Abbruch der Gebäude vorgesehen. Im Artenschutzgutachten sind Maßnahmen für Rückzugsräume der Fledermäuse vorgesehen. Die Vorgaben für die Wiederaufforstung werden im Rahmen der noch durchzuführenden Projektplanung für das Landschaftsbauwerk definiert und mit dem Regionalforstamt Soest-Sauerland und der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“  
86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl  
Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge aus der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Es wird darauf verwiesen, dass das „Landschaftsbauwerk“ in den Bereich gelegt wurde, wo nach der Biotopkartierung 2011 „die Einflüsse möglichst gering gehalten werden“. Dies ist voreilig, wenn an anderer Stelle gesagt wird, dass die Untersuchungen zur Fledermaus- und Vogelfauna sowie das Artenschutzgutachten noch gar nicht abgeschlossen sind. Erst nach Abschluss dieser Untersuchungen kann es eine sachgerechte Einschätzung für die Lage und Größe eines tolerierbaren „Landschaftsbauwerkes“ geben.

**6.2 Artenschutz**

Es wird darauf verwiesen, dass von der ABU noch keine Informationen vorliegen würden. Die ABU hat gleichwohl in verschiedenen Stellungnahmen auf artenschutzrechtliche relevante Vorkommen im Werler Stadtwald hingewiesen, zuletzt zu Windkraftplänen im Werler Stadtwald (siehe hier nochmals angefügte E-Mail-Schreiben aus den Jahren 2008 und 2009), die unverändert Gültigkeit haben.

Unseres Erachtens ist es unbedingt wichtig, dass die Fledermaus-Untersuchungen auf das Innere aller vorhandenen Gebäude ausgedehnt werden, um etwaige Fortpflanzungsstätten zu ermitteln. Auch Netzfänge sind vorzusehen, um etwaige Fortpflanzungsquartiere nachweisen zu können.

Genauere Untersuchungen der Gebäude sind auch zur Ermittlung möglicher Gebäudebruten von Arten wie Uhu, Wanderfalke, Turmfalke und Waldkauz unabdingbar. Der Uhu wurde schon vor einigen Jahren vom ehemaligen Förster Schwanitz im Campgelände des Werler Stadtwaldes nachgewiesen (siehe angefügte E-Mails).

In den letzten Jahren gelangen zudem regelmäßig in der Brutzeit Beobachtungen von Wanderfalken (auch paarweise) im Bereich des östlichen Werler Stadtwaldes (siehe Beobachtungs-Meldungen auf der Website der ABU), ohne dass bisher ein Brutplatz gefunden werden konnte. Es ist nicht ausgeschlossen, dass Wanderfalken sich an hohen Gebäuden im Plangebiet aufhalten und vielleicht sogar dort brüten.

Darüber hinaus halten wir es für erforderlich, Amphibien und Reptilien und ausgesuchte Insektenarten (z.B. Juchtenkäfer, Vorkommen in Haus Westrich ist nicht weit entfernt) im Plangebiet zu kartieren, was scheinbar bisher nicht stattgefunden hat.

Anhang: Schreiben der ABU an die Stadt Werl aus den Jahren 2008 und 2009 mit Angaben zu Artvorkommen im Werler Stadtwald

in der angefügten pdf-Karte habe ich Ihnen die im Rahmen des Weihenschutzprogrammes kartierten Brutplätze von Wiesenweihe und Rohrweihe im Raum Werl aus den letzten fünf Jahren dargestellt. Anlass dafür sind neue und alte Planungen der Stadt Werl.

**1. Neue Windkraftstandortsuche**

Wir kennen die neue Machbarkeitsstudie im Auftrag der Stadt Werl nicht, wurden dazu auch nicht von den Gutachtern gefragt. Wir erfuhren allerdings aus der Presse, dass der Werler Stadtwald wohl nicht mehr als neuer Windanlagenstandort in Frage kommt, wohl aber die Feldflur **westlich von Westhilbeck**, die etwa 1 km nördlich vom Vogelschutzgebiet Hellwegbörde liegt. In dieser Feldflur westlich Westhilbeck wurden zwar bisher keine Weihen brütend, aber als Nahrungsgäste in und außerhalb der Brutzeit festgestellt. In dieser Brutsaison konnte ich dort

Die Untersuchungen zum Artenschutz sind abgeschlossen. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde eine Kurzfassung der Ergebnisse eingearbeitet. Für das weitere Verfahren wird das komplette Artenschutzgutachten zur Verfügung gestellt.

Die Unterlagen der ABU wurden verspätet eingereicht, werden jedoch in das Gutachten zum Artenschutz noch mit eingearbeitet.

Diese Eingaben werden im Artenschutzgutachten behandelt.

Diese Eingaben werden im Artenschutzgutachten behandelt.

Diese Eingaben werden im Artenschutzgutachten behandelt.

Diese Eingaben werden im Artenschutzgutachten behandelt.

# Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“

## 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl

### Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge aus der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

mehrfach ein Männchen der Wiesenweihe, welches nördlich von Sönnern brütete, jagend beobachten. Einmal gelang es mir sogar das Männchen vom Brutplatz Sönnern bis nach Westhilbeck mit dem Auto über 3 km zu verfolgen; es jagte dann auch noch weiter westlich in der Feldflur nördlich von Steinen. In der Feldflur westlich Westhilbeck jagen auch regelmäßig Rotmilane.

In der südwestlich angrenzenden Feldflur Westholtum-Hemmerde haben in früheren Jahrzehnten mehrfach Rohrweihen und vereinzelt auch Wiesenweihen gebrütet. In den letzten beiden Jahren wurde diese Feldflur häufig von jagenden Wiesen- und Rohrweihen in der Brutzeit frequentiert (siehe Mitteilungen unter <http://www.oagkreisunna.de/category/gesehen/> und eigene Beobachtungen).

In dem weniger als 1 km westlich von dieser Feldflur gelegenen Laubwaldgebiet Steinerholz sind seltene Greifvogelarten wie Wespenbussard, Rotmilan und Habicht als Brutvögel nachgewiesen worden. Für diese Arten stellen Windkraftanlagen eine Gefährdung dar, insbesondere durch Kollision mit deren Rotoren (Einzelheiten siehe meine Mail von gestern).

Diese Windkraftplanung ist also als problematisch anzusehen, sowohl was den Umgebungsschutz des Vogelschutzgebietes Hellwegbörde betrifft als auch aus artenschutzrechtlichen Belangen. Die Vogelschutzwarten empfehlen in einem aktuellen Artikel in den Berichten zum Vogelschutz z.B. eine Windkraftanlagen-Restriktionszone von 1 km um einen Rotmilanhorst. Dieser Wert wird von Rotmilanexperten wie U. Mammen, der mit besondern Rotmilanen in Windparks gearbeitet hat, als eher zu niedrig angesehen.

Bei der Standortsuche war auch eine Erweiterung des Windparks **Oberbergstraße-Merklingsen** im Gespräch. Hierzu sei angemerkt, dass die ABU zu den alten Planungen in mehreren Stellungnahmen erhebliche Bedenken geäußert hatte, insbesondere zu dem letzten Immissionsschutzverfahren, in dem letztendlich alle beantragten Windkraftanlagen genehmigt wurden. Am Rande der neuen südlichen Anlagenreihe brüteten 2007 (Ersatzbrut erfolgreich) und 2008 (Erstbrut erfolglos) Wiesenweihen im Abstand von knapp 200 m zur nächsten Windkraftanlage. An dieser Anlagenreihe habe ich 2007 erstmals eine gefährlich nahe Annäherung einer im hohen Luftraum balzenden Wiesenweihe beobachtet (Näheres siehe mein Mail von gestern). Diese Beobachtung, die drei Verdachtsfälle von an Windkraftanlagen verunglückten Wiesenweihen und die Nachweise von durch Windkraftanlagen getöteten Korn- und Rohrweihen zeigen, dass das Vorsorgeprinzip insbesondere bei dieser für das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde so wichtigen Brutvogelart gut begründet ist, so dass hier weitere Windkraftanlagen nicht genehmigungsfähig sind.

#### 2. Ostumgehung Werl

Vor vielen Jahren wurde eine Ostumgehung Werl diskutiert, die von der B1 ausgehend westlich an Haus Lohe vorbeiführen und an den Hansering/Scheidinger Straße nördlich von Werl anschließen sollte. Zum Zeitpunkt der Ausweisung des Vogelschutzgebietes waren in dem Trassenbereich keine Weihenbruten seit Einrichtung der Weihenschutzstelle 1993 bekannt (allerdings habe ich den späten 1980er Jahren nordwestlich Haus Lohe einen Brutnachweis der Rohrweihe erbracht, als sämtliche Betriebsflächen -weit über 100 ha- des Gutes Haus Lohe stillgelegt waren, also brach lagen). Das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde wurde dann so abgegrenzt, dass dessen Westgrenze westlich von Haus Lohe verläuft. Nun zeigen die aktuellen Kartierungen (siehe angefügte Karte), dass die Wiesenweihe in den letzten beiden Jahren bei Haus Lohe gebrütet hat (in etwa auf der Grenze des Vogelschutzgebietes), in diesem Jahr auch erfolgreich im unmittelbaren Umfeld der alten Trassenplanung für eine Ostumgehung Werl. Außerdem hat die Rohrweihe in den letzten Jahren mindestens dreimal in einer ungestörten Ausgleichsfläche mit Schilf und Hochstauden am östlichen Ortsrand von Werl gebrütet, etwa 300 m außerhalb des Vogelschutzgebietes und weniger als 100 m von der alten Trassenplanung für eine Ostumgehung Werl.

#### 3. A 445

In einem weiteren Bereich kam es in den letzten fünf Jahren zu Weihenbruten am Rand außerhalb des Vogelschutzgebietes. Am **Strangbach** nordöstlich von Hilbeck auf der Trasse der geplanten A 445 (ca. 600 m von der Grenze zum Vogelschutzgebiet entfernt) kam es in drei Jahren zu Bruten bzw. Brutversuchen der Rohrweihe, was schon entsprechende Behörden und dem Gutachterbüro mitgeteilt wurde.

Wir bitten, die neuen faunistischen Befunde und unsere Bedenken hinsichtlich der aufgeführten Planungen im Stadtgebiet von Werl zu berücksichtigen.

Weihenschutzprogramm, ABU

aus der Lokalpresse erfahren wir, dass die neue Windkraft-Machbarkeitsstudie für Werl vor kurzem vorgelegt worden ist. Das überrascht mich, da sich das beauftragte Planungsbüro bisher nicht wegen faunistischer Daten mit uns in Verbindung gesetzt hat, wie Sie es im letzten Telefonat angekündigt hatten. Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie uns eine Kopie (pdf) der neuen Machbarkeitsstudie zur Verfügung stellen könnten. Wie ist denn eigentlich das weitere Verfahren geplant?

**Betreff:** Windenergieanlagen Werl

im April erhielten wir von einem Planungsbüro eine Anfrage zu wichtigen faunistischen Vorkommen im Werler Stadtwald. Hintergrund war eine Vorplanung von Windenergieanlagen im Werler Stadtwald, worüber wir dann auch in der Presse erfahren. Unser Antwortschreiben, das auch Sie erhalten haben, habe ich hier nochmals angefügt. Nun war zu erfahren, dass die Planungen nicht vom Tisch sind, auch war von einer weiteren WEA-Planung

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“  
86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl  
Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge aus der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

(Aufstockung einer WEA bei Hilbeck) die Rede. Uns überraschen diese Planungen, weil vor einigen Jahren bei einer Sitzung bei Ihnen im Rathaus, zu der auch wir eingeladen waren, festgestellt wurde, dass keine weiteren WEA auf Werler Gebiet genehmigt würden, da die Stadt Werl über ausreichend Windkraft-Konzentrationsflächen verfügt, zumal schon jetzt einige WEA auf Werler Stadtgebiet aus Naturschutzsicht (nach Ausweisung des EU-Vogelschutzgebietes Hellwegbörde wären einige wohl nicht genehmigt worden) sehr problematisch sind. Aus Sicht des Vogel- und Fledermausschutzes ist der Bau größerer WEA im Werler Stadtwald, die über die Baumwipfel (weit) hinausreichen, nicht vertretbar.

Die Gefährdung der im Schreiben vom 9. April genannten Tierarten ergibt sich vor allem durch die Kollisionsgefahr, die insbesondere bei größeren Vogelarten, die häufig in höheren Luftzonen fliegen, gegeben ist. Der Rotmilan ist z.B. unter den Greifvögeln das häufigste Opfer unter WEA in Deutschland (bundesweit geführte Liste bei der Vogelschutzbehörde Brandenburg), obwohl er viel seltener als z.B. der Mäusebussard ist. In diesem Jahr wurde auch in unserer Region der erste tote Rotmilan unter einer WEA unweit Werl bei Unna von dem Rotmilanspezialist Jens Brune zufällig gefunden (die Beine und der Schwanz des Vogels waren abgeschlagen). Würde systematisch gesucht, würden sicherlich erheblich mehr Nachweise von Tötungen seltener Großvögel durch WEA-Rotoren in unserem Raum und anderswo erbracht.

Bei den Fledermäusen ist bei WEA im Wald nach neueren nordamerikanischen Untersuchungen von einer besonders hohen Tötungsgefahr auszugehen, weil es besonders an WEA im Wald aus bisher ungeklärten Gründen zur Konzentrationsbildung von Fledermäusen kommt und weil offenbar schon die Annäherung an die sich drehenden Rotoren genügt, dass Tiere getötet werden. Nach bahnbrechenden Forschungsarbeiten in Kanada (siehe angefügte Publikation aus einer Fachzeitschrift) wurde nämlich festgestellt, dass der größte Teil der tot unter WEA gefundenen Fledermäuse (es können im Jahr mehrere Dutzend unter einer WEA sein) keine äußeren Verletzungen, aber Lungenschädigungen aufwiesen. Die Lungen dieser Fledermäuse waren offensichtlich durch große Druckunterschiede an den Rotoren erheblich verletzt worden (Hinweis: Barotrauma ist dasselbe, woran Taucher sterben können).

Auch die geplante Aufstockung einer 100 m hohen WEA bei Haus Borg auf eine 191 m hohe WEA (siehe Presseartikel) sehen wir als sehr problematisch an. Wir hatten uns schon damals kritisch zu neuen, höheren Anlagen bei Haus Borg geäußert. Große Bedenken bestehen erst recht bei dieser Größendimension (wenn ich mich recht erinnere, hatte die Stadt Werl damals überlegt, eine Höhenbegrenzung von 100m bei WEA einzuführen). Größere WEA haben eine weiterreichende Störungswirkung, wie es für rastende Feldvögel nachgewiesen wurde. Das EU-Vogelschutzgebiet liegt weniger als 1 km von dieser WEA entfernt, so dass von negativen Auswirkungen auf relevante Arten des Vogelschutzgebietes auszugehen ist. Auch dürften mit dieser Riesenanlage Zugvögel besonders gefährdet sein (mit dem Bau einer solchen Anlage würden die Rotoren der insgesamt 5 Anlagen einen Höhenbereich von etwa 20-190 m abdecken), zumal der Windparkbereich leicht erhöht liegt. Zudem liegt die WEA nah an dem altem Laubmischwald von Haus Borg. Von dessen Habitatausstattung (einige sehr alte Bäume, Teiche) zu urteilen ist von einem reichen Vorkommen an Fledermäusen auszugehen und damit von einer großen Gefährdung dieser überwiegend auf der Roten Liste stehenden Tierarten durch die nah am Wald gelegene WEA, die aufgestockt werden soll.

Wir würden es sehr begrüßen, wenn die Stadt Werl von den genannten Windkraft-Planungen Abstand nimmt.

**Betreff:** WG: Stadtwald Werl

ich hatte Ihnen gestern telefonisch aus dem Stehgreif einige faunistische Vorkommen genannt, die von Windenergieanlagen im Werler Stadtwald voraussichtlich beeinträchtigt würden. Ich habe inzwischen noch von weiteren Gewährsleuten Informationen bekommen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind demnach folgende bedeutende Vorkommen im Werler Stadtwald zu nennen:

Relevante Arten des Vogelschutzgebietes Hellwegbörde, zu dem die Planfläche ca. 300 m entfernt ist. Hierbei ist der Umgebungsschutz von mindestens 1 km (siehe mehrere km weite Jagdflüge z.B. von Wiesenweihe, Rotmilan und Uhu) zu berücksichtigen:

1. Wiesenweihen fliegen von Brutgebieten bei Vierhausen 30-100 m hoch kreisend über den Stadtwald in Jagdgebiete bei Schlückingen-Wiehagen (Beobachtung 2007, H. Illner), deswegen Kollisionsgefahr mit WEA.
2. Mindestens 1 Brutvorkommen des Rotmilans in den letzten 5 Jahren, in mehreren Jahren zumindest einzelne Altvögel im potenziellen Brutrevier (J. Brune, H. Illner). Der Rotmilan ist unter den Greifvögeln bekanntermaßen besonders häufiges Schlagopfer unter WEA.
3. Das von Herrn Schwanitz entdeckte Brutzeitvorkommen des Uhus wurde von mindestens zwei Gewährsleuten (A. Hegemann, J. Brune) in den beiden letzten Jahren bestätigt. Auch vom Uhu gibt es aus Europa zahlreiche tödliche Anflüge an WEA.
4. Zugvogelkonzentration am Haarstrang. Zugvögel kommen beim Wegzug wegen des 130 m höher gelegenen Haarstranges deutlich niedriger an und sind dann eher im Höhenbereich der Rotoren, deswegen besteht erhöhte Kollisionsgefahr, zumal die Zugvögel über dem Wald auf jeden Fall mindestens einige Meter über den Baumspitzen ziehen.

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“**  
**86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl**  
**Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge aus der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

<p>Sonstige bedeutende faunistische Vorkommen:          5. Nach Aussage von Herrn Schwanzitz, Forstamt Rütten-Welver, gibt es dort wohl zahlreiche Fledermausvorkommen (welche Arten?). Bei einigen Fledermausarten ist eine besondere Kollisionsgefährdung an WEA bekannt.          6. Weitere streng geschützte Greifvogel- und Eulenarten wie Sperber, Habicht, Mäusebussard und Waldohreule brüten hier (J. Brune, H. Illner). Aktuell hat sich erstmals ein Kolkrabenpaar angesiedelt (J. Brune, W. Prünke). Bei all diesen Arten besteht bekanntermaßen erhöhte Kollisionsgefahr, weil sie im Luftraum über den Baumwipfeln des Brutreviers häufiger balzen und segeln. Aus Naturschutzsicht sind Windenergieanlagen innerhalb des Stadtwaldes Werl nicht genehmigungsfähig.</p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>2) Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen</b>          Schreiben vom 18.12.2013</p> <p>Schreiben der Stadt Werl vom 06.12.2013, Az. – ohne –          Meine Stellungnahme vom 08.10.2013, Az. – s. o. -</p> <p>Zu der geplanten 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl und der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“ nimmt der Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, handelnd durch das Regionalforstamt Soest-Sauerland, nachfolgend Stellung.</p> <p>Es wird auf die o. a. Stellungnahme des Regionalforstamtes Soest-Sauerland vom 08.10.2013 verwiesen; die dort aus forsthoheitlicher Sicht vorgetragenen Aussagen, Feststellungen und Forderungen haben weiterhin uneingeschränkt Bestand.</p> <p><i>Eine abschließende Stellungnahme zu dem Vorhaben ist weiterhin nicht möglich, da die forstlich relevanten Detailangaben (z. B. Zeitschiene, Baumartenwahl, gewähltes Verfahren, aktive oder passive Gestaltung bezogen auf die jeweilige Bezugsfläche etc.) noch nicht vorliegen.</i></p> <p>Das Regionalforstamt Soest-Sauerland ist auch weiterhin an den Planungen zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahmen und die Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, befinden sich im Anhang 1.</p> <p>Die Vorgaben für die Wiederaufforstung werden im Rahmen der noch durchzuführenden Projektplanung für das Landschaftsbauwerk definiert und mit dem Regionalforstamt Soest-Sauerland und der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.</p>
<p><b>3) Bezirksregierung Arnsberg, Ländliche Entwicklung, Bodenordnung</b>          Schreiben vom 12.12.2013</p> <p>Belange der allgemeinen Landentwicklung /Agrarstruktur sind von dieser Maßnahme nicht betroffen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>4) Gelsenwasser AG</b>          Schreiben vom 17.12.2013</p> <p>Für die Benachrichtigung über das o. g. Vorhaben danken wir.</p> <p>Anregungen dazu haben wir nicht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>5) LWL – Archäologie für Westfalen</b>          Schreiben vom 17.12.2013</p> <p><b>86. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Werl</b></p>	

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“**  
**86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl**  
**Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge aus der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

<p><b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“</b>          Ihr Schreiben vom 06.12.2013          Wir verweisen auf unsere Stellungnahme 03.09.2013 (1356rö13.eml), die wir Ihnen in Kopie begeben.</p>	<p>Die Stellungnahmen und die Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, befinden sich im Anhang 1.</p>
<p><b>6) LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen</b>          Schreiben vom 16.01.2014</p> <p>gegen die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 bestehen nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine Bedenken aus Sicht der städtebaulichen Denkmalpflege.</p> <p><i>Mitteilung von zweckdienlichen Informationen nach § 4 Abs. 2 S.4 BauGB:</i>          Ich rege an, bei der weiteren Ausgestaltung der Planung Möglichkeiten zu überlegen, inwieweit die Militärgeschichte des Ortes in angemessener Weise im Zusammenhang mit dem Landschaftsbauwerk inkl. Aussichtsturm der Öffentlichkeit präsentiert werden könnte.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Gedanke der Erinnerungskultur ist in das Projekt integriert und soweit umsetzbar sollen einzelne Bestandteile der ehem. Kaserne möglichst erhalten werden.</p>
<p><b>7) Westnetz GmbH, Regionalzentrum Arnsberg</b>          Schreiben vom 14.01.2014</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestehen unsererseits keine Bedenken und Anregungen.          Im Gebiet der Stadt Werl betreibt die RWE Deutschland AG als Eigentümerin und die Westnetz GmbH als Pächterin</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gas-Hochdruckanlagen</li> <li>– Strom-Hochspannungsverteilstromanlagen</li> <li>– Strom-Verteilnetzanlagen (hier nur Mittelspannungs- und Fernmeldekabel → Strom-Verteilnetzanlagen betreibt auch ein weiterer Netzeigentümer).</li> </ul> <p>Diese Stellungnahme ergeht für die betroffenen Anlagen der Verteilungsnetze Strom der Westnetz GmbH.          Die Gas- und Strom-Verteilnetzanlagen der Westnetz GmbH verlaufen dort mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet.          Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsverteilstromanlagen der Westnetz GmbH verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen.</p> <p>Bitte beteiligen Sie zusätzlich die Thyssengas GmbH direkt.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Thyssengas GmbH wurde direkt beteiligt.</p>
<p><b>8) Evangelische Kirche von Westfalen (EKvW), Baureferat</b>          Schreiben vom 02.01.2014</p>	

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“  
86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl  
Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge aus der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

<p>Gegen die obengenannte Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>9) Bezirksregierung Münster - Luftfahrtbehörde</b> Schreiben vom 10.12.2013</p> <p>Unter Bezugnahme auf Ihr o. a. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass aus luftrechtlicher Sicht gegen die geplante Maßnahme keine Bedenken erhoben werden.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>10) Kreis Soest</b></p> <p>die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Aus landschaftsfachlicher Sicht wurde bereits in meiner Stellungnahme vom 27. September 2013 die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung als Wald begrüßt.</p> <p>Gleichzeitig wurde jedoch zu bedenken gegeben, dass mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“ langjährige Störungen des Waldgebietes verbunden sein werden und eine Halde an exponierter Stelle des Haarstranges entsteht.</p> <p>Diese Stellungnahme wird seitens der Unteren Landschaftsbehörde inhaltlich aufrecht erhalten.</p> <p>Zu der überarbeiteten Eingriffsregelung ergeben sich folgende Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Bewertung der Eingriffsregelung:</li> </ul> <p>Die vorgenommene Eingriffsbewertung für den Naturhaushalt wurde nunmehr überarbeitet. Danach können 98.989 Biotopwertpunkte anerkannt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Artenschutz:</li> </ul> <p>Aussagen zum Artenschutz liegen mit dem Gutachten vom 28. November 2013 vor.</p> <p>Die Zugriffsverbote des Tötungsverbots (§ 44 Absatz 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) und des Beschädigungs-/Zerstörungsverbots von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG) können relevant sein.</p> <p>Die größten artenschutzrechtlichen Konfliktpunkte sind der Gebäudeabriss und die Baumfällungen im Untersuchungsgebiet.</p> <p>Die Gebäude im UG können potentiell als Quartier von Fledermausarten in Frage kommen. Nach den Aussagen des Gutachtens kommen im UG mindestens fünf verschiedene Fledermausarten vor, wobei keine unmittelbaren Hinweise auf Quartiere gefunden wurden.</p>	<p>Grundsätzlich ist die Planung aufgebaut auf dem anerkannten Gedanken des Regionale-Projektes Südwestfalen 2013, für den bereits der erste Stern vergeben wurde. Hierbei steht im Mittelpunkt die Errichtung eines technischen Bauwerkes, des Aussichtsturmes, der die verschiedenen Regionen erfassen bzw. überschaubar machen soll. Das Landschaftsbauwerk ist dabei die Basis für den Aussichtsturm. Der Bebauungsplan gibt nur den Rahmen für die Bebauung vor. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Höhen sind Maximalhöhen und können im Baugenehmigungsverfahren noch verändert werden.</p> <p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>



**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“  
86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl  
Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge aus der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Das Vorkommen des Braunen Langohrs und der Kleinen Bartfledermaus im UG ist nicht auszuschließen. Die Breitflügelfledermaus ist, ebenso wie die Fransenfledermaus, der Große Abendsegler und die Rauhhautfledermaus nachgewiesen.

Von den insgesamt 42 festgestellten Vogelarten, zählen sechs Arten zu den aktuell planungsrelevanten Vogelarten in NRW.

Der Rotmilan brütet in der Nähe und könnte erheblich gestört werden, da er den Bereich als Nahrungshabitat nutzt. Sperber und Mäusebussard sind eher Brutvögel im Umfeld der geplanten Halde, als Nahrungshabitat. Auch der Turmfalke wurde als Nahrungsgast gesichtet. Für den Uhu wurde kein aktueller Hinweis mehr gefunden.

Die Fällung von Bäumen kann - anders als bei den Vögeln - auch unabhängig von der Fällzeit gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verstoßen, da in alten Bäumen zum Beispiel Quartierplätze für Fledermäuse sein können. Es besteht ein Tötungsverbot und Störungsverbot der belegten Quartiere und ein ganzjähriges Beseitigungsverbot für die Quartiere.

Zu den vorgeschlagenen Artenschutzmaßnahmen, die aus Artenschutzsicht unbedingt erforderlich sind, sind folgende Anmerkungen zu treffen:

oZunächst wird die Schwierigkeit gesehen, Standorte für die geplanten 50 Fledermauskästen verschiedener Typen und Qualitäten zu finden. Hier ist ein geeigneter Raum zu beschreiben, indem die Kästen aufgehängt werden sollen.

oDie Möglichkeit einzelne Gebäude zu erhalten und in das Bauwerk einzubinden ist verstärkt zu beachten.

oDas Vorkommen des geschützten Juchtenkäfer in Baumhöhlen ist zwar nicht bestätigt. Bei Fällmaßnahmen von alten Bäumen kann durch großdimensioniertes Ausschneiden des Stammstückes und Anbringen an einer geeigneten Stelle in der Nähe ein Schutz zumindest gewährleistet werden.

oDie beschriebene ergänzende Horstkontrolle im unbelaubten Zustand ist eventuell mithilfe einer Endoskopkamera für das Höhleninnere notwendig, um festzustellen, ob sich Tiere in der Höhle aufhalten.

oKontrollierte Schnittmaßnahmen mit Fällbagger, großzügiges Herausschneiden des Stammstückes mit den Fledermäusen und unmittelbares Wiederaufstellen des Stammstückes an Nachbarbäumen wären als Notfallmaßnahme vorzusehen.

o Die ökologische Baubegleitung aller Maßnahmen ist sicherzustellen.

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen und dem aktuellen Kenntnisstand, dass keine planungsrelevante Art durch die geplanten Maßnahmen zur Umsetzung des Projektes „NaturSchauPlatz Werler Wald“ in Werl erheblich beeinträchtigt werden, ist davon auszugehen, dass Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Die im Artenschutzgutachten formulierten Maßnahmen werden umgesetzt bzw. wurden bereits umgesetzt (Holzpolter) bzw. beauftragt (Fledermauskästen).

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“  
86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl  
Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge aus der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

<p>Folgende Hinweise werden vom Sachgebiet Bodenschutz gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anforderungen an das Anfüllmaterial werden im Baugenehmigungsverfahren formuliert. Grundsätzlich darf aber nur unbelastetes Boden-Material angefüllt werden.</li> <li>• Die Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der Erlass des MKULNV „Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht“ sind dabei einzuhalten. Sofern Zweifel darüber bestehen, ob es sich um unbedenkliches Material handelt, sind auf Kosten des Bauherren Untersuchungen zu veranlassen.</li> <li>• Böden aus den Bereichen mit schädlichen Bodenverunreinigungen sowie altlastenverdächtiger Flächen dürfen nicht aufgebracht werden (§ 3 Abs. 1 u. 2 BBodSchV).</li> <li>• Während der Auffüllmaßnahmen hat der Bauherr Vorsorge zu treffen, dass keine unbefugten Benutzungen erfolgen. Werden dennoch unberechtigt Abfälle abgelagert, so sind diese unverzüglich, spätestens am darauffolgenden Werktag, in einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen.</li> </ul> <p>Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass für den Einbau des aufbereiteten Abbruchmaterials eine Erlaubnis gem. § 8 WHG (RCL 1) erforderlich ist.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.</p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>11) Lippeverband</b> Schreiben vom 15.01.2014</p> <p>Gegen die obengenannten Verfahren der Bauleitplanung liegen unsererseits keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>12) Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen</b> Schreiben vom 13.12.2013</p> <p>Die vorliegenden Planungen sehen die Errichtung eines Landschaftsbauwerkes auf dem ehemaligen Militärstandort in Werl vor. Durch diese Planungen wird der öffentliche Belang Landwirtschaft nicht beeinträchtigt.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>13) Unitymedia NRW GmbH</b> Schreiben vom 10.12.2013</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>14) WiMee-Connect GmbH</b></p>	

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“  
86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl  
Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge aus der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

<p>Email vom 10.12.2013</p> <p>Sie haben uns in Ihrem Schreiben vom 06.12.2013 über die im Betreff genannten Vorhaben der Stadt Werl informiert und um Stellungnahme gebeten. Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen gerne mit, dass wir zunächst nicht davon ausgehen, dass das WiMAX-Funknetz der WiMee-Plus beeinträchtigen werden wird.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>15) Stadt Hamm</b> Schreiben vom 12.12.2013 durch die beabsichtigten Entwicklungen im Geltungsbereich der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl sowie die Planungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 118 "Landschaftsbauwerk Stadtwald für das ehemalige Kasernengelände im Stadtwald werden die Belange der Stadt Hamm nicht berührt. Anregungen werden aus Sicht der Stadt Hamm nicht vorgetragen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>16) Gemeinde Wickede (Ruhr)</b> Schreiben vom 11.12.2013</p> <p>Zu den Entwürfen der o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes und des o.g. Bebauungsplanes werden seitens der Gemeinde Wickede (Ruhr) keine Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>17) Neuer Heimat- und Geschichtsvereins Werl e.V.</b> Schreiben vom 10.01.2014</p> <p>unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 5.12.2013 nehme ich zu Ihrer Anfrage gern Stellung. Die Planung im Stadtwald ist sowohl im Vorstand und Beirat des Neuen Heimat- und Geschichtsvereins als auch in unserem Arbeitskreis Umwelt besprochen worden.</p> <p>Der Neue Heimat- und Geschichtsverein begrüßt das Planungskonzept als praktikable Lösung für die Sanierung des ehemaligen Kasernengeländes im Stadtwald. Die bisher zum Teil vernachlässigten und eher unansehnlichen Flächen bei den Kasernenbauwerken werden im Vorwurf des Bebauungsplanes nach sachlichen Gesichtspunkten beschrieben und angemessen „entsorgt“.</p> <p>Wichtig wird jedoch sein, dass der zusätzlich angefahrne „Bauschutt“ keine landschaftsschädlichen giftigen Bestandteile enthält. Insoweit ist eine kontinuierliche Kontrolle des gebrachten Schutts aus unserer Sicht unverzichtbar.</p> <p>Der Neue Heimat- und Geschichtsverein ist an einer Verbesserung des Wohnumfelds in allen Teilen der Stadt interessiert, die publikumsfreundliche Gestaltung des Werler Stadtwalds ist uns</p>	<p>In Vorgesprächen mit der Bezirksregierung Arnsberg und dem Kreis Soest wurde deutlich gemacht, dass für die Bodenlieferung ausschließlich Material verwendet wird, dass in seiner Zusammensetzung den gesetzlichen Bestimmungen entspricht und keine Gefahr für die relevanten Umweltbelange darstellen darf. Die Überwachung der Bodenlieferung wird erstens durch den Einsatz eines Bodengutachters gewährleistet, der die Maßnahme baubegleitend betreut, zweitens ist der Unternehmer, der das Landschaftsbauwerk errichtet, verpflichtet, die Beschaffenheit der angelieferten Materialien nachzuweisen.</p>

<p>deshalb ein Anliegen.</p>	
<p><b>18) Bezirksregierung Arnsberg, Natur- und Landschaftsschutz</b> Schreiben vom 13.12.2013</p> <p>aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege nehme ich wie folgt zum o.g. Vorhaben Stellung: Voraussetzung für die landschaftsgerechte Umwandlung des ehemaligen Militärgeländes im Werler Stadtwald ist der Abbruch der Gebäude und die Herrichtung des Geländes für eine Aufforstung. Es ist geplant, die vorhandenen mineralischen Baustoffe mit Material, das den Anforderungen der Reinheitsanforderungen nach Bodenschutzrecht genügt, zu übererden und ein Landschaftsbauwerk zu errichten. Damit die Funktion des Landschaftsbauwerkes als Aussichtsmöglichkeit erreicht werden kann, ist ein Einbau von weiterem Schuttmaterial erforderlich. Das Projekt wurde im Rahmen der Regionale 2013 entwickelt und dient der ruhigen Erholungsnutzung sowie der Behebung eines Landschaftsschadens. Die Lage des Landschaftsbauwerkes berücksichtigt weitestgehend die als sensibel kartierten Biotope. Die Aufforstung wird standortgemäß mit Buche erfolgen, zur Anreicherung der Biotopstrukturvielfalt werden Gesteins- und Rohbodenflächen geschaffen, die der freien Sukzession überlassen werden</p> <p>Es wird angeregt, den Aussichtsbereich so zu gestalten, dass er auch ohne den Bau eines Aussichtsturms funktioniert. Das heißt, dass dieser Aspekt bei der Gestaltung der Oberfläche des Hügels und der Bepflanzung (Freihalten von Sichtachsen, Erstellen eines Aussichtsplatteaus) in der Detailplanung berücksichtigt werden sollte.</p> <p>Hier sind auch die bisher nicht berücksichtigten artenschutzrechtlichen Auswirkungen des Turmes zu bewerten. Der Eingriff wurde auf der Grundlage der Biotopkartierung bewertet und wird durch die dauerhafte Ausweisung der ehemaligen Militärfäche als „Waldfläche“ ausgewiesen. In die Eingriffsbilanzierung wurden Entsiegelungsmaßnahmen eingestellt und eine Abwertung für den Wald auf künstlichem Boden vorgenommen. Da nicht autochthones Material zum Aufbau eines nicht natürlichen Standortes für eine zukünftige Waldentwicklung verwendet wird, ist eine Abwertung dieses Waldes in der Bilanzierung vorzunehmen. Die Bilanzierung der Flächen muss nicht mit einer konkreten Flächenzuweisung verbunden werden, da die Stadt Werl die beiden ehemaligen Militärcamps in eine Gesamtbetrachtung einer Flächenpoollösung einbezieht. Insofern sind die Bewertung des Eingriffs und die Darstellung des Ausgleichs nachvollziehbar dargestellt. Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 62 LG NW bzw. § 30 BNatSchG oder ausgewiesene Schutzgebiete sind nicht betroffen.</p> <p>Eine Artenschutzprüfung wurde als separates Gutachten erstellt. Es wurden entsprechend der empfohlenen Methodik vorhandene Daten und Erkenntnisse ausgewertet sowie eigene Untersuchungen (Kontrolle von 62 Gebäuden auf Vögel und Fledermäuse, eine Brutvogelkartierung und eine Fledermausuntersuchung) durch das beauftragte Büro durchgeführt. Die erhobenen planungsrelevanten Arten wurden Art für Art abgeprüft, die gem. VV Artenschutz empfohlenen Prüfprotokolle wurden jedoch nicht verwendet. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbots-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da der Aussichtsturm eine prägende Rolle in der Gestaltung des Regionale Projektes innehat und die Sicht in die Regionen sicherstellt. Mit einem Plateau kann die erforderliche Höhe nicht erreicht werden, da sonst die Gesamtdimension des Landschaftsbauwerkes stark vergrößert werden müsste. Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist es vorgesehen den Aussichtsturm mit einer Bedachung zu versehen, damit keine Störungen für z.B. Greifvögel entstehen.</p>

<p>tatbestände sind die folgenden im artenschutzrechtlichen Gutachten dargestellten Maßnahmen erforderlich, die in das Abrisskonzept zu integrieren sind: Es sind ergänzende Horstkontrollen im unbelaubten Zustand und ergänzende Kontrollen auf das Vorkommen der Wildkatze (Haaranalysen von „Baldrianstöcken“ ) erforderlich. Bei Fällarbeiten zwischen Oktober bis März ist eine ökologische Baubegleitung zum Schutz von Fledermäusen einzusetzen. Die Versorgung verletzter Tiere und eine Umsiedlung sind sicherzustellen. Sollten Arbeiten im Zeitraum April bis September notwendig sein, ist unbedingt eine unmittelbar vorlaufende und genaue Kontrolle der Bäume (ggf. auch mit Hubsteiger oder Begleitung durch einen artenschutzkompetenten Baumkletterer) und der Gebäude sowie eine ökologische Begleitung der Umsetzung erforderlich. Bei den Abrissarbeiten ist eine Kontrolle und begleitete vorsichtige Demontage quartierverdächtiger Strukturen (z.B. Rolladenkästen, Fassadenverkleidungen etc.) durchzuführen, um das Risiko von Gefährdung und Tötung deutlich zu reduzieren. Grundsätzlich ist auch ein Ersatz für verlorengelassene (potentielle) Quartierstrukturen vorzusehen. Insgesamt ca. 50 Fledermauskästen verschiedener Typen und Qualitäten sind an geeigneten Stellen anzubringen. Dazu gehören die Sicherung von geeigneten Höhlenbäumen in nicht genutzten Bereichen des Untersuchungsgebietes und der Erhalt von Starkholz und Altbäumen als stehendes und liegendes Totholz. Die ökologische Baubegleitung ist auch für den Schutz der potentiell vorkommenden Wildkatze und des Waldkauzes einzusetzen. Als vorlaufende Maßnahme für die Wildkatze sind außerhalb des Baubereichs an mehreren geeigneten Stellen Holzpolter anzulegen. Für den Waldkauz sind in Abstimmung mit der uLB Eulenkästen an geeigneten Bäumen anzubringen. Die Maßnahmen sollten in Abstimmung mit der uLB des Kreises Soest durchgeführt werden.</p> <p>Sofern die oben genannten Maßnahmen qualifiziert umgesetzt werden, ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG nicht zu erwarten. Diese Stellungnahme ergeht nur aus landschaftspflegerischer Sicht und beinhaltet keine Zustimmung/Genehmigung auf der Grundlage des Baugesetzbuches.</p>	<p>Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde eine ökologische Baubegleitung als vorsorgliche Maßnahme in den Umweltbericht aufgenommen.</p> <p>Die im Artenschutzgutachten formulierten Maßnahmen werden umgesetzt bzw. wurden bereits umgesetzt (Holzpolter) bzw. beauftragt (Fledermauskästen).</p> <p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>19) Bezirksregierung Arnsberg, Städtebau, Bauaufsicht</b> Schreiben vom 14.01.2014</p> <p>auf der Grundlage des derzeitigen Verfahrensstandes und unbeschadet meiner späteren Entscheidungen im Genehmigungsverfahren gem. § 6 BauGB bestehen gegen die beabsichtigte 86. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werl keine Bedenken</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>20) Bundesnetzagentur</b> Schreiben vom 18.12.2013</p> <p>Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der regionalen Raumordnungs- bzw. Flächennutzungsplanung.</p> <p>Bei diesen Planungen spielt u.a. auch die Frage einer vorsorglichen Vermeidung ggf. eintretender Beeinträchtigungen von Richtfunkstrecken (Störung des Funkbetriebs) durch neu zu errichtende Bauwerke eine wesentliche Rolle. Daher möchte ich auf Folgendes hinweisen:</p>	

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“  
86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl  
Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge aus der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Die Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Selbst betreibt sie keine Richtfunkstrecken. Die BNetzA kann aber in Planungs- und Genehmigungsverfahren (z.B. im Rahmen des Baurechts oder im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes) einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Plangebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über vorgesehene Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren. Angaben zum geografischen Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu den ggf. eintretenden Störsituationen kann die BNetzA nicht liefern. Im Rahmen des Frequenzzuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüft die BNetzA lediglich das Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten, nicht aber die konkreten Trassenverhältnisse (keine Überprüfung der Bebauung und anderer Hindernisse, die den Richtfunkbetrieb beeinträchtigen können). Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen können deshalb nur die Richtfunkbetreiber liefern. Außerdem ist die BNetzA von den Richtfunkbetreibern nicht ermächtigt, Auskünfte zum Trassenverlauf sowie zu technischen Parametern der Richtfunkstrecken zu erteilen.

o Hinsichtlich einer Bekanntgabe von in Betrieb befindlichen Richtfunktrassen in Flächennutzungsplänen, möchte ich darauf hinweisen, dass dieses Verfahren nicht zwingend vorgeschrieben ist (keine Dokumentationspflicht) und nur eine dem Ermessen überlassene Maßnahme zur vorsorglichen Störungsvermeidung darstellt, die auch durch die öffentlichen Planungsträger nicht einheitlich gehandhabt wird. Eine Darstellung der Trassenverläufe in den Planunterlagen ist nur möglich, wenn die Betreiber dies ausdrücklich wünschen und mit einer Veröffentlichung ihrer Richtfunk-Standortdaten einverstanden sind (Datenschutz). Zu den Betreibern von Richtfunkstrecken gehören z.B. die in Deutschland tätigen großen Mobilfunkunternehmen. Diese erfüllen zwar einen öffentlichen Auftrag, sind jedoch untereinander Wettbewerber. Übersichten zu den Netzstrukturen gehören daher zu den Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen; ihre Veröffentlichung unterliegt grundsätzlich den Wettbewerbsstrategien der Betreiber. Unter Berücksichtigung dieser Bedingung und der hohen Anzahl laufend neu hinzukommender Richtfunkstrecken ist es auf regionaler Ebene somit kaum möglich, ständig aktuelle Übersichten zu führen.

Unabhängig davon, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um konkrete Bauplanungen handelt, habe ich zu Ihrer allgemeinen Vorinformation eine Überprüfung des angefragten Gebietes durchgeführt. Der beigefügten Anlage 1 können Sie die dazu von mir ermittelten Koordinaten (WGS84) des Prüfgebietes (Fläche eines Planquadrats mit dem NW- und dem SO-Wert) sowie die Anzahl der in diesem Koordinatenbereich in Betrieb befindlichen Punkt-zu -Punkt-Richtfunkstrecken entnehmen.

In dem zu dem angefragten Gebiet gehörenden Landkreis sind außerdem Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen geplant bzw. in Betrieb. Da beim Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunk die Anbindung der Terminals innerhalb zellulärer Strukturen in der Fläche erfolgt, kann nur durch den jeweiligen Richtfunkbetreiber die Auskunft erteilt werden, ob auch das Baugebiet direkt betroffen ist (siehe jeweils Anlage 2).

Bei den Untersuchungen wurden Richtfunkstrecken militärischer Anwender nicht berücksichtigt. Diesbezügliche Prüfungsanträge können beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Fontainegraben 200, 53123 Bonn, E-Mail:

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“  
 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl  
 Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge aus der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

BAIUDBwToeB@Bundeswehr.org gestellt werden.

Da der Richtfunk gegenwärtig eine technisch und wirtschaftlich sehr gefragte Kommunikationslösung darstellt, sind Informationen über den aktuellen Richtfunkbelegungszustand für ein bestimmtes Gebiet ggf. in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend. Ich möchte deshalb ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Ihnen hiermit erteilte Auskunft nur für das Datum meiner Mitteilung gilt.

o Bei Vorliegen konkreter Bauplanungen mit einer Höhe von über 20 m (z.B. Windkraftanlagen), empfehle ich Ihnen, entsprechende Anfragen an mich (Anschrift lt. Kopfzeile dieses Briefes) zu richten. Bei Abforderung einer Stellungnahme sind bitte die geografischen Koordinaten (WGS 84) des Baugebiets anzugeben und ausreichend übersichtliches topografisches Kartenmaterial mit genauer Kennzeichnung des Baubereiches sowie das Maß der baulichen Nutzung zu übermitteln.

Falls sich Ihre Bitte um Stellungnahme ggf. auch auf die im Plangebiet zu berücksichtigenden Leitungssysteme, wie z.B. unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen oder Energieleitungen, bezieht, möchte ich darauf hinweisen, dass die BNetzA selbst über keine eigenen Leitungsnetze verfügt. Sie kann auch nicht über alle regional vorhandenen Kabelnetze Auskunft erteilen, da das Führen entsprechender Datenbestände nicht zu ihren behördlichen Aufgaben gehört. Angaben über Kabel- bzw. Leitungssysteme im Planbereich können daher nur direkt bei den jeweiligen Betreibern oder den Planungs- bzw. Baubehörden vor Ort eingeholt werden. Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen zu deren Klärung die BNetzA, Referat 226 (Richtfunk), unter der o.a. Telefonnummer gern zur Verfügung. Anliegend sende ich Ihre Planunterlagen wieder zurück.

**Anlage 1**

**Betreiber von Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken**

<b>Eingangsnummer:</b>	6992
<b>Koordinaten-Bereich (WGS 84):</b>	NW: 7E5250 51N3106 SO: 7E5333 51N3030
<b>Auskunftsersuchen von:</b>	Stadt Werl, Abt. Stadtplanung/Straßen/Umwelt
<b>Für Baubereich:</b>	Werl, Landkreis Soest
<b>Bauplanung:</b>	Bebauungsplan

**Anzahl der Strecken, Betreiber und Anschrift:**

70	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	Georg-Brauchle-Ring 23 - 25	80992	München
42	E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG	E-Plus-Straße 1	40472	Düsseldorf
2	Innofactory GmbH	Agathastraße 63	57368	LenneStadt

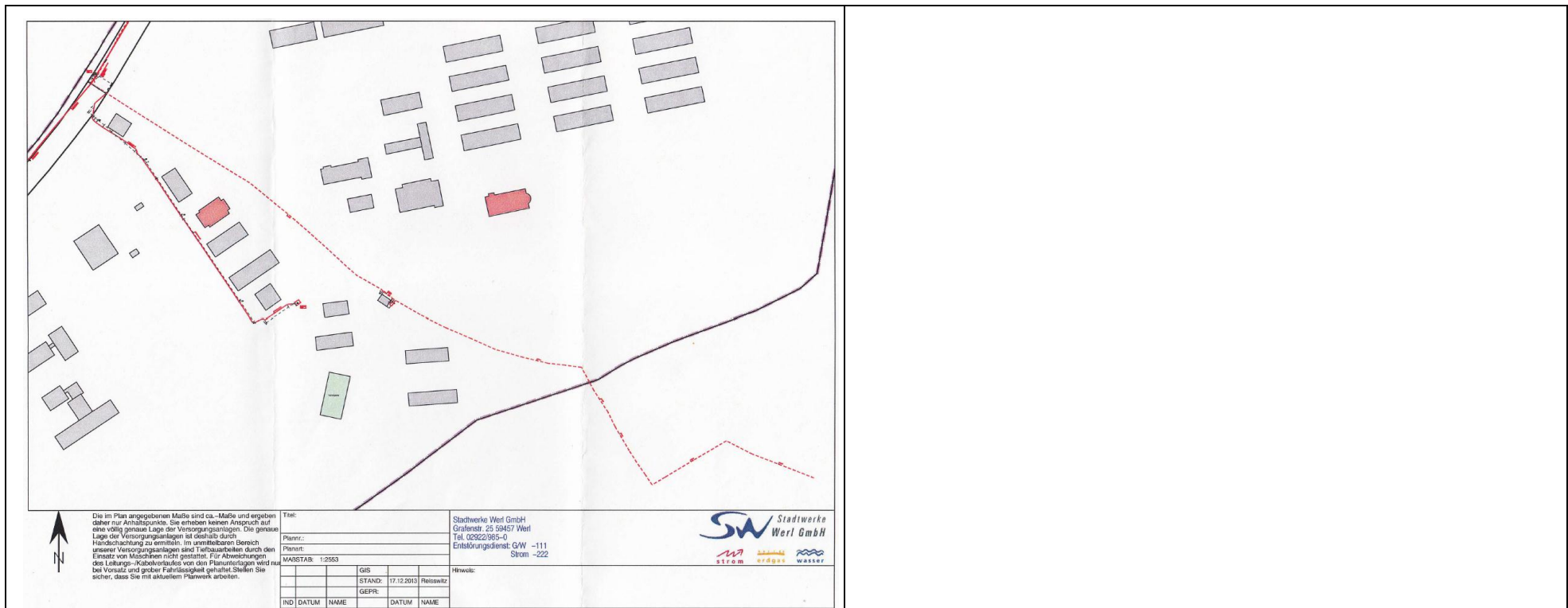
Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Die Betreiber der Richtfunkstrecken (Telefonica, Eplus, Vodafone) wurden im Verfahren direkt beteiligt.

Der Betreiber Innofactory wird im Rahmen der Offenlegung beteiligt.

<p style="text-align: right;"><u>Anlage 2</u></p> <p style="text-align: center;"><b>Betreiber von                  Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen                  in dem Landkreis bzw. in der kreisfreien Stadt                  des Standortbereichs</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Bundesland</th> <th style="text-align: left;">Landkreis / kreisfreie Stadt</th> <th style="text-align: left;">Betreiber/ Anschrift</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">Nordrhein- Westfalen</td> <td style="border-top: 1px solid black;">Soest</td> <td style="border-top: 1px solid black;">Vodafone GmbH  Ferdinand-Braun-Platz 1 40549 Düsseldorf .....</td> </tr> </tbody> </table>	Bundesland	Landkreis / kreisfreie Stadt	Betreiber/ Anschrift	Nordrhein- Westfalen	Soest	Vodafone GmbH  Ferdinand-Braun-Platz 1 40549 Düsseldorf .....	
Bundesland	Landkreis / kreisfreie Stadt	Betreiber/ Anschrift					
Nordrhein- Westfalen	Soest	Vodafone GmbH  Ferdinand-Braun-Platz 1 40549 Düsseldorf .....					
<p><b>21) Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b>                  Schreiben vom 21.01.2014</p> <p>unter Bezugnahme auf Ihr o. a. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass - unter Berücksichtigung der von mir wahrzunehmenden Belange - meinerseits grundsätzlich keine Bedenken gegen die Realisierung der o. a. Planung bestehen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>						
<p><b>22) Stadtwerke Werl</b>                  Schreiben vom 13.12.2013</p> <p>mit Bezug auf die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“ vom 06.12.2013 teilen wir Ihnen hiermit mit, dass ein 10-kV-Energiekabel als Versorgung für die Sendeanlage des Betreiber O<sup>2</sup> in dem ausgewiesenen Gebiet vorhanden ist. Ein Lageplan mit farblicher Kennzeichnung der Leitung ist beigelegt.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass in dem Gebiet keine Erdgas- oder Trinkwasserleitungen der Stadtwerke Werl GmbH verlegt sind, die ggfs. berücksichtigt werden müssen.</p>	<p>Die Trasse der Stromleitung ist mit einem Geh-, Fahr-, Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>						





**23) Kommunalbetrieb Werl**  
Schreiben vom 28.01.2014

Durch das Planungsziel „Waldgebiet mit Zweckbestimmung Landschaftsbauwerk mit Aussichtsturm“ entstehen für die Stadt Werl jährlich anfallende Folgekosten für die Pflege der Waldflächen und jährliche Unterhaltungskosten für Wanderwege und den Aussichtsturm.

Folgende Kosten können für die Erstellung von Waldflächen mit Laubholz angesetzt werden. Die zukünftigen Waldflächen werden durch den Auftragnehmer an die Stadt Werl gemulcht und sauber übergeben.

Für die Kulturbegründung ist mit Kosten von ca. 7.500 €/ha zu rechnen. Dabei sind die Kosten für ca. 5.000 Pflanzen/ha und die Pflanzung enthalten. Wenn erhebliche Begleitvegetation wie z.B. Brombeere vorhanden ist, wird es je nach Aufwand teurer. Die Kulturpflegekosten für die nächsten 15 Jahre nach Pflanzung belaufen sich auf ca. 1.300€/ha /Jahr.

Aufgrund der vorhandenen Waldstrukturen und den Veränderungen durch das Landschaftsbauwerk ist die reine Pflanzfläche auf ca. 20 ha zu schätzen. Somit ergeben sich für die folgenden

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“  
86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl  
Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge aus der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

<p>15 Jahre, Pflegekosten in Höhe von ca. 390.000 €. Eine überschlägige Ermittlung der Unterhaltungskosten für Wanderwege und den Aussichtsturm müsste in einer der folgenden Planungsphasen stattfinden.</p> <p>Zur vorgelegten Planung „Landschaftsbauwerk Stadtwald“ bestehen ansonsten keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>24) Eplus-Gruppe</b> Emails vom 13./14.01.2014</p> <p>Email Eplus 13.01.2014: Betreff: Ihr Schreiben vom 06.12.2013; "86. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Werl, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 'Landschaftsbauwerk Stadtwald'"</p> <p>danke für Ihre Anfrage und die Möglichkeit, Ihnen unsere Belange mitteilen zu können. Wir haben die Ihre uns zugesendete Karte untersucht und festgestellt, dass sich auf Ihrem ausgewiesenen Bebauungsplan ein Sendemast mit Richtfunkstrecken der E-Plus Mobilfunk GmbH &amp; Co. KG befindet. Bleibt der Mast bestehen, oder soll dieser im Zuge ihres Antrages In Zukunft zurückgebaut werden?</p> <p>Email Stadt Werl 13.01.2014: Es ist vorgesehen die Sendeanlagen für die Richtfunkstrecken im Bebauungsplan als „Fläche für Versorgungsanlagen“ festzusetzen. Ein Rückbau der Funktürme ist nicht vorgesehen. Anliegend füge ich eine Skizze zum Standort des E-Plus-Funkturms und des Landschaftsbauwerkes bei. Die maximal vorgesehene Höhe des Landschaftsbauwerkes beträgt 250 m über NN. Der Aussichtsturm soll 35 m hoch werden, liegt also bei 285 m über NN. Das anstehende Gelände bei den Funktürmen liegt auf einer Höhe von 230 m über NN. Bitte prüfen Sie anhand der Skizze, ob die Lage des Landschaftsbauwerkes und des Aussichtsturms mit Ihren Anlagen vereinbar ist.</p> <p>Email Eplus 14.01.2014: danke für die weiteren Informationen und die uns zugesendete Skizze. Nach unseren Abschätzungen und anhand der vorliegenden Skizze dürften keine Richtfunkstrecken der E-Plus Mobilfunk GmbH &amp; Co. KG von Ihrem Bauvorhaben gestört werden. Somit haben wir keine Einwände gegen Ihren neu aufgestellten Bebauungsplan und den damit verbundenen Baumaßnahmen. Zu Ihrer Information habe ich Ihnen die relevanten Richtfunklinks in Ihre Skizze eingezeichnet und mit an diese Email angehängt.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>



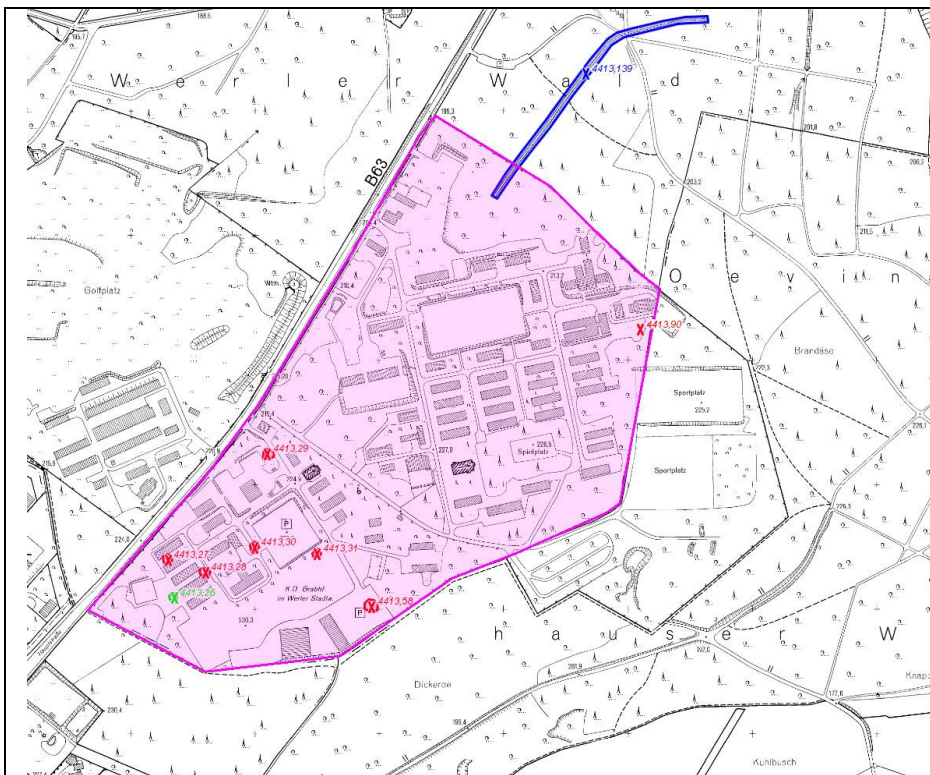


**ANLAGE: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf gem. § 4 (1) BauGB**

<b>eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gem. § 4 (1) BauGB</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>1) Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen</b>                      Schreiben vom 8.10.2013</p> <p>Zu der geplanten 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl und der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“ nimmt der Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, handelnd durch das Regionalforstamt Soest-Sauerland, nachfolgend Stellung.</p> <p>Diese Stellungnahme beschränkt sich allerdings lediglich auf wenige Anmerkungen und Anregungen, da die Rahmenbedingungen des Projektes bereits vorab mit der Stadt Werl eingehend thematisiert wurden und der jetzige Stand der Planung eine detaillierte Beurteilung der aus forsthoheitlicher Sicht wesentlichen Sachverhalte noch nicht zulässt (z. B. Wiederherrichtungsplanung / Wiederaufforstung des Landschaftsbauwerkes).</p> <p><b>Waldeigenschaft von Teilflächen des Plangebietes</b>                      Bei Teilflächen der mit dem Landschaftsbauwerk überplanten Bereiche handelt es sich um Wald im Sinn des Gesetzes. Da diese jedoch auf Grund der früheren Nutzung des Geländes und der immer noch vorhandenen Bebauung in ihrer Funktionalität stark beeinträchtigt sind und die betroffenen Bereiche nach der Herrichtung der geplanten Anfüllung wieder als Wald aufgeforstet werden sollen, kann das Vorhaben als befristete Waldumwandlung im Sinn von § 40 LFoG aufgefasst werden.</p> <p>Hierfür ist es jedoch zwingend erforderlich, dass im Rahmen der weiteren Planungen verbindlich festgelegt wird, innerhalb welchem Zeitraum und in welcher Art und Weise diese Wiederaufforstung erfolgt (vgl. § 40 Abs. 1 Nr. 3. LFoG).</p> <p>Hierzu gehören neben dem Zeitplan u. a. auch Aussagen zur Herrichtung des Bodens, zu den zu verwendenden Baum- und Straucharten sowie zu deren Pflanzung, Schutz und kurz- bis langfristigen Pflege.</p> <p><b>Gesamtherrichtung des bzw.- Planung für das Landschaftsbauwerk und sein Umfeld</b></p>	<p>Die Vorgaben für die Wiederaufforstung werden im Rahmen der noch durchzuführenden Projektplanung für das Landschaftsbauwerk definiert und mit dem Regionalforstamt Soest-Sauerland und der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in der Begründung berücksichtigt.</p>

<p>Die in der derzeitigen Planung vorgesehene vorrangige Waldherrichtung sowohl auf dem geplanten Landschaftsbauwerk als auch in seinem Umfeld wird vor dem Hintergrund der seinerzeitigen Intention beim Kauf der Flächen sowie im Rahmen der Zielsetzung der Projektes als Mindestanforderung aus forsthoheitlicher Sicht angesehen (Stadtwald in waldarmer Region; Kompensationsflächen-Pool zur Herrichtung von Waldflächen; etc.). Somit sind die in den beigefügten „Eingriffsbilanzierungen/ Kompensationsermittlungen“ vorgesehene Waldflächen mit den entsprechenden Wald-Lebensraumtypen flächenmäßig verbindlich umzusetzen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die bilanzierten Ziel-Wald-Lebensraum-typen auch außerhalb des Landschaftsbauwerkes in vielen Fällen nicht nur durch ein „sich selbst überlassen“ entstehen, sondern bestimmter Pflegemaßnahmen bedürfen oder in Einzelfällen sogar aktive Eingriffe erfordern (z. B. Pflanzung der gewünschten Baumarten auf renaturierten Flächen oder auf Flächen, die in standortgerechte Bestockungen umbestockt werden sollen; Beseitigung von nicht standortgerechten (Nadel-)Baumarten; Mischwuchsregulierung/Pflegehiebe; Förderung von Tot- und Altholz).</p> <p>Das Regionalforstamt Soest-Sauerland ist auch weiterhin an den Planungen zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise werden im Rahmen der Waldentwicklung, in Abwägung mit den Bedürfnissen des Artenschutzes, berücksichtigt.</p> <p>Das Regionalforstamt Soest-Sauerland wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlich Belange gem. § 4 (2) BauGB erneut beteiligt und dann über mögliche Änderungen informiert.</p>
<p><b>2) Bezirksregierung Arnsberg, Ländliche Entwicklung, Bodenordnung)</b>                  Schreiben vom 25.09.2013</p> <p>Zu dem o.a. Entwurf sind aus der Sicht der allgemeinen Landeskultur/Agrarstruktur und Landentwicklung keine Anregungen und Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>3) Thyssengas GmbH</b>                  Schreiben vom 04.09.2013</p> <p>Durch die o. g. Maßnahme werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen.                  Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. nicht vorgesehen.</p> <p>Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>4) Gelsenwasser AG</b>                  Schreiben vom 05.09.2013</p>	

<p>Für die Benachrichtigung über das o. g. Vorhaben danken wir.</p> <p>Anregungen dazu haben wir nicht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>5) LWL</b> Schreiben vom 03.09.2013 (Eingang per Email)</p> <p>Angrenzend an den Planbereich liegen, wie sie auch in Ihrer Begründung beschreiben, einige Grabhügel. Zudem sind eine Landwehr und ein Siedlungsplatz der Rössener Kultur angrenzend bzw. im Planbereich bekannt (vgl. beigegebene Karte).</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die Grabhügel und die Landwehr nicht durch Bodeneingriffe tangiert werden. Der Siedlungsplatz der Rössener Kultur liegt zwar innerhalb des Planbereiches, jedoch gehen wir davon aus, dass das Areal durch die ehem. Kasernenanlagen bereits soweit überprägt ist, dass hier keine Siedlungsreste mehr im Boden erhalten sind.</p> <p>Sollten hingegen dieser Annahmen Bodeneingriffe (z.B. im Rahmen des geplanten Abbruchs von Gebäuden) im Bereich von Grabhügeln oder der Landwehr geplant werden, bitten wir um erneute frühzeitige Beteiligung, damit über die dann notwendigen archäologischen Maßnahmen entschieden werden kann.</p> <p>Zudem verweisen wir, da aufgrund der hier gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können, auf den von Ihnen in der Begründung genannten Hinweis „Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler...“.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>



4413.26,27,28,29,30,31,58 Grabhügel  
4413.90 Siedlungsspuren der Rössener Kultur  
4413.139 Landwehr Stadtwald

### **6) Westnetz GmbH, Regionalzentrum Arnsberg**

Schreiben vom 06.09.2013

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestehen unsererseits keine Bedenken und Anregungen.

Im Gebiet der Stadt Werl betreibt die RWE Deutschland AG als Eigentümerin und die Westnetz GmbH als Pächterin

- Gas-Hochdruckanlagen
- Strom-Hochspannungsverteilstromanlagen
- Strom-Verteilnetzanlagen (hier nur Mittelspannungs- und Fernmelde-



<p>kabel → Strom-Verteilnetzanlagen betreibt auch ein weiterer Netzeigentümer).</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht für die betroffenen Anlagen der Verteilungsnetze Strom der Westnetz GmbH.                  Die Gas- und Strom-Verteilnetzanlagen der Westnetz GmbH verlaufen dort mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet.                  Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsverteilstromnetzanlagen der Westnetz GmbH verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen.</p> <p>Bitte beteiligen Sie zusätzlich die Thyssengas GmbH direkt.</p> <p>Ob unsere Anlagen von der externen Kompensation betroffen sind, ist aus der derzeitigen Datenlage nicht ersichtlich. Bezüglich der Ausgleichsflächen bitten wir Sie, uns weiter zu beteiligen, falls die Maßnahmen noch nicht ausgeführt wurden.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Thyssengas GmbH wurde direkt beteiligt.</p> <p>Die Westnetz GmbH wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentliche Belange gem. § 4 (2) BauGB erneut beteiligt und dann über mögliche Änderungen informiert.</p>
<p><b>7) Evangelische Kirche von Westfalen (EKvW), Baureferat</b>                  Schreiben vom 17.09.2013</p> <p>Gegen die o. g. Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>8) Bezirksregierung Münster</b>                  Schreiben vom 04.09.2013</p> <p>Unter Bezugnahme auf Ihr o. a. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass aus luftrechtlicher Sicht keine Bedenken vorgetragen werden.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>9) Kreis Soest</b>                  Schreiben vom 27.09.2013</p> <p>die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 "Landschaftsbauwerk Stadtwald" bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Be-</p>	



- Eingriffsregelung:

Vermeidungsmaßnahmen: Die konkret für das Landschaftsbauwerk genutzte Fläche ist in den Randbereichen so zu optimieren, dass die wertvolleren Bestände des westlich angrenzenden Buchenwaldes und des südwestlich angrenzenden Eichenwaldes geschont werden. Ein Auftrag auf diesen Flächen ist zu vermeiden.

Die in der Begründung vorgenommene Eingriffsbewertung ist noch näher abzustimmen. Der Abstimmungsbedarf ergibt sich für folgende Punkte:

- Die Bewertung des auf der Anschüttung geplanten Walds mit 4 WP halte ist richtig. Auch die Abwertung um 1WP entspricht den Vorgaben des LANUV zur Bewertung Waldbeständen auf Halden. Die im Text erläuterten angesetzten 4 WP sind in Tabelle 2 nicht wiederzufinden.
- Es bestehen Bedenken die Fläche des Landschaftsbauwerks innerhalb des Ökokontos zu belassen und damit eine „begrünte Halde“ als Ökokonto anzuerkennen.

Der Ausgleichsflächenpool der Stadt Werl besteht seit ca. 2001 und ist anerkannt. Die im Werler Stadtwald ehemals militärisch genutzten Flächen sollen nach dem damaligen Konzept auf einer Gesamtfläche von 53 ha nach Abbruch der Gebäude und Entsiegelung der Wege und Plätze in naturnahen Laubwald unter Einbeziehung bereits vorhandener Alt- und Totholzbestände entwickelt werden.

Diese Maßnahmen ökologischer Aufwertung wurden als Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) anerkannt. Dabei stand der Gedanke des naturnahen Waldes im Vordergrund. Diese Voraussetzung wird sich für einen Teilbereich der Fläche mit der Neuaufstellung des Beb.-planes Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“ ändern.

Die nunmehr geplante Auffüllung ist zunächst ein Eingriff in den Naturhaushalt, da neben den versiegelten Flächen auch Waldbestände, Grünlandbrachen und Magerwiesen überdeckt werden. Es kann lediglich davon ausgegangen werden, dass dieser Eingriff, ähnlich wie Lärmschutzwälle, mit der

<p>Eingrünung sich selbst ausgleicht. Dies insbesondere unter dem Aspekt, dass mit einem bis zu 30m hohen Vorhaben das Landschaftsbild erheblich verändert wird. Die geplante Eingrünung dient damit der Einbindung des Vorhabens in die Landschaft und kann nicht zusätzliche (handelbare) Ökopunkte suggerieren.</p> <p>Das Ökokonto sollte daher auf die verbleibenden Flächen des Stadtwaldes reduziert werden. Auch mit den verbleibenden Flächen stehen augenscheinlich noch ausreichend Ökopunkte zu Verfügung.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Die Flächenbilanzierung sollte überarbeitet werden.</li><li>○ Zu klären wäre noch, ob die Eingrünung über Sukzession oder Aufforstung erfolgt.</li><li>● <b>Artenschutz:</b></li></ul> <p>Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden. Dies wird zur Zeit überprüft. Da das abschließende Gutachten erst am 10.10.2013 vorgestellt werden soll, wird die Stellungnahme zum Punkt Artenschutz zurückgestellt.</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen bodenschutz- und abfallrechtlich keine Bedenken.</p> <p>Der Planbereich ist im Kataster über Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Soest unter der Nummer 06-4413-4170 (ehem. Fort Victoria und St. Louis) registriert.</p> <p>Folgende Hinweise werden gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● Anforderungen an das Anfüllmaterial werden im Baugenehmigungsverfahren formuliert. Grundsätzlich darf aber nur unbelastetes Material angefüllt werden. Die Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind dabei einzuhalten. Sofern Zweifel darüber bestehen, ob</li></ul>	<p>Zu den Hinweisen hat eine Erörterung mit der Unteren Landschaftsbehörde stattgefunden die Ergebnisse wurden in die überarbeitete Bilanzierung eingearbeitet und im Teil II der Begründung – Umweltbericht – dargestellt.</p> <p>Dies sollte bei der Planung für die Wiederaufforstung mit dem Regionalforstamt Soest-Sauerland weiter definiert werden.</p> <p>Bezüglich der noch abzugebenden Stellungnahme zum Artenschutz ist die erforderliche Abstimmung im Rahmen der Vorstellung der Artenschutzprüfung erfolgt.</p> <p>In die Begründung wird eingefügt, dass die Maßnahmen zum Artenschutz in Abstimmung mit den zuständigen Stellen noch weiter verifiziert und eventuell angepasst werden müssen.</p>
---	---

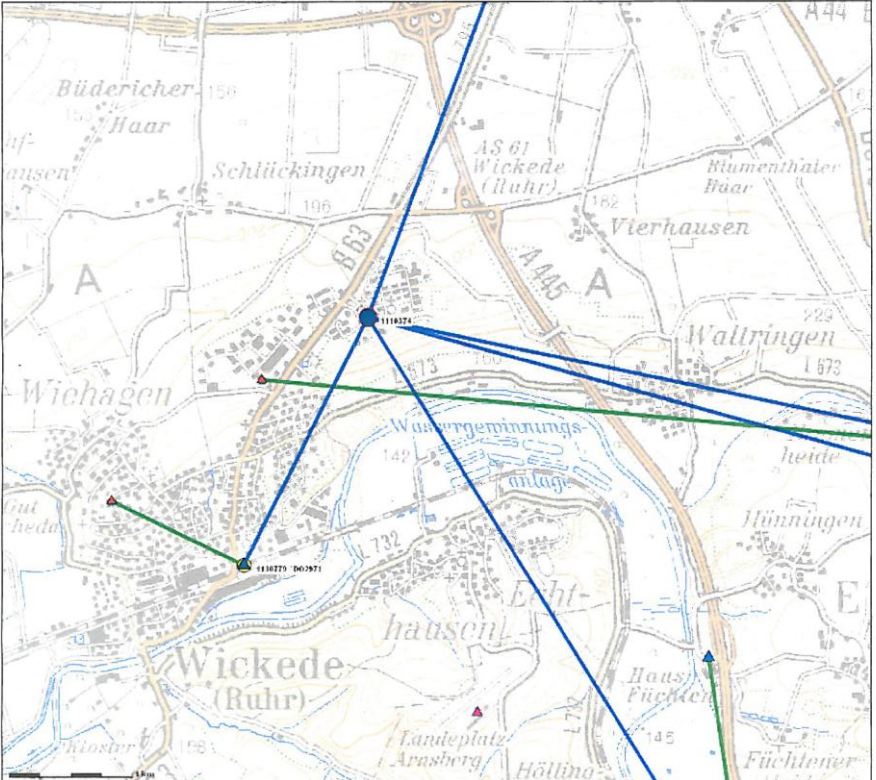
<p>es sich um unbedenkliches Material handelt, sind auf Kosten des Bauherren Untersuchungen zu veranlassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Böden aus den Bereichen mit schädlichen Bodenverunreinigungen sowie altlastenverdächtiger Flächen dürfen nicht aufgebracht werden (§ 3 Abs. 1 u. 2 BBodSchV).</li> <li>• Während der Auffüllmaßnahmen hat der Bauherr Vorsorge zu treffen, dass keine unbefugten Benutzungen erfolgen. Werden dennoch unberechtigt Abfälle abgelagert, so sind diese unverzüglich, spätestens am darauffolgenden Werktag, in einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen.</li> </ul> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde - Planungsaufsicht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>10) Lippeverband</b>                  Schreiben vom 02.10.2013</p> <p>Gegen die o. g. Bauleitpläne bestehen unsererseits keine Bedenken oder Hinweise.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>11) Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen</b>                  Schreiben vom 30.08.2013</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“ wird der öffentliche Belang Landwirtschaft nicht beeinträchtigt.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>12) Unitymedia NRW GmbH</b>                  Schreiben vom 05.09.2013</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>13) Vodafone GmbH</b>                  Fax vom 13.09.2013</p> <p>In dem in Ihrer Anfrage genannten Bereich befinden sich keine Anlagen und Kabel der Vodafone GmbH. Gültigkeitsdauer der Auskunft beträgt 3 Monate</p>	<p>Das Fax wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>14) WiMee-Connect GmbH</b>                  Email vom 02.09.2013</p> <p>Sie haben uns in ihrem Schreiben vom 30.08.2013 über den Bebauungsplan Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“ informiert und um Stellungnahme gebeten.                  Wir gehen davon aus, dass das WiMAX-Funknetz der WiMee-Connect nicht durch Ihr Vorhaben gestört werden wird.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>15) Deutsche Breitband Dienste DBD GmbH</b>                  Schreiben vom 06.09.2013</p> <p>Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 30.08.2013 bezüglich einer eventuellen Beeinträchtigung unserer Richtfunkanlagen bzw. –strecken im o.g. Gebiet Stadt Werl.                  Hinsichtlich der Aufstellung Ihres Bebauungsplanes haben wir als Träger öffentlicher Belange keine Einwendungen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>16) Stadt Hamm</b>                  Schreiben vom 06.09.2013</p> <p>die Belange der Stadt Hamm werden durch die beabsichtigten Entwicklungen im Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 "Landschaftsbauwerk Stadtwald. der Stadt Werl nicht berührt.                  Anregungen werden aus Sicht der Stadt Hamm nicht vorgetragen. Die Planung ist abgestimmt im Sinne des § 2 Abs.2 BauGB.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>17) Stadt Hamm</b>                  Schreiben vom 06.09.2013</p> <p>durch die beabsichtigten Entwicklungen im Geltungsbereich der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl für das ehemalige Kasernengelände im Stadtwald werden die Belange der Stadt Hamm nicht berührt.                  Anregungen werden aus Sicht der Stadt Hamm nicht vorgetragen. Die Planung ist abgestimmt im Sinne des § 2 Abs.2 BauGB.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>18) Gemeinde Wickede (Ruhr)</b>                  Schreiben vom 02.10.2013</p>	

<p>Zu den Entwürfen der o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes und des o.g. Bebauungsplanes werden seitens der Gemeinde Wickede (Ruhr) keine Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>19) Naturschutzgruppe des Neuen Heimat- und Geschichtsvereins Werl e.V.</b> Schreiben vom 03.10.2013</p> <p>zu den beiden Bauleitplanverfahren geben wir folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Mit den beiden Plänen sollen die östlichen ehemaligen Campflächen wieder dem Stadtwald zugeführt werden. Darüber freuen wir uns sehr, wird doch ein altes Anliegen der Naturschutzgruppe umgesetzt.</p> <p>Gegen die Anlage eines Landschaftsbauwerks mit Aussichtsplattform und Aussichtsturm bestehen keine Bedenken. Allerdings erscheinen die flächenmäßige Ausdehnung des Hügels und damit die gesamte Baumasse für eine zügige Umsetzung des Bauwerks ein wenig zu groß.</p> <p>Wir begrüßen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- die Beseitigung der alten Gebäude und der Altlasten</li><li>- die Entsiegelung der befestigten Flächen</li><li>- die Aufforstung des ehemaligen Campgeländes mit Buchenwald</li><li>- die Anlage von Buchenwald auf dem Landschaftsbauwerk</li><li>- Waldbereiche sich selbst zu überlassen und Besucher auszuschließen</li><li>- die planungsrechtliche Absicherung des Waldlabors</li><li>- den Ausschluss weiterer Freizeitmöglichkeiten und erwarten deren Umsetzung.</li></ul> <p>Wir bitten im Plangebiet weitere bauliche Anlagen, insbesondere Windenergieanlagen und befestigte Holzlagerplätze, auszuschließen.</p> <p>Zum Schutz der vorhandenen Fledermäuse sind geeignete Maßnahmen zu treffen. Weitere Artenschutzmaßnahmen sind nach Abschluss der Kartierung festzulegen. Hieran beteiligen wir uns gerne.</p>	<p>Der Zeitplan sieht für die Umsetzung der Maßnahme Landschaftsbauwerk einen Zeitraum von 8 Jahren vor. Aufgrund der notwendigen Höhe des Bauwerkes ist eine schnellere Umsetzung der Maßnahme nicht möglich.</p> <p>Windenergieanlagen sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen, die vorhandenen Holzlagerplätze werden im Zuge der Erstellung des Landschaftsbauwerkes entfernt.</p> <p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>20) DFMG Deutsche Funkturm GmbH</b> Schreiben vom 01.10.2013</p> <p>gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr, zu den Entwürfen der Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans "Landschaftsbauwerk Stadtwald" Stellung zu nehmen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eine umfassende Prüfung bestehender Richtfunkfelder zwingend erforderlich ist. Die Funkübertragung wird durch Hindernisse (nahezu jeglicher Art) im Bereich des Funkfeldes gestört.</p> <p>Unsere Prüfung hat ergeben, dass durch das Plangebiet mehrere Richtfunkstrecken verlaufen, insbesondere von unserem im Plangebiet befindlichen Funkmast Wickede 62 (DFMG- ID 111374) und unserem außerhalb des Plangebiets befindlichen Dachstandort Wickede- Nordost 15 (DFMG- ID 1120880).</p> <p>Die DFMG Deutsche Funkturm GmbH betreibt jedoch selbst keine Richtfunkstrecken, sondern vermietet nur Antennen- und Technikflächen für verschiedene Betreiber. Wir können daher keine abschließende Auskunft über alle durch das Plangebiet verlaufenden Richtfunkstrecken erteilen.</p> <p>Es ist daher erforderlich, sämtliche Richtfunkbetreiber zu beteiligen. Nur so können im Vorfeld Störungen oder Totalausfälle von Funkfeldern verhindert werden.</p> <p>Die Bundesnetzagentur (BNetzA) ist die zuständige Behörde, die über eine vollständige Übersicht aller in Deutschland genehmigten Funkfelder verfügt und kann Auskunft über die betroffenen Richtfunkbetreiber liefern. Kontakt: Bundesnetzagentur; Referat 226IRichtfunk; Fehrbelliner Platz 3;10707 Berlin.</p> <p>Anlage: Übersicht über die uns bekannten Richtfunkstrecken</p>	<p>Sämtliche Richtfunkbetreiber wurden im Verfahren beteiligt.</p> <p>Die Bundesnetzagentur wurde direkt beteiligt.</p>
---	---



<p>WebGIS<sub>rifu</sub> WebGIS RIFu</p>  <p>The map displays a topographic view of the Werl region. A blue polygon highlights a specific area of interest, likely the 'Landschaftsbauwerk Stadtwald'. A green line is drawn across the map, possibly representing a boundary or a specific planning line. Various geographical features and place names are visible, including 'Wickede (Ruhr)', 'Wichagen', 'Waltringen', and 'Hünningen'. The map also shows roads, water bodies, and elevation contours.</p>	
<p><b>21) Bezirksregierung Arnsberg, Natur- und Landschaftsschutz</b> Schreiben vom 16.09.2013</p> <p>Landschaft/FNP 86. FNP-Änderung der Stadt Werl "Landschaftsbauwerk Stadtwald"</p> <p>Der überplante Bereich ist im FNP der Stadt Werl als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt und soll mit der 86. Änderung als Waldfläche mit der Zweckbestimmung Landschaftsbauwerk mit Aussichtsturm umgewandelt werden. Ziel ist der Abbruch der vorhandenen Bausubstanz, wobei der mineralische Abbruchanteil in das Landschaftsbauwerk eingebaut werden soll. Der über-</p>	

<p>plante Bereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des LP VI Werl, jedoch außerhalb des LSG C.2.05 „Werler Wald“.</p> <p>Von der Planung sind keine FFH-Gebiete, NSG-Gebiete und nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope betroffen.</p> <p>Bei Änderungen eines FNP im Geltungsbereich eines LP's treten gemäß S 29 LG NRW, Abs.4 nur widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des LP's außer Kraft, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig wird., Die in LP festgesetzten Entwicklungsziele sind kein Widerspruch zu dem geplanten Vorhaben. Das Landschaftsbauwerk sieht die Rückführung in Wald vor.</p> <p>Die gutachterliche Einschätzung (Entwurf Begründung) kommt zu dem Ergebnis, dass bei keiner der potenziellen vorkommenden planungsrelevanten Arten die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs.1 in Verbindung mit §§ 44 Abs. 5 und 6 BNatSchG eintreten werden. Da jedoch das Gutachten nicht ganz ausschließen kann, dass in den vorhandenen Gebäuden der Victoria Barracks sich Quartiere von Fledermäusen befinden, sollte im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung beim Abriss der Gebäude eine ökologische Baubegleitung erfolgen.</p> <p>Aus landschaftspflegerischer, naturschutzrechtlicher und artenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber einer landesplanerischen Anpassung.</p>	<p>Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde eine ökologische Baubegleitung als vorsorgliche Maßnahme in den Umweltbericht aufgenommen.</p> <p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>22) Bezirksregierung Arnsberg, Städtebau, Bauaufsicht</b> Schreiben vom 10.09.2013</p> <p>zu dem o.a. Bauleitplanentwurf nehme ich aus städtebaufachlicher und bauplanungsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>Auf der Grundlage des derzeitigen Verfahrensstandes und unbeschadet meiner späteren Entscheidungen im Genehmigungsverfahren gem. § 6 BauGB bestehen gegen den o. g. Bauleitplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die in den</p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbe- kanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Das Bekanntmachungser- fordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformatio- nen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb (eigentlich) nicht auszulegen beabsichtigt (Urteil des BVerwG vom 18.07.2013, Az.4 CN 3/12).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>23) Bundesnetzagentur</b> Schreiben vom 23.09.2013</p> <p>Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der regionalen Raumord- nungs- bzw. Flächennutzungsplanung. Bei diesen Planungen spielt u.a. auch die Frage einer vorsorglichen Vermeidung ggf. eintretender Beeinträchtigun- gen von Richtfunkstrecken (Störung des Funkbetriebs) durch neu zu errichtende Bauwerke eine wesentliche Rolle. Daher möchte ich auf Folgendes hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richt- funkanlagen zu. Selbst betreibt sie keine Richtfunkstrecken. Die BNetzA kann aber in Planungs- und Genehmigungsverfahren (2.8. im Rahmen des Bau- rechts oder im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes) einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Plangebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über vor- gesehene Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.</li><li>- Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind jedoch nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stel- lungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher verzichtet werden. Im vorliegenden Fall wird diese Höhe jedoch überschritten Aussichtturm.</li><li>- Angaben zum geografischen Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu</li></ul>	

den ggf. eintretenden Störsituationen kann die BNetzA nicht liefern. Im Rahmen des Frequenzuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüft die BNetzA lediglich das Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten, nicht aber die konkreten Trassenverhältnisse (keine Überprüfung der Bebauung und anderer Hindernisse, die den Richtfunkbetrieb beeinträchtigen können). Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen können deshalb nur die Richtfunkbetreiber liefern. Außerdem ist die BNetzA von den Richtfunkbetreibern nicht ermächtigt, Auskünfte zum Trassenverlauf sowie zu technischen Parametern der Richtfunkstrecken zu erteilen.

- Hinsichtlich einer Bekanntgabe von in Betrieb befindlichen Richtfunktrassen in Flächennutzungsplänen, möchte ich darauf hinweisen, dass dieses Verfahren nicht zwingend vorgeschrieben ist (keine Dokumentationspflicht) und nur eine dem Ermessen überlassene Maßnahme zur vorsorglichen Störungsvermeidung darstellt, die auch durch die öffentlichen Planungsträger nicht einheitlich gehandhabt wird. Eine Darstellung der Trassenverläufe in den Planunterlagen ist nur möglich, wenn die Betreiber dies ausdrücklich wünschen und mit einer Veröffentlichung ihrer Richtfunk-Standortdaten einverstanden sind (Datenschutz). Zu den Betreibern von Richtfunkstrecken gehören z.B. die in Deutschland tätigen großen Mobilfunkunternehmen. Diese erfüllen zwar einen öffentlichen Auftrag, sind jedoch untereinander Wettbewerber. Übersichten zu den Netzstrukturen gehören daher zu den Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen; ihre Veröffentlichung unterliegt grundsätzlich den Wettbewerbsstrategien der Betreiber. Unter Berücksichtigung dieser Bedingung und der hohen Anzahl laufend neu hinzukommender Richtfunkstrecken ist es auf regionaler Ebene somit kaum möglich, ständig aktuelle Übersichten zu führen.

- Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage 1 können Sie die dazu von mir ermittelten Koordinaten (WGS84) des Prüfgebiets (Fläche eines Planquadrats mit dem NW- und dem SO-Wert) sowie die Anzahl der in diesem Koordinatenbereich in Betrieb befindlichen Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken entnehmen.

In dem zu dem angefragten Gebiet gehörenden Landkreis sind außerdem Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen geplant bzw. in Betrieb. Da beim Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunk die Anbindung der Terminals innerhalb zellularer

Strukturen in der Fläche erfolgt, kann nur durch den jeweiligen Richtfunkbetreiber die Auskunft erteilt werden, ob auch das Baugebiet direkt betroffen ist (siehe jeweils Anlage 2).

Bei den Untersuchungen wurden Richtfunkstrecken militärischer Anwender nicht berücksichtigt. Diesbezügliche Prüfungsanträge können an die örtlich zuständigen Wehrbereichsverwaltungen (WBV'en) gestellt werden. Eine Übersicht über die örtliche Zuständigkeit der Wehrbereichsverwaltungen finden Sie in der beigefügten Anlage 3.

- Da der Richtfunk gegenwärtig eine technisch und wirtschaftlich sehr gefragte Kommunikationslösung darstellt, sind Informationen über den aktuellen Richtfunkbelegungszustand für ein bestimmtes Gebiet ggf. in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend. Ich möchte deshalb ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Ihnen hiermit erteilte Auskunft nur für das Datum meiner Mitteilung gilt.

- Bei Vorliegen konkreter Bauplanungen mit einer Höhe von über 20m (z.B. Windkraftanlagen), empfehle ich Ihnen, entsprechende Anfragen an mich (Anschrift lt. Kopfzeile dieses Briefes) zu richten. Bei Abforderung einer Stellungnahme sind bitte die geografischen Koordinaten (WGS 84) des Baugebiets anzugeben und ausreichend übersichtliches topografisches Kartenmaterial mit genauer Kennzeichnung des Baubereiches sowie das Maß der baulichen Nutzung zu übermitteln.

Falls sich Ihre Bitte um Stellungnahme ggf. auch auf die im Plangebiet zu berücksichtigenden Leitungssysteme, wie z.B. unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen oder Energieleitungen, bezieht, möchte ich darauf hinweisen, dass die BNetzA selbst über keine eigenen Leitungsnetze verfügt. Sie kann auch nicht über alle regional vorhandenen Kabeltrassen Auskunft erteilen, da das Führen entsprechender Datenbestände nicht zu ihren behördlichen Aufgaben gehört. Angaben über Kabel- bzw. Leitungssysteme im Planbereich können daher nur direkt bei den jeweiligen Betreibern oder den Planungs- bzw. Baubehörden vor Ort eingeholt werden.

Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen zu deren Klärung die BNetzA, Referat 226 (Richtfunk), unter der o.a. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Anliegend sende ich Ihre Planunterlagen wieder zurück.

Sämtliche Richtfunkbetreiber wurden im Verfahren beteiligt.

Die zuständigen Wehrbereichsbehörden werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentliche Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt und dann über mögliche Änderungen informiert.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Anlage 1**

**Betreiber von Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken**

<b>Eingangsnummer:</b>	6519
<b>Koordinaten-Bereich (WGS 84):</b>	NW: 7E5249 51N3108 SO: 7E5354 51N3028
<b>Auskunftsersuchen von:</b>	Stadt Werl, Abt. Stadtplanung/Straßen/Umwelt
<b>Für Baubereich:</b>	Werl, Landkreis Soest
<b>Bauplanung:</b>	Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

**Anzahl der Strecken, Betreiber und Anschrift:**

42	E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG	E-Plus-Straße 1	40472	Düsseldorf
68	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	Georg-Brauchle-Ring 23 - 25	80992	München

Anlage 2

***Betreiber von  
 Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen  
 in dem Landkreis bzw. in der kreisfreien Stadt  
 des Standortbereichs***

Bundesland	Landkreis / kreisfreie Stadt	Betreiber/ Anschrift
Nordrhein- Westfalen	Soest	Vodafone GmbH  Ferdinand-Braun-Platz 1 40549 Düsseldorf .....

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“  
 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl  
 Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge aus der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

<p style="text-align: center;">Anlage 3</p> <p><b>Übersicht über die zuständigen Wehrbereichsverwaltungen für Anfragen zu militärische Richtfunkstrecken</b></p> <p>Wehrbereichsverwaltung Nord (Abt. IUW 4) Hans-Böckler-Allee 16 30173 Hannover Tel.: 0511-284-0 Ansprechpartner: Herr Lüpke, App. 3654 (Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Hamburg, Bremen)</p> <p>Wehrbereichsverwaltung Süd / Stuttgart (Abt. IUW 4) Heilbronner Strasse 186 70191 Stuttgart Tel.: 0711-2540-0 Ansprechpartner: Frau Schuck, App. 1805 (Baden-Württemberg)</p> <p>Wehrbereichsverwaltung Süd / München (ASt 3.046) Dachauer Str. 128 80637 München Tel. 089-1249-0 Ansprechpartner: Herr Simon, App. 2477 (Bayern)</p> <p>Wehrbereichsverwaltung West / Düsseldorf (Abt. IUW 4) Wilhelm-Raabe-Strasse 46 40470 Düsseldorf Tel. 0211-959-0 Ansprechpartner: Herr Stappert, App. 2264 (Nordrhein-Westfalen)</p> <p>Wehrbereichsverwaltung West / Wiesbaden (Abt. ASt 3) Moltkering 9 65189 Wiesbaden Tel.: 0611-799-0 Ansprechpartner: Frau Brosinski, App. 3506 (Rheinland-Pfalz, Hessen, Saarland)</p> <p>Wehrbereichsverwaltung Ost (Abt. IUW 5) Prötzeler Chaussee 25 15344 Strausberg Tel. 03341-58-0 Ansprechpartner: Herr Rohde, App. 3474 (Brandenburg, Berlin, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen)</p>	
<p><b>24) QSC AG, Netzbetreiber</b> Telefonat vom 03.09.2013</p> <p>Telefonische Auskunft der QSC AG: Gegen die Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“ und die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>25) Telefonica Germany GmbH (O<sup>2</sup>)</b></p>	

Email vom 15.10.2013

*Email Stadt Werl:*

*Mit der Bitte um Prüfung des Standortes des Aussichtsturmes wurden die Planunterlagen an Telefonica O<sup>2</sup> übermittelt.*

Email Telefonica O<sup>2</sup>:

Ich habe die Lage der in Frage kommenden Telefonica O<sup>2</sup> Germany Richtfunkstrecke im Bild Link 305559017 dokumentiert und angehängt.

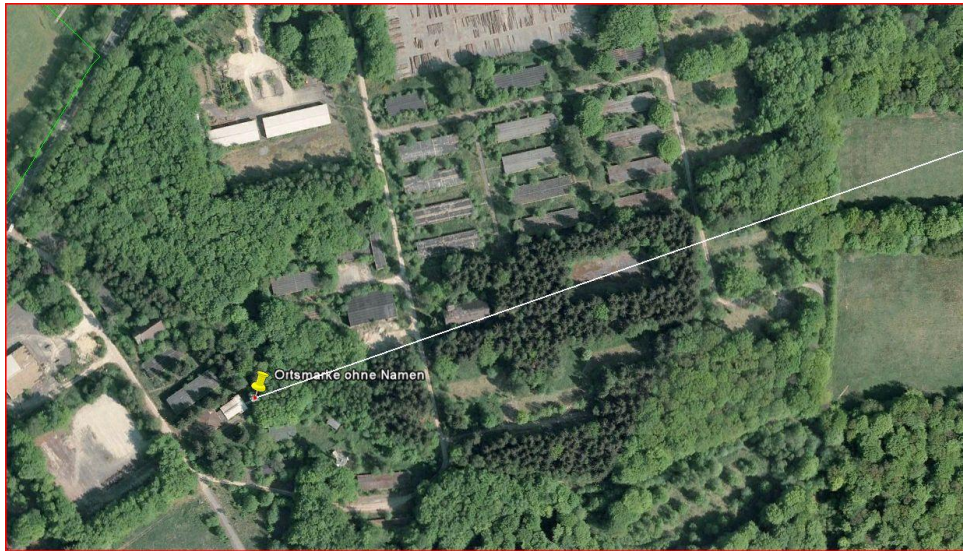
Ebenso hänge ich ein Bild mit der Streckenansicht vom Turm aus an. Link 305559017 mit Gegenstelle.

Man kann erkennen, dass die Richtfunkstrecke über die Süd-Ost-Ecke der Kirche verläuft.

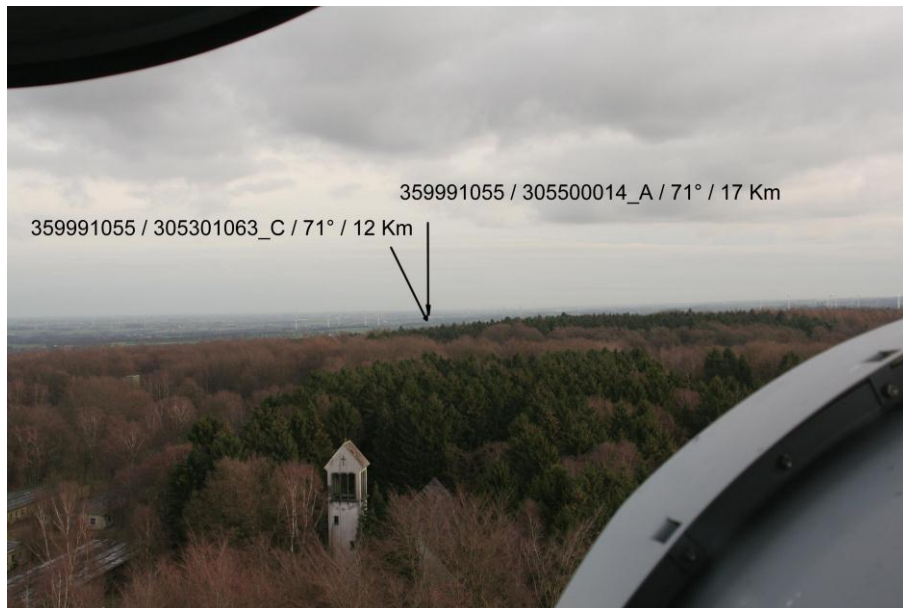
Können Sie anhand dieser Informationen die genaue Lage des Turms im Hinblick auf den Verlauf der Strecke eintragen und mir zukommen lassen?

Lage der Richtfunkstrecke:





Streckenansicht vom Turm:



*Email Stadt Werl:*

Folgender Planausschnitt wurde an Telefonica O<sup>2</sup> übermittelt:

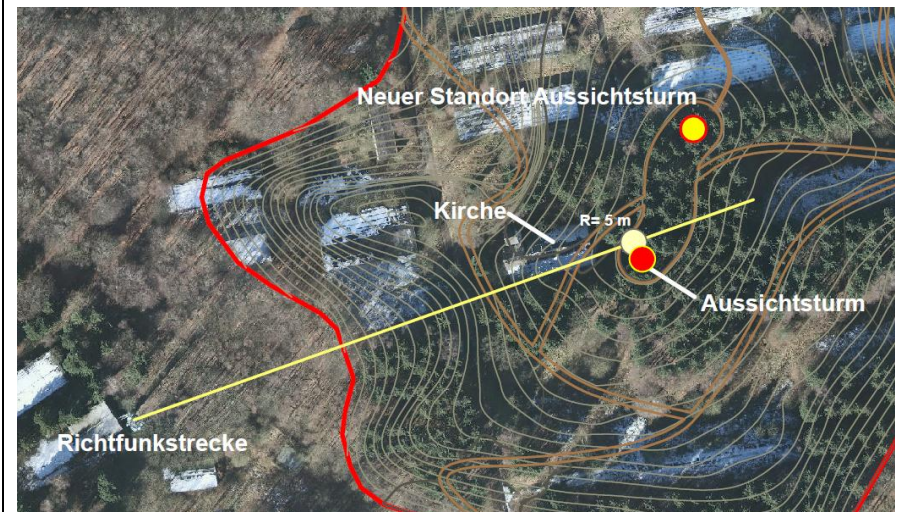


Email Stadt Werl:  
Wie viel Abstand muss der Turm von der Richtfunkstrecke haben?

Email Telefonica O<sup>2</sup>:

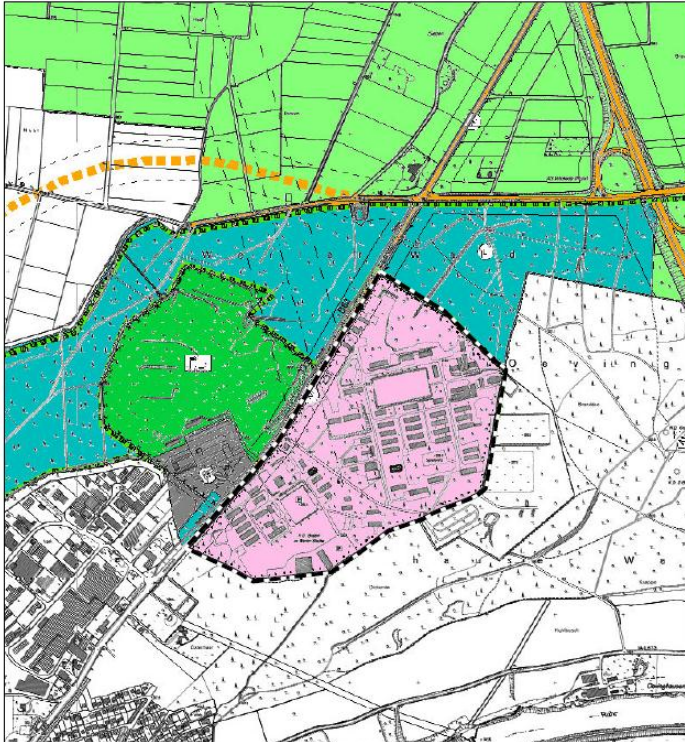
Ein Abstand von ca. 5 m wäre schon ausreichend.

Aufgrund der Überprüfung der Richtfunkstrecke wird der Standort des Aussichtsturmes auf die Nordseite der Aussichtsplattform verschoben.

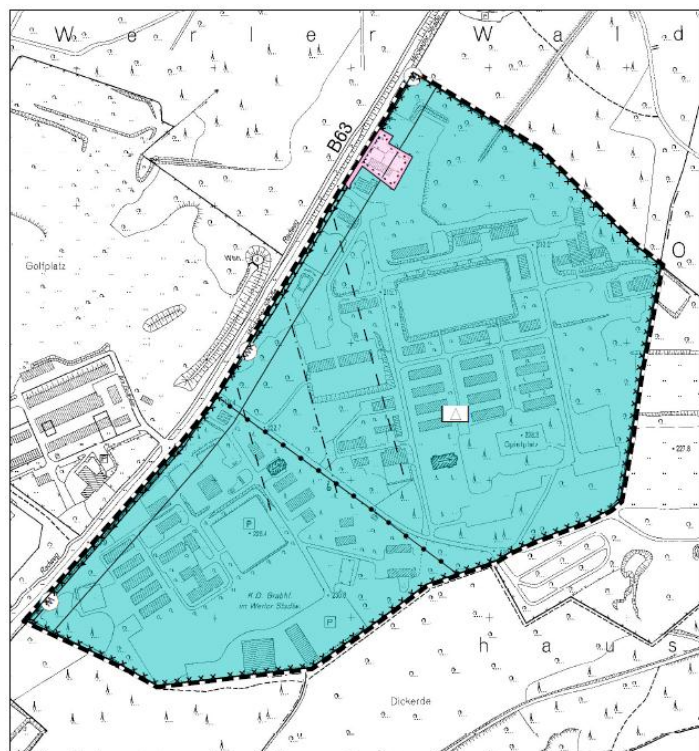


## ENTWURF DER BEGRÜNDUNG

### zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werl mit Geltungsbereich der 86. Änderung



Umwandlung von Fläche für Gemeinbedarf in Fläche für Wald mit Zweckbestimmung „Landschaftsbauwerk mit Aussichtsturm“

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl**

#### **Inhalt**

#### **Teil I**

<b>1 Bestandsbeschreibung .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Planungsziele.....</b>	<b>3</b>
<b>3 Erschließung .....</b>	<b>3</b>
<b>3.1 Verkehr .....</b>	<b>3</b>
<b>3.2 Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>4</b>
<b>3.3 Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>4</b>
<b>4 Natur und Landschaft.....</b>	<b>4</b>
<b>4.1 Landschaftsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>4.2 Umweltbericht.....</b>	<b>4</b>
<b>5 Sonstige Belange .....</b>	<b>4</b>
<b>5.1 Altlasten.....</b>	<b>4</b>
<b>5.2 Immissionsschutz/Klimaschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>5.3 Denkmalschutz.....</b>	<b>6</b>
<b>Anlage 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan .....</b>	<b>7</b>
<b>Anlage 2: Entwurf 86. Änderung Flächennutzungsplan .....</b>	<b>8</b>

## **1 Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Werl liegt an der südwestlichen Stadtgrenze zur Gemeinde Ense und der Gemeinde Wickede, östlich der B 63 und umfasst eine Fläche von ca. 42 ha. Die Gesamtfläche des ehem. Kasernengeländes beträgt 53 ha, davon befinden sich 11 ha auf dem Gebiet der Gemeinde Ense.

Der Bereich der ehemaligen Kasernen im Stadtwald ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als Waldbereich mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werl ist im Geltungsbereich Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt (s. Anl. 1).

Mit der 86. Änderung soll die Fläche für den Gemeinbedarf in Waldfläche mit der Zweckbestimmung Landschaftsbauwerk mit Aussichtsturm umgewandelt werden (s. Anl. 2). Ausgenommen davon ist die Fläche für das sogenannte Waldlabor, die weiterhin Fläche für Gemeinbedarf bleibt.

Der Geltungsbereich der 86. FNP-Änderung ist die planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“, der gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren aufgestellt wird.

## **2 Planungsziele**

Im Parallelverfahren zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl soll auf der Grundlage der Projektskizze zum Regionale-Projekt für den Bereich der ehem. Kasernen im Stadtwald (Grundstück Gemarkung Werl, Flur 9, Flurstück 3), ein Bebauungsplan aufgestellt und im nördlichen Bereich gem. § 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB ein „Waldgebiet (Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen) mit Zweckbestimmung Landschaftsbauwerk mit Aussichtsturm“ und auf der südlichen Fläche gem. § 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB ein „Waldgebiet (Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen)“ festgesetzt werden.

Weiterhin ist die Sicherung des bestehenden Waldlabors (gemeinnütziger Verein, der das Gebäude für Bildungszwecke nutzt) gem. § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen.

## **3 Erschließung**

### **3.1 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die B 63 Wickeder Straße.

Die vorhandenen zwei Einfahrten werden weiterhin genutzt. Die nördliche Einfahrt ist für Besucher des Waldlabors vorgesehen und soll darüber hinaus auch Parkraum für Spaziergänger erschließen. Die südliche Einfahrt wird von den Betreibern der Funktürme für Wartungsarbeiten etc. genutzt.

### **3.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an vorhandene Kanäle und Leitungen in der „B 63 Wickeder Straße“.

Das Waldlabor ist an die öffentliche Kanalisation an der Wickeder Straße/B 63 angeschlossen.

### **3.3 Richtfunkanlagen**

Auf dem Gebiet befinden sich zwei ca. 40 m hohe Funktürme die für die verschiedenen Netze der Kommunikationsanbieter genutzt werden. Die absolute Höhe der Sendeanlagen beträgt ca. 270 Meter über Normal Null. Die vorhandene Richtfunktrasse wird durch das Landschaftsbauwerk nicht tangiert. Nur im Umfeld der Richttrasse greifen die Ausläufer des Bauwerks in den Bereich ein. Dieser Bereich des Bauwerkes hat eine Höhe über NN von ca. 238 m, sodass der Richtfunk nicht beeinträchtigt wird.

Die außerhalb der vorhandenen Richtfunktrasse verlaufende Sendeeinrichtung der Telefonica O<sup>2</sup> tangierte im Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“ den vorgesehenen Aussichtsturm. Die Lage des Aussichtsturms wird in den nördlichen Bereich der Aussichtsplattform verlegt.

## **4 Natur und Landschaft**

### **4.1 Landschaftsplan**

Im rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl“ ist der Landschaftsraum Stadtwald und ehemalige Kaserne als Naturraum mit der Bezeichnung „Größerer Waldkomplex mit ehemaligem Kasernenbereich und Golfplatzgelände“ festgesetzt. Für den Bereich ist das Entwicklungsziel Erhalt sowie das Entwicklungsziel Anreicherung dargestellt.

Zur Verwirklichung der Entwicklungsziele sind in dem Bereich folgende Maßnahmen umzusetzen:

Naturnahe Entwicklung und Bewirtschaftung der Waldflächen, Umwandlung der Fichtenbestände zu standortgerechtem Wald im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten und Neuanlage von Wald im Bereich der ehemaligen Kaserne.

Dies kann z.B. durch das Konzept zur Entwicklung des Stadtwaldes über den hierzu bestehenden Ausgleichsflächenpool oder in Form eines Regionale-Projektes erfolgen. Die Grundzüge dieser Projektidee stehen den Ausweisungen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

### **4.2 Umweltbericht**

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

## **5 Sonstige Belange**

### **5.1 Altlasten**

Im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten im Kreis Soest ist für den gesamten Bereich der ehemaligen Kaserne im Stadtwald und somit auch für das Plangebiet folgender Altstandort eingetragen:

- ehemaliger Militärstandort mit Munitionslager und Schießstand

Aufgrund des potentiellen Altlastenverdachts bei Konversionsflächen sind im Zuge der vorgesehenen Nutzung als Ausgleichsflächenpool Untersuchungen und eine Gefährdungsabschätzung erfolgt.

Die festgestellten Kontaminationen/vorgefundenen Schadstoffe aus Tankstellen und Trafogebäuden wurden unter Abstimmung mit den zuständigen Behörden einer fachgerechten Entsorgung zugeführt. Im weiteren Verlauf der vorgesehenen Abbruchmaßnahmen werden die vorhandenen Materialien untersucht und bei Gefährdung einer fachgerechten Entsorgung zugeführt.

Der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindliche Wurf-scheibenschießstand wird gemeinsam mit dem Kreis Soest in einem separaten Verfahren behandelt.

Aus Vorsorgegründen werden in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung folgende textliche Hinweise aufgenommen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen 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 Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz vor Beginn ein Abfallentsorgungskonzept vorzulegen. Der Abbruchbeginn ist spätestens zwei Arbeitstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen.

Zusätzlich werden im Rahmen der Baugenehmigung seitens der zuständigen Behörden entsprechende Hinweise erteilt:

Im Hinblick auf mögliche Kampfmittelreste des ehemals militärisch genutzten Areals ist aufgrund des Baujahrs 1953 nicht mit dem Antreffen von Kampfmitteln im Erdreich zu rechnen.

Grundsätzlich gilt jedoch wie bei allen Erdarbeiten als Vorsichtsmaßnahme, die Arbeiten dann einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Werl zu benachrichtigen, wenn ungewöhnliche Festkörper gefunden werden.

### **5.2 Immissionsschutz/Klimaschutz**

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Waldgebiet sind Festsetzungen zum Immissionsschutz nicht erforderlich.

Nach derzeitiger Sachlage ist nicht davon auszugehen, dass immissionsschutzrechtliche Belange berührt werden.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Ausweitung von Waldflächen handelt, sind keine weiteren Festsetzungen zum Klimaschutz vorgesehen.

### **5.3 Denkmalschutz**

Denkmalschutzwürdige Gebäude sind in der ehem. Kaserne nicht vorhanden.

Im Bereich der westlich des Plangebietes gelegenen ehemaligen Kaserne (Umwandlung in Gewerbegebiet) wurden Grabhügel entdeckt die dem endneolithischen Zeitalter zugeordnet werden können. Daher ist im Hinblick auf Bodendenkmäler im Plangebiet zu prüfen, ob diese noch vorhanden sind und erhalten werden können. Eine Ausweisung als Waldgebiet steht dieser Vorgehensweise nicht entgegen.

#### Hinweis

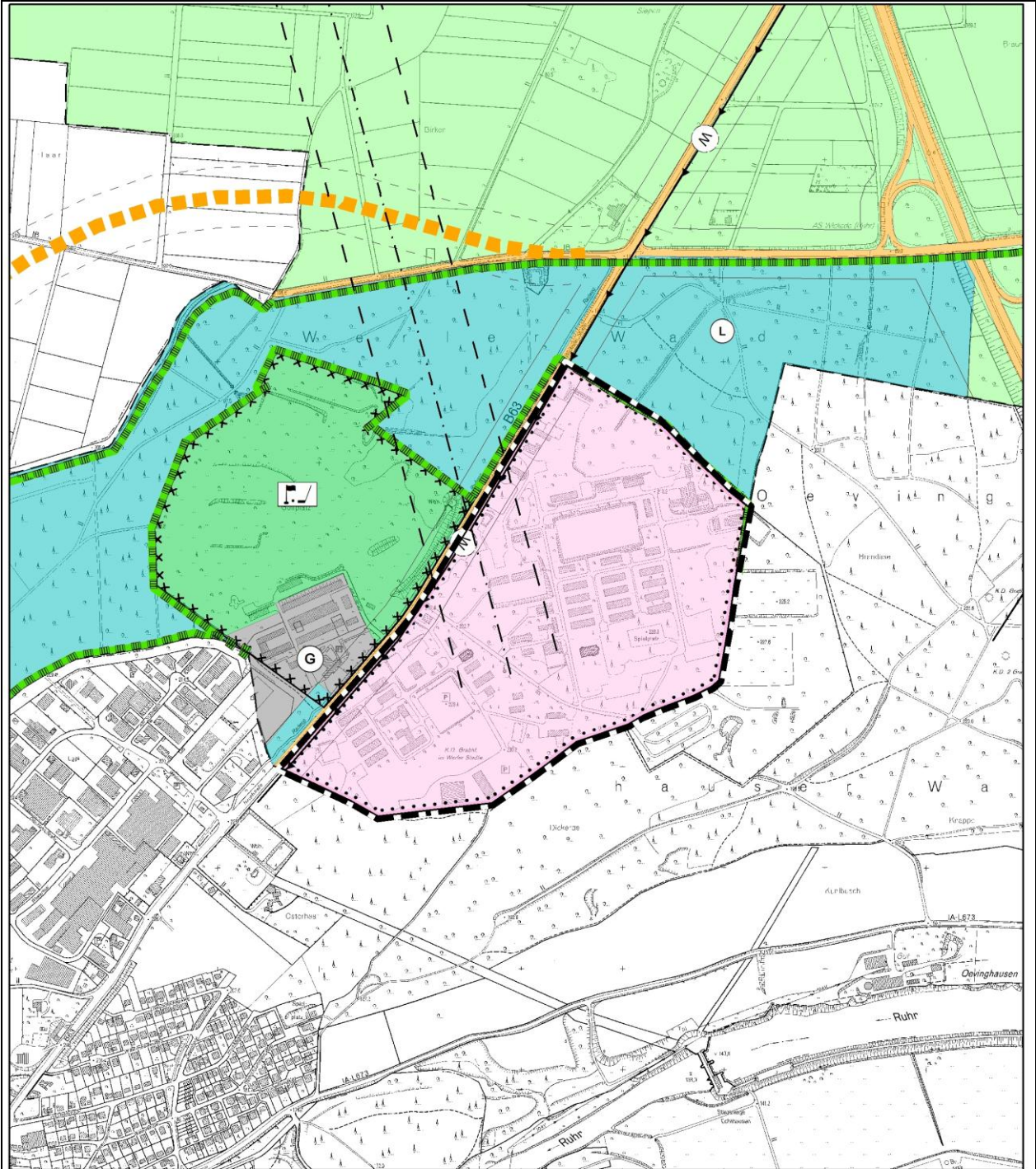
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Werl, im April 2014  
i. A.

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



Anlage 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



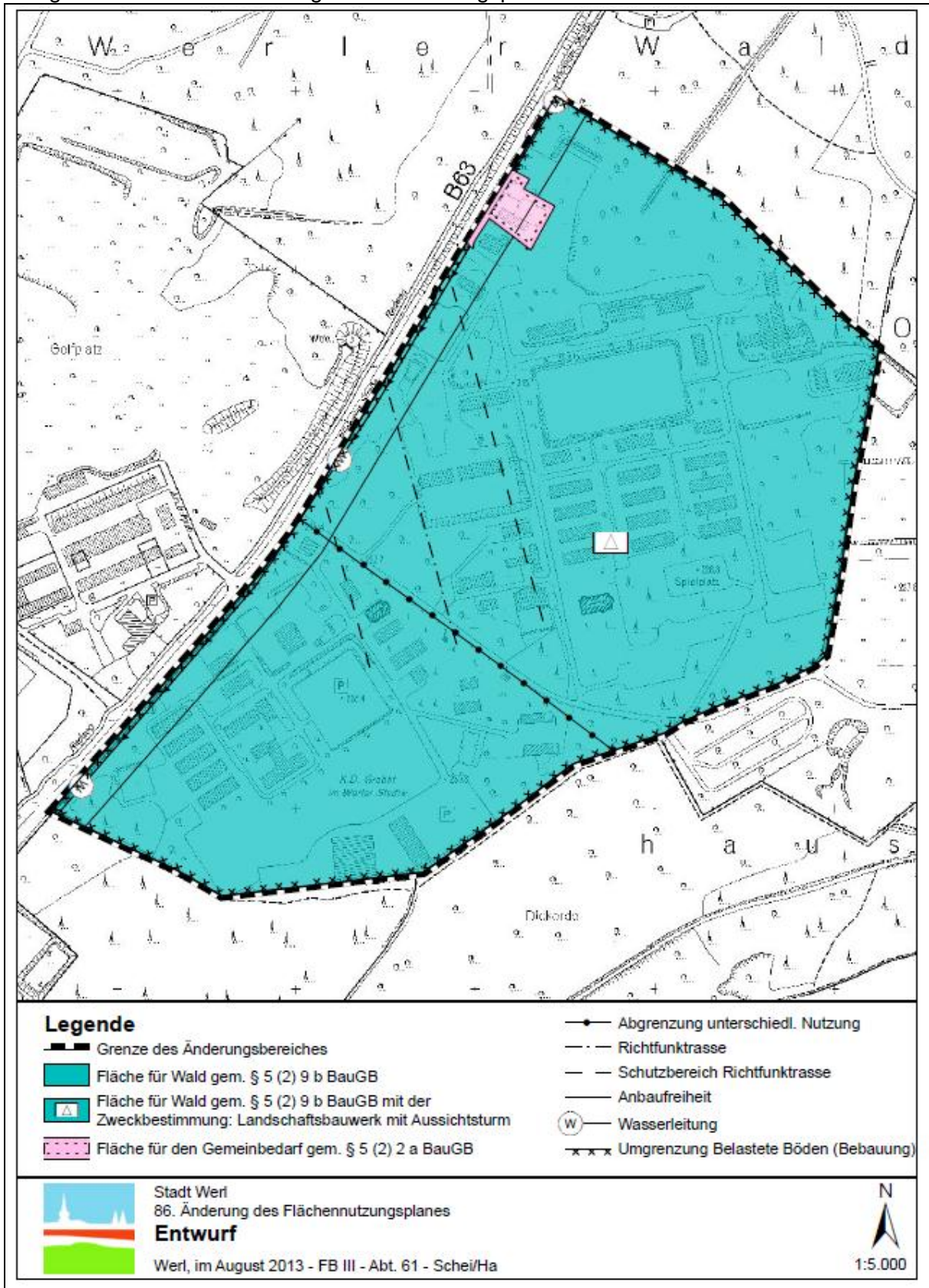
Stadt Werl  
 86. Änderung des Flächennutzungsplanes  
**Auszug aus dem wirksamen  
 Flächennutzungsplan**  
 Werl, im August 2013 - FB III - Abt. 61 - Schei/Ha

N  
  
 1:10.000

**Legende**

- Grenze des Änderungsbereiches
- Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 5 (2) BauGB
- Richtfunktrasse
- Schutzbereich Richtfunktrasse
- Anbaufreiheit
- Wasserleitung

Anlage 2: Entwurf 86. Änderung Flächennutzungsplan



**TEIL II DER BEGRÜNDUNG**  
**- UMWELTBERICHT -**  
**zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118**  
**„Landschaftsbauwerk Stadtwald“**

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>2</b>
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	2
1.2	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	2
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>4</b>
2.1	Schutzgut Mensch	4
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
2.3	Schutzgut Boden und Wasser	20
2.4	Schutzgut Luft und Klima	22
2.5	Schutzgut Landschaft	23
2.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	27
2.7	Wechselwirkungen	27
2.8	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	28
<b>3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>28</b>
<b>4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<b>29</b>
<b>5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</b>	<b>29</b>
5.1	Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen	29
5.2	Ausgleichsmaßnahmen	30
<b>6</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>Angewendete Methodik, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und Kenntnislücken</b>	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)</b>	<b>31</b>
<b>9</b>	<b>Zusammenfassung des Umweltberichts</b>	<b>31</b>

## 1 Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der überwiegende Teil der Kasernen im Stadtwald wurde im Jahre 1953 errichtet, zuerst von den Kanadiern genutzt und in den 70er Jahren von den britischen Streitkräften übernommen. Nach Abzug der Truppen im Jahr 1994 wurde die Kaserne von der Bundesrepublik Deutschland übernommen und im Jahr 2002 an die Stadt Werl veräußert. Ziel war hierbei die Umwandlung des militärischen Geländes in Waldgebiet. Voraussetzung hierfür ist der Abbruch der aufstehenden Gebäude und die Herrichtung des Geländes (Abbruch unterirdischer Kanäle, Entsorgung Altlasten etc.) für die Aufforstung.

Die Stadt Werl hat sich im Rahmen der Regionale 2013 mit dem Stadtwald als Regionaleprojekt beworben. Der erste Stern wurde bereits an das Projekt vergeben, der zweite Stern soll nun erworben werden.

Zentraler Inhalt des Regionaleprojekts ist die Schaffung einer Aussichtsmöglichkeit auf das Gebiet, und im Sinne der Regionale, auf die Region Südwestfalen im Vergleich mit benachbarten Regionen, wie Ruhrgebiet und Münsterland. Es soll eine Art Eingangssituation in die Region Südwestfalen entstehen.

### 1.2 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 Vermeidung von Emissionen
	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
<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
	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftschutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen im besiedelten und 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 Naturhaushalts,</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstät-</li> </ul>

		<p>ten und Lebensräume sowie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul>
	Baugesetzbuch	<p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege, insbesondere:</p> <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>	Bundesbodenschutzgesetz	<p>Ziele sind:</p> <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> <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	<p>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</p>
<b>Wasser</b>	Wasserhaushaltsgesetz	<p>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</p>
	Landeswassergesetz NRW	<p>Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit</p>
<b>Luft</b>	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	<p>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,</p>

		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 Schutzniveaus für die gesamte Umwelt
<b>Klima</b>	Landschaftsschutzgesetz 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>Land-schaft</b>	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsschutzgesetz 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.

## **2 Bestandsaufnahme - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung**

### **2.1 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion (Lärm, Luftschadstoffe, Staub, Gerüche und Landschaftsbild) von Bedeutung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen die bebauten Bereiche der ehemaligen Campanlagen auf dem Stadtgebiet der Stadt Werl. An der Westseite verläuft die B 63, im Norden, Osten und Süden grenzt er an den Werler Wald. Angrenzend verläuft im Osten die Grenze der Gemeinde Ense und im Süden die Grenze der Gemeinde Wickede.

Vor dem Hintergrund der Waldarmut in der Hellwegregion besitzt der umgebende Werler Wald am Wochenende und nach Feierabend wesentliche Erholungsfunktionen für die Menschen der Region. Die Waldarmut ist aber gleichzeitig auch ein wesentliches Merkmal für die Neuaufstellung des Bebauungsplans der zukünftig, abgesehen von den Wegen, für den gesamten Bereich Wald ausweist. Der Geltungsbereich selber ist derzeit Sperrgebiet mit Bau-fälliger Bausubstanz und kann daher keine Erholungsfunktionen übernehmen.

Auf Grund des angrenzenden Erholungswaldes kann der Geltungsbereich eine Empfindlichkeit hinsichtlich Lärm- und Staubimmissionen während der Bauphase des Landschaftsbauwerkes aufweisen.

Auf Grund des Fehlens angrenzender Wohnbaubereiche und der Verkehrlichen Erschließung während der Bauphase aus Richtung Autobahnen im Norden wird von keinen Beeinträchtigungen von Wohnbereichen ausgegangen.

Das Landschaftsbauwerk wird neue Erholungseigenschaften durch Oberflächengestaltung, Wegeführung und Aussichtspunkt über die Regionen schaffen. Gleichzeitig werden den Be-

suchen neue Begegnungsmöglichkeiten mit der Natur, der geschichtlichen Vergangenheit des Standorts und der Entwicklung von Wald geboten.

Nach Fertigstellung der Rückbau- und Gestaltungsmaßnahmen im Geltungsbereich soll an verschiedenen Stellen eine Verknüpfung mit dem Umfeld, hier insbesondere dem umgebenden Wald erfolgen, wodurch der Erholungswert auch dem Menschen im Umfeld zu Gute kommt.

Ein weiterer Aspekt der Erholung und gleichzeitigen Umweltbildung wird durch den Verein Waldlabor e.V. gesichert. Er bietet das erforderliche Know-how und stellt in einer Immobilie im Randbereich räumliche Möglichkeiten und Ausstattung für Schulungen und Fortbildungen zur Verfügung. Die Naturbegegnungen finden in Eigenregie statt. Das Gebäude wird durch den Bebauungsplan gesichert.

### Bewertung

Der Werler Wald wurde im Laufe des letzten Jahrhunderts wesentlich durch Bauliche Anlagen verändert und beeinträchtigt. Neben der B 63 ist hier der Bau der A445 mit Lärmimmissionen zu nennen die die Erholungsfunktion mit abnehmendem Abstand zunehmend stören. Eine wesentliche Störung der Gesamtfunktion des Waldes für die Erholung der Menschen, aber auch als Ökosystem stellte die Beschlagnahme und Bebauung des Kernbereiches mit drei Militärkasernen Anfang der 50er Jahre dar. Hierdurch wurde der Restwald zu einem Randbereich mit erheblichen Störeinflüssen entwertet. Die Erholungsfunktionen des Werler Walds unterliegen daher bereits erheblich Vorbelastungen.

Unter diesem Aspekt, aber auch vor dem Hintergrund das der gesamte nördliche Teilbereich der Region Südwestfalen entlang des Hellweges nur über einen sehr geringen Waldanteil verfügt, ist die Stärkung des Werler Waldes für Natur und Landschaft sowie als Erholungsraum bedeutsam. Deshalb hat der Rat der Stadt Werl nach Aufgabe des Militärstandorts einer Entsiegelung und Rückführung zu Wald den Vorrang gegeben, dessen Umsetzung jetzt durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes, auch zu Gunsten der Erholungsfunktion, weiter konkretisiert wird. Eine opportune Nachnutzung der militärischen Flächen durch Gewerbe oder anderen Nutzungen, hätte weitere Störungen zur Folge und wurde daher ausgeschlossen.

Durch die mit der Neuaufstellung geschaffenen Vorgaben wird die Entwicklung gesichert und darüber hinaus im Rahmen des Regionaleprojektes weitere Möglichkeiten, z. B. Landschaftsbauwerk mit Aussichtspunkt und neue Wegeführung, zugunsten der Erholungsfunktion geschaffen. Die Rückführung des ehemaligen Militärbereiches zu Wald, führt dazu, dass der Kernbereich wieder hergestellt wird, so dass die Möglichkeit ungestörter Erholung durch größere Abstände zu anderen Störeinflüssen verbessert wird.

Die derzeit unzugänglichen Flächen im Geltungsbereich werden nach dem Rückbau, sofern nicht für Naturschutzzwecke anderweitig gesichert, den Menschen der Region für Erholungszwecke zurückgegeben.

Um diese Vorteilswirkungen für die Erholungsfunktion zu erreichen sind auf die Abbruch- und Bauphase begrenzte Störungen durch Lärm- und Staubimmissionen unvermeidbar. Diese Einflüsse werden zeitlich auf die Arbeitstage und Tagesarbeitszeiten begrenzt. Da diese Arbeitszeiten weitgehend außerhalb der Feierabend- und Wochenenderholungszeiten liegen ist der Störeinfluss auf ein absolutes Minimum begrenzt welches vor dem Hintergrund der Entwicklung zu Gunsten der Erholungseignung als vernachlässigbar eingestuft wird.

## 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes steht für Tiere und Pflanzen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt sowie der Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Dies betrifft insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten. Demnach sind die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion besonders zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des ehemaligen Militärstandorts im Werler Wald, er ist geprägt durch versiegelte Flächen und verfallene Bebauung zwischen verbliebenen Waldbereichen und verwilderten Grünflächen.

Die ehemaligen Militärcamps Albuhera und Viktoria im Werler Wald wurden im Jahr 2002 von der Bundesrepublik Deutschland zurückgekauft, um sie vor dem Hintergrund der Waldarmut im Stadtgebiet Werl wieder zu Wald zurückzuführen und dem Natur und Artenschutz zur Verfügung zu stellen. Zur Finanzierung des Rückbaus wurde der 53 ha große Bereich in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde als Flächenpool ausgewiesen. Eine Erstbilanzierung ermittelte den Biotopwert der Flächen 2002 bei Übernahme durch die Stadt Werl. Durch Festlegung der Zielwerte für die Flächenumgestaltung als Wald, Altholz, Ruderalflächen und Magerwiese konnte ein Aufwertungspotential ermittelt werden das seit dem Kompensationspflichtigen für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen angeboten wird.

Da durch die Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes bezüglich der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Regelungen zum Artenschutz die Finanzierung des Rückbaus nicht mehr gewährleistet werden kann, ist es erforderlich andere Finanzierungsmöglichkeiten zu erschließen. Hierzu dient das geplante Landschaftsbauwerk. Es ist Bestandteil des Regionaleprojekts der Stadt Werl „NaturSchauPlatz Werler Wald“ und ist erforderlich um einen Aussichtspunkt über Südwestfalen und die benachbarten Regionen zu schaffen.

Der Geltungsbereich soll weiterhin als Flächenpool genutzt und wird daher im Bebauungsplan als „Fläche für Wald (Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen) gem. §9 (1) 18 b BauGB festgesetzt.

Im Rahmen der Vorbesprechungen zum Regionaleprojekt wurde von den Fachdienststellen der Bezirksregierung und des Kreises Soest vor dem Hintergrund der vielfältigen Biotopstrukturen die sich im Planbereich mittlerweile entwickelt haben angeregt, das ökologische Potential als Grundlage für die weitere Planung im Vorfeld zu ermitteln.

Um die Naturschutzrechtlichen Vorgaben im Geltungsbereich eingehend zu ermitteln, wurde in 2011 eine Biotopkartierung und in 2013 eine Artenschutzprüfung in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde von Sachverständigenbüros durchgeführt. Die Erhebungen ergeben einen detaillierten Überblick über die vorhandenen Biotoptypen und den gebietsbezogenen Artenbestand. Auf Grundlage der Biotopkartierung wurde eine Eingriffsbilanzierung für die Neuaufstellung des Bebauungsplans erstellt.

### *Biotopkartierung*

Bei der Biotopkartierung aus 2011 wurden 28 Biotoptypen – teilweise in unterschiedlichen Ausprägungen unterschieden (detaillierte Darstellung s. Eingriffsbilanzierung). Die Biotoptypen wurden bei zwei Geländebegehungen im Frühsommer (01.06. und 03.06.2011) erfasst und gemäß den Vorgaben der Kartieranleitung der Landesanstalt für Ökologie (LANUV) erfasst.

Aufgrund der Nutzungsaufgabe des Standortes unterliegen die Flächen einer Sukzession, die im gesamten Untersuchungsgebiet in verschiedenen Stadien anzutreffen ist. Kennzeichnend sind Sukzessionsgehölze verschiedenster Altersklassen sowie offene Brachflächen die ineinander verzahnt sind und stetig nebeneinander abwechseln.

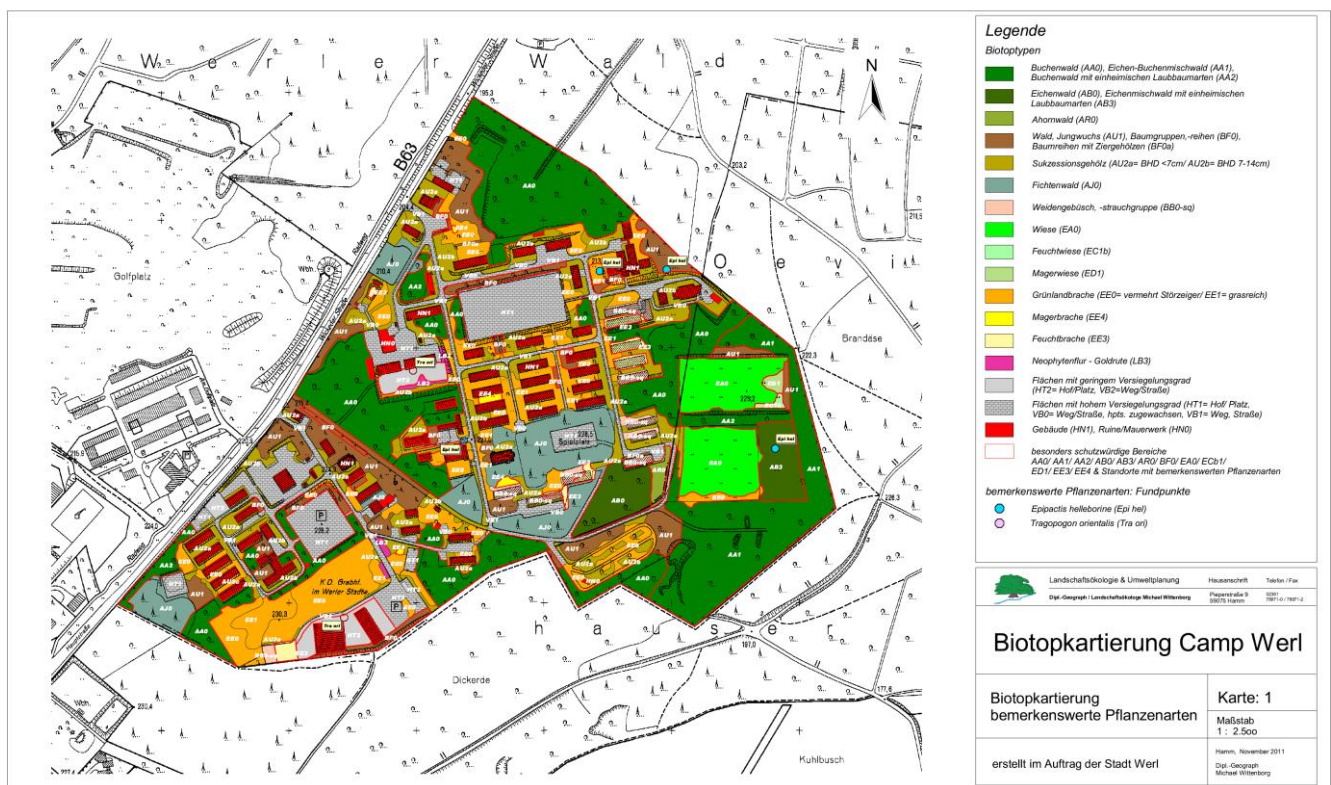


Als „schutzwürdig“ wurden gemäß der Kartieranleitung die im Untersuchungsgebiet vorhandenen alten Laubwälder und Baumreihen/Baumgruppen kartiert. Zudem bilden Buchenwälder die potentiell natürliche Vegetation. Neben den Laubwäldern wurden Wiesen als kulturhistorisch wertvolle Flächen mit kleinflächigen feuchten und mageren Ausbildungen kartiert; ebenso feuchte und magere Brachflächen unterschiedlichster Genese.

Biotope, die unter den gesetzlichen Schutz des § 62 LG NRW fallen, konnten nicht nachgewiesen werden.

Die Buchenwälder entsprechen hinsichtlich ihrer Struktur und Zusammensetzung grundsätzlich den Anforderungen an den entsprechenden FFH-Lebensraumtyp, erreichen aber innerhalb der Grenzen des Untersuchungsraums nicht die erforderlichen (Mindest-)Flächengrößen.

Des Weiteren wurden Flächen, die bemerkenswerte Pflanzenarten (Breitblättriger Stendelwurz und Östlicher Wiesen-Bocksbart) aufweisen, als „schutzwürdig“ kartiert.



Die durch die Biotopkartierung ermittelten unsensible Flächenpotentiale wurden bei der Ausrichtung des Landschaftsbauwerkes zu Grunde gelegt. Wie erwartet zeigte sich, dass in den Bereichen der großen versiegelten Exerzierplätze sowie der angrenzenden dicht stehenden Barackenbebauung am wenigsten ökologisches Potential zu erwarten ist. Die jetzige Planung des Landschaftsbauwerkes wurde daher auf diese Flächen gelegt um Beeinträchtigungen möglichst zu vermeiden oder zu minimieren. Um jedoch eine umsetzbare Lösung zu erreichen, die sowohl die Höhe für die zu erzielende Aussichtsfunktion, als auch eine erholungsgerechte Oberflächen- und Wegegestaltung ermöglicht, sind einige kleinere Inanspruchnahmen von schutzwürdigen Biotopflächen unvermeidbar. Bei einer Gesamtbetrachtung des Areals und der darauf enthaltenen Biotoptypen im Vergleich, wird davon ausgegangen, dass die unvermeidbaren Verluste bezüglich der Biotoptypen unter dem Landschaftsbauwerk im Geltungsbereich ausgleichbar sind.

Schutzwürdige Biototyp Verlust		Bewertung/Alternativen im Gebiet
BF0	Baumgruppen, -reihen	An mehreren anderen Stellen vorhanden.
EE3	Feuchtbrache	Sind auf den Abbruchflächen entstanden und an anderer Stelle noch vorhanden. Bei Komplettabbruch entstehen zahlreiche neue gleichartige Flächen
EE4	Magerbrache	
AB0	Eichenwald	Kleine Fläche betroffen. Im Gebiet ausreichend an anderen Stellen vorhanden
AA0	Buchenwald	Im Verhältnis zum Gesamtbestand kleine Fläche verloren, Wald im Randbereich angeschnitten, ausreichend im Gebiet vorhanden

Andere Biototyp Verlust		Bewertung/Alternativen im Gebiet
AU1	Jungwald	Auf ehemaligen Grünflächen durch Sukzession entstanden, Übergangsstadien in andere Biotopformen, im Gebiet reichlich vorhanden, Neuentwicklung auf Abbruchflächen und Bauwerk möglich.
AU2	Sukzessionsgehölze	
BB0-sp	Weidengebüsch	
AJ0	Fichtenwald	Nicht standortgemäß, Austausch gegen Laubwald ohnehin vorgesehen.
EE0 EE1	Grünlandbrache	Verwilderung ehemaliger Zierrasenflächen. Im Gebiet an anderer Stelle noch reichlich vorhanden. Nach ursprünglichem Konzept Entwicklung zu Wald. Geschieht auf dem Bauwerk.
HN1	Gebäude	Nach Konzept Entsiegelung und Entwicklung von Wald vorgesehen. Geschieht auf Bauwerk. Relikte sollen erhalten bleiben, können Biotopfunktionen übernehmen.
HT1 VB0 VB1	Flächen mit hohem Versiegelungsgrad	Entsiegelung verbessert Biotopstruktur. Schaffung von Gesteinsflächen in Sonnenexponierter Lage auf dem Bauwerk schafft neue seltene Biotopformen.

Das Landschaftsbauwerk entspricht der, im ursprünglichen Konzept für den Flächenpool vorgesehenen Flächenentsiegelung und Rückführung in Wald, da auf dem Bauwerk Wald angelegt oder entwickelt werden soll. Auf Anregung der Unteren Landschaftsbehörde werden darüber hinaus Gesteinsflächen vorgesehen, die neue, seltene Biotopstrukturen schaffen, die Trockenheit liebenden Tier und Pflanzenarten Lebensraum bieten. Ferner werden hierdurch auch die verlorengehenden Magerbrachen in gewissen Umfang ausgeglichen.

Auf dem Landschaftsbauwerk sind auf  
85.925 m<sup>2</sup> Laubmischwald, lebensraumtypischen, Bäume erster und zweiter Ordnung mit  
Stauch und Krautschicht  
14.000 m<sup>2</sup> Niederwald aus lebensraumtypischen Bäumen und Sträuchern mit Krautschicht  
18.500 m<sup>2</sup> Gesteinsflächen mit lebensraumtypischen Pflanzenarten auf Magerstandorten  
vorgesehen.

### *Eingriffsbilanzierung*

In der Biotopkartierung werden flächendeckend für den Bereich des Flächenpools der Stadt Werl alle Biotoptypen mit dem zugehörigen Biotopwert ausgewiesen, so dass eine detaillierte Wertermittlung möglich ist. Dies wurde auf der Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW 2008“ erstellt.

In den Besprechungen 2013 beim Kreis Soest und der Bezirksregierung zum Regionaleprojekt wurde mit den Fachstellen für Natur- und Landschaftsschutz folgendes zum weiteren Vorgehen bezüglich der Eingriffsbilanzierung abgestimmt:

- Eingriffsbilanzierung für das Landschaftsbauwerk, vorhandenen Flächenwert mit dem auf dem Bauwerk abgleichen.
- Wald auf dem Bauwerk unterliegt einer Abwertung auf Grund des Standortes auf künstlichen Böden.
- Sicherung der bisher im Gebiet verrechneten Kompensationsverpflichtungen durch Festlegung entsprechender Flächenanteile.

Dementsprechend wurden die Biotoptypen aus o.g. Kartierung entlang der Grenze des Landschaftsbauwerks geteilt (Abb. 1) und auf dieser Grundlage eine Biotopwertermittlung für die Grundfläche des Landschaftsbauwerkes und für die das Bauwerk umgebende Fläche des Flächenpools vorgenommen. Obwohl der Bebauungsplan nur den Teil des Geländes der auf dem Gebiet der Stadt Werl (ca. 41 ha) liegt berücksichtigen kann, wurde der Ermittlung für den Biotopwert der gesamte, als Flächenpool ausgewiesene Bereich zu Grunde gelegt, da auch zukünftig der Flächenpool als eine Einheit behandelt werden soll und daher eine Teilbetrachtung nicht als sinnvoll erachtet wird.

### Flächenbilanzierung für das Landschaftsbauwerk

Anhand der vorhandenen Biotoptypen und den im Gutachten zugeordneten Biotopwerten ergibt sich ein Wert für den Ausgangszustand (2011) von 381.211 Biotopwertpunkten (BW). Dem gegenüber steht der Biotopwert für die Gestaltung entsprechend dem Planentwurf. Bei der Wertermittlung wurde entsprechend der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW 2008“ für die Waldarten der Grundwert P, Wuchsklassengruppe „Jungwuchs- bis Stangenholz“ zu Grunde gelegt. Es ergibt sich ein Wert für Lebensraumtypischen Baumartenanteil 90 – 100 % von 6 BW. Abwertungen um jeweils eine Wertstufe wurden vorgenommen wegen „Waldbestand auf künstlichem Boden“ und „Vorkommen von Jungwuchs bis Stangenholz, BHD bis 13 cm > 70 %“. Es ergibt sich somit für den Wald auf dem zukünftigen Landschaftsbauwerk ein Wert von 4 BW/m<sup>2</sup>. Zuzüglich der Wege und Gesteinsflächen ergibt sich für die neuen Biotoptypen auf dem Landschaftsbauwerk ein Endwert von 480.200 Biotopwertpunkten (BW).

Das entspricht nach Umsetzung der Planung einer Aufwertung von 98.989 BW.

Detaillierte Informationen enthalten die zugehörige Bilanzierung (Tabelle 1) und der Bestandsplan des Ausgangszustandes (Abb. 2).

### Flächenbilanzierung für die Umgebung des Landschaftsbauwerkes

Anhand der vorhandenen Biotoptypen und den im Gutachten zugeordneten Biotopwerten ergibt sich ein Wert für den Ausgangszustand (2011) von 2.210.998 Biotopwertpunkten (BW).

Dem gegenüber steht der Biotopwert entsprechend den Zielen des Ausgleichsflächenpools. Es wurden verschiedene Auf- bzw. Abwertungen auf Grund von Gegebenheiten vor Ort,

Wuchsklassen und Alterszustand vorgenommen. Detaillierte Informationen enthalten die zugehörige Bilanzierung (Tabelle 2) und der Bestandsplan des Ausgangszustandes (Abb. 3). Biotoptypen im Endzustand sind Wald in verschiedenen Altersklassen, Magerwiesen und Ruderalgesellschaften auf Schotter.

Nach Umsetzung des Konzeptes für den Flächenpool ergibt sich ein Wert für den Endzustand von 2.973.403 Biotopwertpunkten (BW).

Das entspricht einer Aufwertung von 762.405 BW.

#### Flächenbilanzierung für den Flächenpool der Stadt Werl (gesamt)

Der gesamte Bereich der beiden ehem. Militärcamps soll auch weiterhin als Flächenpool der Stadt Werl betrieben werden. Vor diesem Hintergrund ist eine Gesamtbetrachtung (Landschaftsbauwerk und Umgebung) erforderlich. Da durch das Landschaftsbauwerk auch eine Flächenentsiegelung einhergeht und auf dem Bauwerk neue Biotopformen geschaffen werden, die bereits bei der Bilanzierung eine deutliche Abwertung erfahren haben, wird der tatsächlich entstehenden Biotopmehrwert hier in die Gesamtbewertung beigezogen. Bezüglich der Auswirkungen für das Landschaftsbildes s. Schutzgut Landschaft.

In 2002 ergab die Erstbilanz für den Flächenpool einem Wert von 1.929.841 BW für die brach liegenden Militärflächen. Zwischenzeitlich wurde ein Teil der Bausubstanz abgerissen, die Bewirtschaftung der Grünflächen eingestellt und bei den Sportrasenflächen eine Ausmagerung durch Mahd begonnen, wodurch eine Biotopwertverbesserung eingetreten ist.

In Folge dessen beträgt nach der Biotopkartierung aus 2011 der Wert des Ausgleichflächenpools 2.592.209 BW.

Anhand der oben dargestellten Endwerte (30 Jahre nach Anlage) für das Landschaftsbauwerk (480.200 BW) und die Umgebenden Flächen (2.973.403 BW) ergibt sich für den gesamten Flächenpool ein Zielwertwert von 3.453.603 BW.

Im Verhältnis zur Biotopkartierung von 2011 wird eine weitere Aufwertung von 768.521 BW erreicht.

Aus der Gegenüberstellung des Ursprungswertes (1.929.841 BW) und es Zielwertes (3.453.603 BW) ergibt sich für den gesamten Flächenpool der Stadt Werl ein mögliches Aufwertungspotential von 1.523.762 BW.

#### Sicherung bereits verrechneten Kompensationsleistungen im Flächenpool

Im Rahmen der Flächenpoolnutzung wurden seit 2002 dem Gebiet 50 Kompensationsleistungen mit einem Gesamtwert von 249.541 BW zugerechnet. Diese stammen aus der Region und kommen aus Bauleitplanverfahren, Baumaßnahmen oder Gehölzbeseitigungen.

Im Rahmen der jetzigen Planung für den Bebauungsplan Nr. 118 entsteht weiterer Kompensationsbedarf von 381.211 BW durch das Landschaftsbauwerk.

Es ergeben sich, die jetzige Planung einbezogen, dem Flächenpool zuzuordnende Kompensationsleistungen von 630.752 BW.

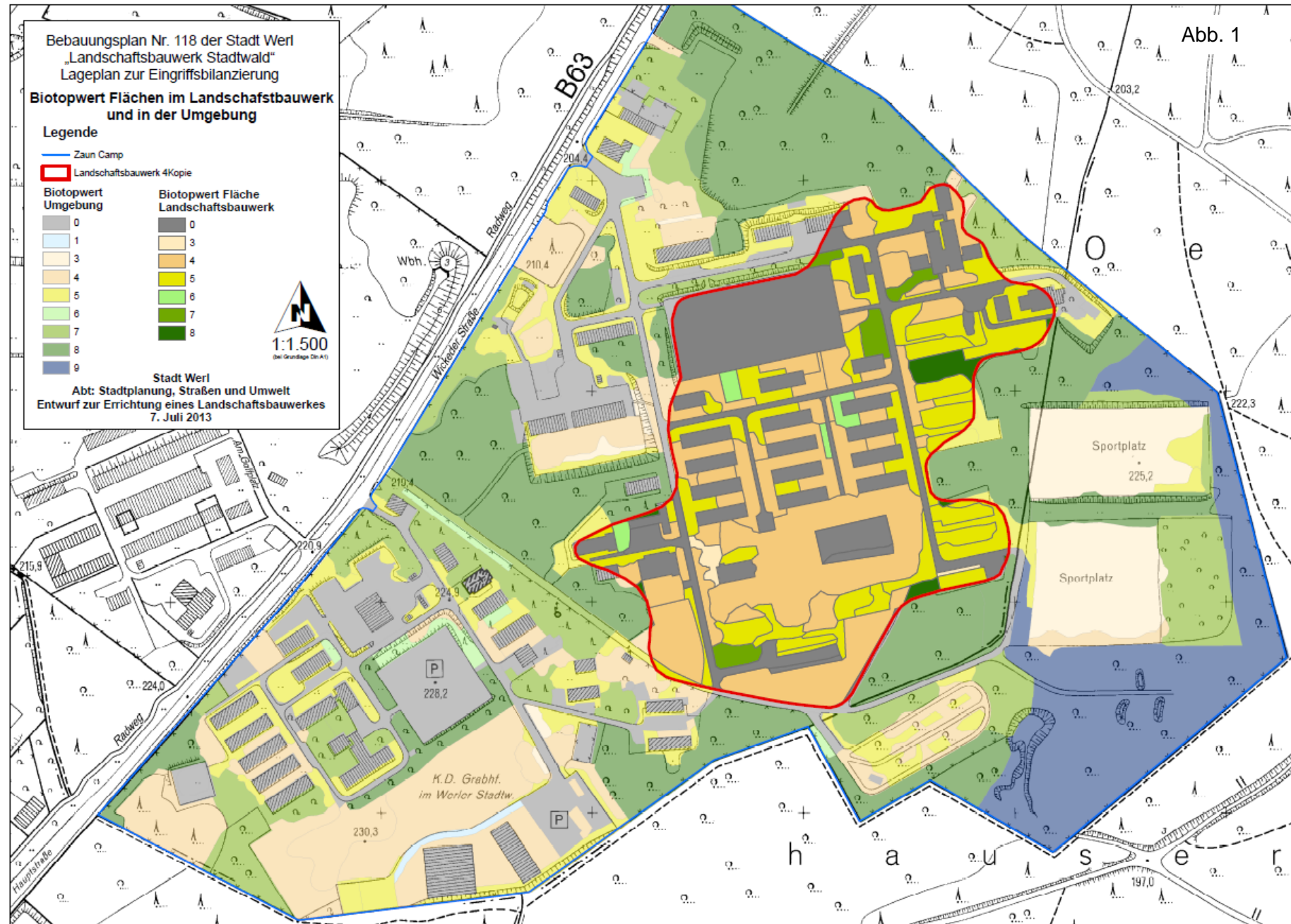
Zur Sicherung der Kompensationsleistungen eine konkrete Flächenzuweisung vorzunehmen wird als nicht sinnvoll erachtet, da sich die Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen ständig erweiteren. Bereits mehrere Maßnahmen sind anvisiert. Das bisherige Konzept sieht eine ganzheitliche Betrachtung vor, in der nicht ständige Einzelumsetzungen stattfinden, sondern geleisteten Kompensationszahlungen angespart werden, um sie dann effektiver im Flächenpool einsetzen zu können. In Folge dessen können nicht Maßnahmenidentisch Flächen zugeordnet werden. Dies ist auch nicht erforderlich, da eine eindeutige, durch den Rat der Stadt Werl beschlossene, Zielformulierung die ausschließliche Nutzung als Flächenpool sichert. Dem entspricht auch der Kaufvertrag mit der Bundesrepublik Deutschland, in dem für

die weitere Nutzung ausschließlich Wald zugelassen wird. Ebenso dokumentiert die jetzige Eingriffsbilanzierung einen eindeutigen Flächenabgleich.

Eine endgültige Absicherung erhält der Flächenpool durch den neuen Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“ in dem die, ehemals als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Militärbereiche dauerhaft als Waldfläche (Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen) ausgewiesen wird. Dadurch werden nicht nur die bisher geleisteten, sondern auch die zukünftig noch im Flächenpool der Stadt Werl verrechnete Kompensationsmaßnahmen dauerhaft gesichert ohne fortlaufend Flächenzuweisungen vornehmen zu müssen.


Eine zugehörige Dokumentation belegt die Verrechnung mit dem Kompensationspotential im Flächenpool der Stadt Werl.

**UMWELTBERICHT**  
 zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“  
 und zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl

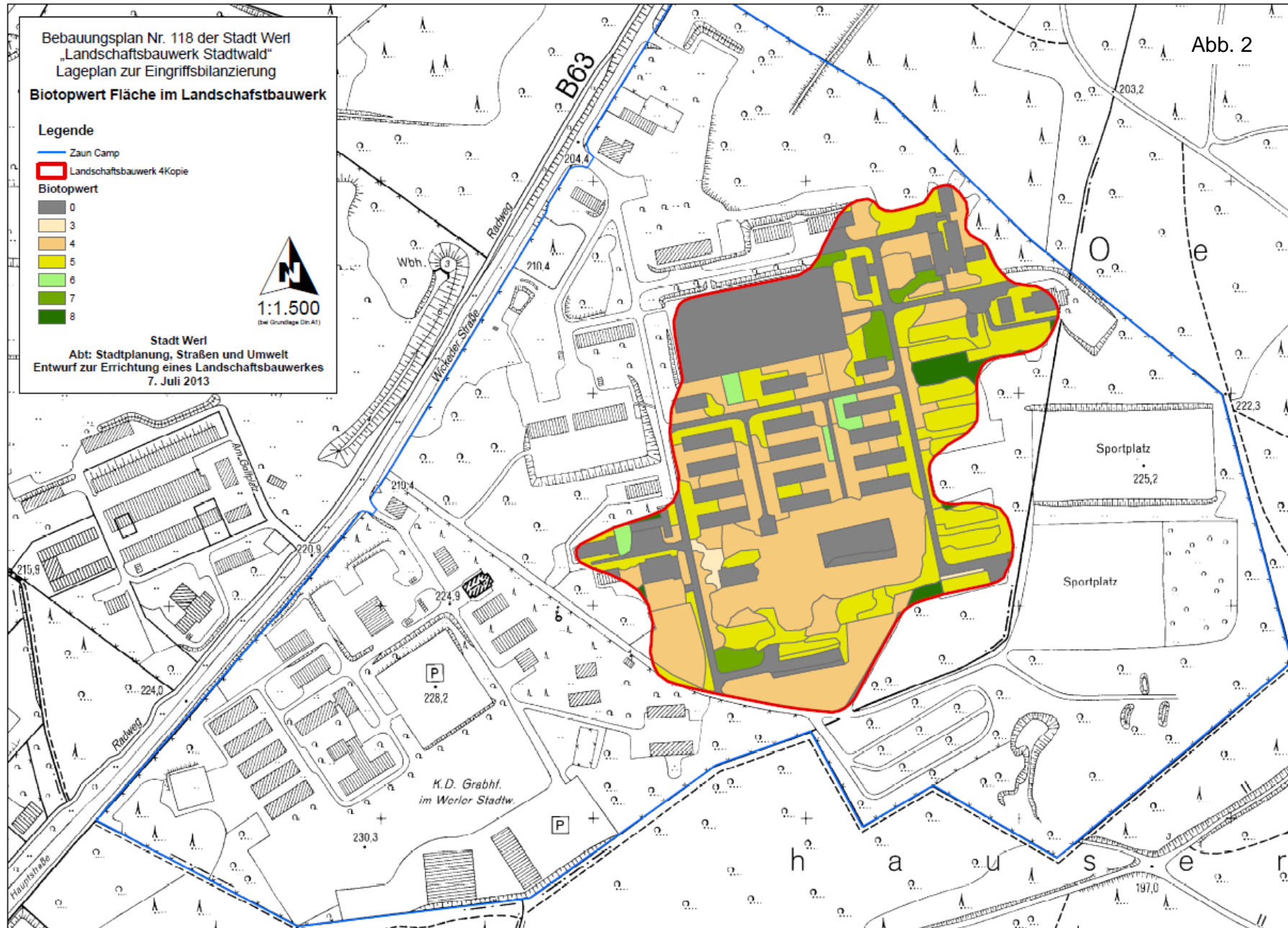


**UMWELTBERICHT**

**zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“  
und zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl**

STADT WERL					Tabelle 1						
Eingriffsbilanzierung/Kompensationsermittlung											
Projekt:		"NaturSchauPlatz Werler Wald" Landschaftsbauwerk			Bilanzierung Landschaftsbauwerk						
Plangebiet:		Ehem- Militärcamp im Werler Wald									
Plangebietsgr:		Bebauungsplan 42 ha			Bauwerk ca. 125.000 m <sup>2</sup>						
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes					B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. Planung						
Grundfläche Landschaftsbauwerk vor Errichtung					Oberfläche Landschaftsbauwerk 30 Jahre nach Fertigstellung						
*Die einzelnen Biotoptypen setzen sich aus verschiedenen Flächen mit unterschiedlichem Entwicklungszustand zusammen. Der Flächenwert entspricht der Summe aus den Biotopwerten der zugehörigen Einzelflächen.					Die Größe der einzelnen Biotoptypen wurden auf Grundlage eines ersten Planentwurfes für die Oberflächengestaltung ermittelt.						
Code-Nr.	Biototyp	Flächen-größe m <sup>2</sup>	Grund-wert	Flächen-wert	Code-Nr.	Biototyp	Flächen-größe m <sup>2</sup>	Grund-wert	Kor.-faktor	Wert	Flächen-wert
6.4	Ahornwald	15	g <sup>1</sup>	120	6.4	Laubmischwald, lebensraumtypischen, Bäume erster und zweiter Ordnung mit Stauch und Krautschicht	85.925	6	-2*	4	343.700
7.4 / 7.3	Baumreihe/Baumgruppe	3.206	3 u. 6 <sup>3-7</sup> 4	18.129	6.4	Niederwald aus lebensraumtypischen Bäumen und Sträuchern mit Kruatschicht	14.000	6	-2*	4	56.000
7.3	Baumreihe/Baumgruppe (Ziergehölz)	151	3	453	5.1	Gesteinsflächen mit lebensraumtypischen Pflanznearten auf Magerstandorten	18.500	4	0	4	74.000
6.4	Buchenwald	2.796	7-B <sup>1</sup>	21.392	1.3	Waldwege, wassergebundener Decke	5.000	1	0	1	5.000
6.4	Eichenwald	406	g <sup>1</sup>	3.248	1.3	Aussichtsplateau, wassergebundene Decke	1.500	1	0	1	1.500
5.1	Feuchtbrache	3.652	5	18.260							0
6.1	Fichtenforst	22.774	4	91.096							0
5.1	Grünlandbrache	12.398	4	49.592							0
5.1	Grünlandbrache (grasreich)	10.420	4	41.680							0
5.1	Magerbrache	809	4	3.236							0
7.2	Sukzessionsgehölz	19.623	5	98.115							0
6.4	Wald, Jungwuchs	880	7	6.160							0
7.2	Weidengebüsch, -strauchgruppe	5.946	5	29.730							0
1.1	Gebäude	14.862	0	0							0
1.1	Platz (hoher Versiegelungsgrad)	13.991	0	0							0
1.1	Weg (versiegelt)	10.491	0	0							0
1.1	Weg (versiegelt/zugewachsen)	2.505	0	0							0
<b>Gesamtflächenwert A.</b>		124.925		<b>381.211</b>	<b>Gesamtflächenwert B.</b>		124.925				<b>480.200</b>
<b>C. Gesamtbilanz ( Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A )</b>											<b>98.989</b>
<p>1 Aufwertung wegen Vorkommen von starkem bis sehr starkem Baumholz (BHD ≥ 50cm)</p> <p>3 Aufwertung wegen geringem bis mittlerem Baumholz (BHD ≥ 14 – 49 cm)</p> <p>4 Aufwertung wegen starkem bis sehr starkem Baumholz (BHD &gt; 50 cm)</p> <p>* Abwertung um jeweils eine Wertstufe auf Grund „Waldbestand auf künstlichem Boden“ und „Vorkommen von Jungwuchs bis Stangenholz, BHD bis 13 cm &gt; 70 %“</p>											
Das ausgleichende Defizit an Biotopwertpunkten ist im Ausgleichsflächenpool Stadtwald zu kompensieren.											 <b>Stadt Werl</b> Stadtplanung, Straßen und Umwelt
Mit der Baugenehmigung ist festzulegen, dass vor Baubeginn ein Ablösevertrag zu schließen ist.											

**UMWELTBERICHT**  
 zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“  
 und zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl






**UMWELTBERICHT**

**zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“  
und zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl**

STADT WERL											Tabelle 2
Eingriffsbilanzierung/Kompensationsermittlung											
Das gesamte Campgelände ist seit dem Jahr 2002 Flächenpool für Kompensationsleistung. 11 ha der Fläche liegen auf dem Gemeindegebiet Ense und sind daher nicht im Bebauungsplangebiet enthalten. Die hier vorgenommene Bilanzierung betrachtet jedoch den gesamten Flächenpool (53,5 ha) abzüglich der gesondert bilanzierten Fläche des Landschaftsbauwerkes (12,5 ha), so dass eine Fläche von 41 ha zu Grunde liegt											
Projekt:	"NaturSchauPlatz Werler Wald" Landschaftsbauwerk <b>Bilanzierung Umgebung</b>										
Plangebiet:	Ehem- Militärcamp im Werler Wald										
Plangebiets Bebauungsplan 42 ha	Flächengröße Umgebung Landschaftsbauwerk 410.000 m <sup>2</sup>										
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes Umgebung Landschaftsbauwerk					B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. Planung Umgebung Landschaftsbauwerk nach 30 Jahre						
<i>Die einzelnen Biotoptypen setzen sich aus verschiedenen Flächen mit unterschiedlichem Entwicklungszustand zusammen. Der Flächenwert entspricht der Summe aus den Biotopwerten der zugehörigen Einzelflächen.</i>					<i>Die einzelnen Biotoptypen sind Zielwerte entsprechend den Vorgaben der Entgestaltung des Flächenpools, betrachtet 30 Jahre nach Neuanlage oder Optimierung</i>						
Code-Nr.	Biotoptyp	Flächen-größe m <sup>2</sup>	Grund-wert	Flächen-wert*	Code-Nr.	Biotoptyp	Flächen-größe m <sup>2</sup>	Grund-wert	Kor.-faktor	Wert	Flächen-wert
6.4	Ahornwald	1.772	8 <sup>1</sup>	14.176	6.4	Laubwald, lebensraumtypisch 90-100%	1.772	8	1 <sup>2</sup>	9	15.948
7.4	Baumreihe/Baumgruppe	7.658	6 <sup>3-7</sup>	45.851	7.4	Baumgruppen aus lebensraumtypisch 90-100% mit Altbäumen	7.658	6-7	1 <sup>6</sup>	7-8	53.509
7.3	Baumreihe/Baumgruppe (Ziergehölz)	156	3	468	6.4	Laubwald, lebensraumtypisch 90-100% (BHD bis 13 cm)	156	6		6	936
6.4	Buchenwald mit einheimischen Laubbaumarten	8.830	8 <sup>1</sup>	70.640	6.4	Buchenmischwald, lebensraumtypisch 90-100%, Altbestand	8.830	8	1 <sup>2</sup>	9	79.470
6.4	Buchenwald	102.980	7-8 <sup>1</sup>	816.300	6.4	Buchenwald, Altbestand	102.980	7-8	1 <sup>2</sup>	8-9	919.280
6.4	Eichen- Buchenmischwald	42.437	9 <sup>2</sup>	381.933	6.4	Eichen- Buchenmischwald, besonderer Altbestand mit Totholz	42.437	9	1 <sup>6</sup>	10	424.370
6.4	Eichenwald	7.932	8 <sup>1</sup>	63.456	6.4	Eichenwald, Altbestand	7.932	8	1 <sup>2</sup>	9	71.388
6.4	Eichenwald mit einheimischen Laubbaumarten	7.954	7	55.678	6.4	Eichenmischwald, Lebensraumtypisch 90 -100%,	7.954	7	1 <sup>1</sup>	8	63.632
3.4	Fettwiese	12.517	3	37.551	3.5	Mäh- / Magerwiese	12.517	6	1 <sup>7</sup>	7	87.619
5.1	Feuchtbrache	1.179	5	5.895	6.4	Laubwald, lebensraumtypisch 90-100% (BHD bis 13 cm)	1.179	6		6	7.074
3.6	Feuchtwiese	522	5	2.610	3.6	Feuchtwiese	522	6	1 <sup>7</sup>	7	3.654
6.1	Fichtenforst	9.523	4	38.092	6.4	Laubwald, lebensraumtypisch 90-100% (BHD bis 13 cm)	9.523	6		6	57.138
5.1	Grünlandbrache	37.804	4	151.216	6.4	Laubwald, lebensraumtypisch 90-100% (BHD bis 13 cm)	37.804	6		6	226.824
5.1	Grünlandbrache (grasreich)	4.663	4	18.652	6.4	Laubwald, lebensraumtypisch 90-100% (BHD bis 13 cm)	4.663	6		6	27.978
5.1	Magerbrache	186	4	744			186	6		6	1.116
3.5	Magerwiese	817	5	4.085	3.5	Mäh- / Magerwiese	817	6	1 <sup>7</sup>	7	5.719
5.1	Neophytenflur-Goldrute	1.440	3 <sup>5</sup>	4.320	6.4	Laubwald, lebensraumtypisch 90-100% (BHD bis 13 cm)	1.440	6		6	8.640
7.2	Sukzessionsgehölz	38.210	5	191.050	6.4	Laubwald, lebensraumtypisch 90-100% (BHD ≥ 14-49 cm)	38.210	7		7	267.470
6.4	Wald, Jungwuchs	33.095	7	231.665	6.4	Wald, Jungwuchs	33.095	7		7	231.665

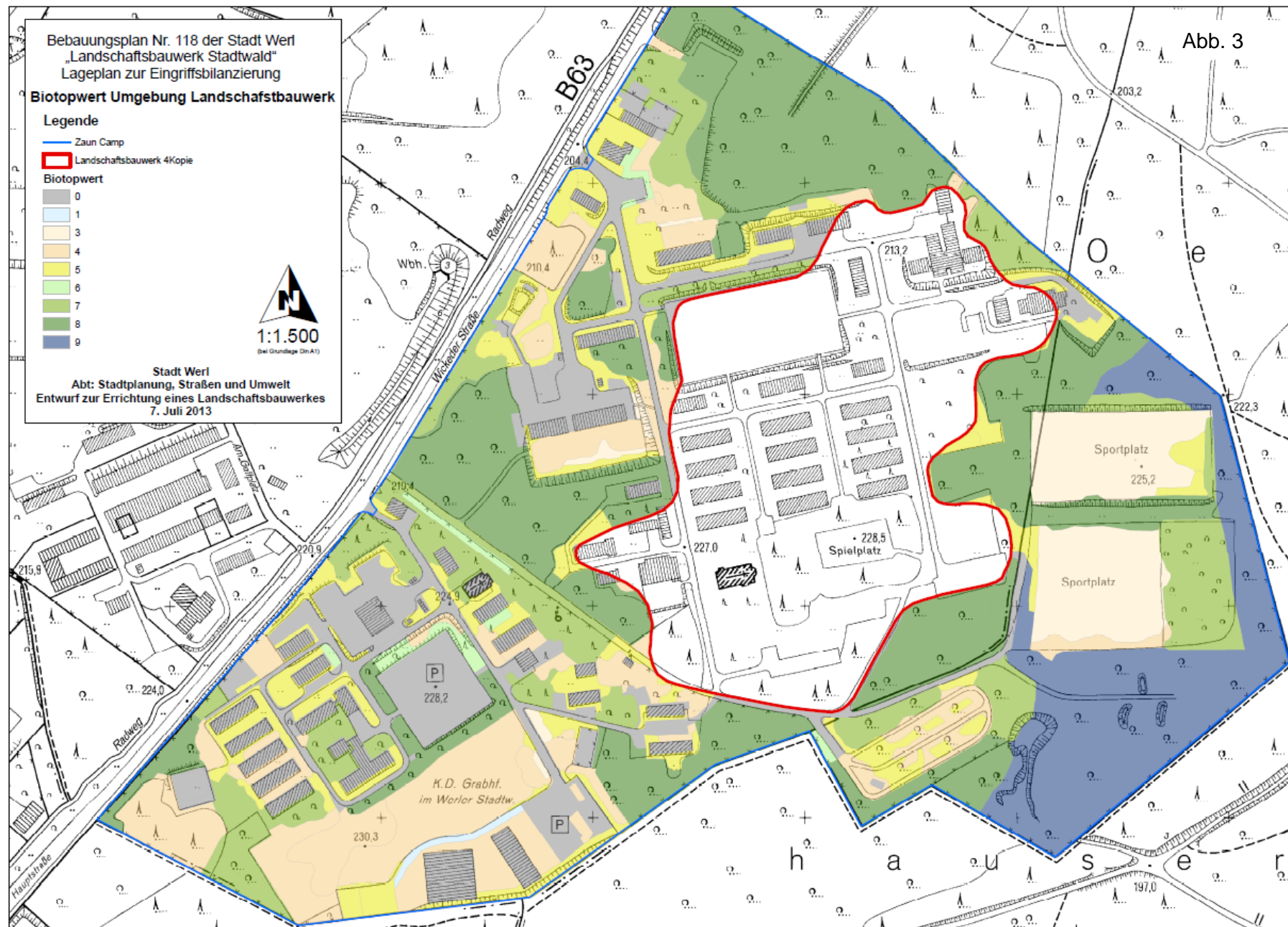
**UMWELTBERICHT**

**zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“  
und zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl**

7.2	Weidengebüsch, -strauchgruppe	1.020	5	5.100	6.4	Laubwald, lebensraumtypisch 90-100% (BHD bis 13 cm)	1.020	6	6	6.120	
3.4	Wiese	12.128	3	36.384	3.5	Mäh- / Magerwiese	12.128	5	2 <sup>7</sup>	7	84.896
1.1	Gebäude	21.277	0	0	1.1	Waldlabor	378	0	0	0	
1.1	Mauerwerk/Ruine	949	0	0	6.4	Laubwald, lebensraumtypisch 90-100% (BHD bis 13 cm)	20.899	6	6	125.394	
5.1	Platz (geringer Versiegelungsgrad)	8.551	4	34.204	6.4	Laubwald, lebensraumtypisch 90-100% (BHD bis 13 cm)	949	6	6	5.694	
1.1	Platz (hoher Versiegelungsgrad)	23.981	0	0	6.4	Laubwald, lebensraumtypisch 90-100% (BHD bis 13 cm)	5.660	6	6	33.960	
1.3	Weg (unversiegelt)	928	1	928	5.1	Schotterfläche mit Ruderalgesellschaft (Albuhera westlich Hauptweg)	2.891	4	1 <sup>7</sup>	5	14.455
1.1	Weg (versiegelt)	19.384	0	0	6.4	Laubwald, lebensraumtypisch 90-100% (BHD bis 13 cm)	23.981	6	6	143.886	
1.1	Weg (versiegelt/zugewachsen)	2.848	0	0	6.4	Laubwald, lebensraumtypisch 90-100% (BHD bis 13 cm)	928	6	6	5.568	
1.1	Weg (versiegelt)	19.384	0	0	1.1	Weg (versiegelt)	19.384	0	0	0	
1.1	Weg (versiegelt/zugewachsen)	2.848	0	0	6.4	Laubwald, lebensraumtypisch 90-100% (BHD bis 13 cm)	2.848	0	0	0	
<b>Gesamtflächenwert A.</b>		410.741		<b>2.210.998</b>	<b>Gesamtflächenwert B.</b>		410.741			<b>2.973.403</b>	
<b>C. Gesamtbilanz ( Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A )</b>										<b>762.405</b>	
<sup>1</sup> Aufwertung wegen Vorkommen von starkem bis sehr starkem Baumholz (BHD ≥ 50cm) <sup>2</sup> Aufwertung wegen Vorkommen von starkem bis sehr starkem Baumholz (BHD ≥ 50cm) und relevantem Totholzanteil (starkes Totholz) <sup>3</sup> Aufwertung wegen geringem bis mittleren Baumholz (BHD ≥ 14 – 49 cm) <sup>4</sup> Aufwertung wegen starkem bis sehr starkem Baumholz (BHD > 50 cm) <sup>5</sup> Abwertung wegen Dominanzvorkommen von Goldrute <sup>6</sup> Aufwertung wegen zunehmenden Anteil an BHD > 80 cm und Altholz sowie lebensraumtypischer Baumanteil 90 - 100% <sup>7</sup> Aufwertung wegen Seltenheit an dieser Stelle und Erhöhung der Strukturvielfalt, Nahrungsbiotop für Nachtjäger, Förderung von Waldrandausprägung und des Landschaftsbildes											
<p>Das ausgleichende Defizit an Biotopwertpunkten ist im Ausgleichsflächenpool Stadtwald zu kompensieren.            Mit der Baugenehmigung ist festzulegen, dass vor Baubeginn ein Ablösevertrag zu schließen ist.</p>							 <p><b>Stadt Werl</b> Stadtplanung, Straßen und Umwelt</p>				
							61 - Pr		18. Oktober 2013		

# UMWELTBERICHT

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“  
und zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl



### *Artenschutz*

Ziel des Artenschutzes ist es, seltene oder gefährdete Tierarten und ihre Lebensstätten zu erhalten.

Entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren“ (VV-Artenschutz) und der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des Landes Nordrhein-Westfalen wurde eine Artenschutzprüfung in 2013 durchgeführt.

Es wurden die vom LANUV für Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellten Daten aus dem „Fachinformationssystem geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) und dem „Fundortkataster“ (LINFOS), einschließlich des Biotopkatasters ausgewertet.

Durch Befragung der Unteren Landschaftsbehörden, der Arbeitsgemeinschaft Biologischer Umweltschutz im Kreis Soest e.V. / Biologische Station Soest sowie Auswertung von Artenschutzinformation anderer Planungen wurden weitere Hinweise auf möglicherweise vorhandene Arten beigezogen.

Die Datenerhebung zur Artenschutzprüfung und die erforderlichen Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde sind abgeschlossen, der Abschlussbericht wird derzeit erarbeitet. Es wird daher an dieser Stelle eine Kurzfassung zur Artenschutzprüfung eingefügt, die die erforderlichen Informationen zusammenfasst.

Nach Vorliegen des Abschlussberichts ist gegebenenfalls eine Überarbeitung erforderlich.

Da bislang zum Vorkommen planungsrelevanter Arten auf dem Gelände des ehemaligen Militärcamps keine Daten vorlagen, wurden von Juni bis September 2013 Untersuchungen der Avifauna und der Fledermausfauna durchgeführt. Zusätzlich wurden die abzureißenden Gebäude und die zu fallenden Bäume speziell auf Horste und Höhlen sowie ihre Eignung als Fledermausquartier untersucht.

Um die Fledermausaktivität des UG im ehemaligen Werler Militärcamp zu erfassen erfolgten fünf abendliche Detektorbegehungen. Des Weiteren wurden Horchboxen an unterschiedlichen Stellen installiert um die Fledermausaktivität im Laufe der Nacht aufzuzeichnen. Durch die bisherigen Auswertungen konnten im UG sechs Fledermausarten nachgewiesen werden: Zwergfledermaus, Flughörnchen, 2 Arten der Gattung der Mausohren (*Myotis spec.*), Großer Abendsegler und die Breitflügelfledermaus. Weitere Auswertungen der Horchboxen stehen noch aus.

Der Holzlagerplatz im Norden des UG stellt einen wichtigen Jagdraum für die Fledermäuse dar. Hier wurden viele jagende Zwergfledermäuse und Breitflügelfledermäuse beobachtet und aufgezeichnet. Weiterhin wurden entlang der Nord-Süd verlaufenden Wege einige Kontakte aufgezeichnet.

Die Gebäudebegehungen ergaben keine direkten Hinweise auf ein Fledermausquartier, allerdings konnten einzelne Fraßspuren (Flügelreste von Schmetterlingen) und ein Zwergfledermausskelett gefunden werden. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich dort Quartiere befinden, denn die Quartiere sind oft von außen nicht erkennbar.

Aufgrund des Strukturreichtums (Höhlen, abstehende Rinde) der älteren Bäume, v.a. Buchen und Birken, ist ebenfalls nicht auszuschließen, dass sich in den Bäumen Quartiere befinden. Dies kann bei der Entfernung der Bäume zum Konflikt führen.

Im UG konnten keine Brutvorkommen planungsrelevanter Arten festgestellt werden. Allerdings bestehen im näheren Umfeld Rotmilanreviere, die bei der Planung weiter berücksichtigt werden müssen. Hinweise auf ein sporadisches Vorkommen des Uhu wurden überprüft,

## UMWELTBERICHT

### zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“ und zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl

---

zurzeit ist die Art im Gebiet aber nicht feststellbar. Hinweisen auf ein Vorkommen der Wildkatze wird nachgegangen, zurzeit ist nicht auszuschließen, dass es sich dabei um eine Hauskatze mit Wildkatzenphänotyp oder evtl. sogar einen Mischling aus beiden Arten handeln könnte, zudem wurde das Tier nun schon länger nicht mehr im Gebiet gesehen.

Für planungsrelevante Amphibienarten gibt es keine geeigneten Lebensräume und auch entsprechende Reptilienarten sind zurzeit im UG nicht feststellbar.

Daher konzentrieren sich die Konflikte auf den Abriss der Gebäude, die Fällung bzw. Rodung der Bäume sowie die Höhe des Landschaftsbauwerks bzw. des dort geplanten Aussichtsturms.

Unter Einbindung entsprechender Regelungen zu den aufgezeigten Konfliktsituationen (s. vorsorgliche Maßnahmen), werden aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Errichtung des geplanten Landschaftsbauwerkes gesehen.

#### vorsorgliche Maßnahmen

Bezüglich der Biotopstrukturen wurde im Vorfeld der Planung eine Biotoptypenkartierung durchgeführt und das Landschaftsbauwerk so ausgerichtet, dass schutzwürdige Bereiche geschont werden (s. Biotopkartierung).

Zur Berücksichtigung geschützter Arten wurde eine flächendeckende Erhebung durchgeführt die konkrete Aussagen zu im Vorfeld umzusetzende Maßnahmen trifft (s. Biotopkartierung) dies sind:

- Ergänzende Horstkontrolle im unbelaubten Zustand.
- Ergänzende Kontrollen auf das Vorkommen der Wildkatze (Haaranalysen von „Baldrianstöcken“)
- Vorlaufende Anbringung von Fledermauskästen (Sommer- und Winterquartiere) an geeigneten Stellen.
- Überprüfung der zu fällenden Bäume auf vorhandene Quartiere.
- Umsetzung der Abrissarbeiten in den Wintermonaten, Fällarbeiten in der Zeit von Oktober bis November.
- Prüfung, ob für Gebäudebewohnende Fledermäuse ggf. Strukturen erhalten oder entwickelt werden können.
- Weitere Begleitung der Planung des Landschaftsbauwerks in Bezug auf die möglichen Auswirkungen auf benachbarte Rotmilanvorkommen.
- Erhaltung von Starkholz- und Uraltbäumen als stehendes Totholz im UG, ggf. auch als künstlicher Holzpolter sowie extern als Mulmkörper für den Eremiten im entsprechenden FFH-Gebiet.
- Ökologische Baubegleitung aller Maßnahmen.

Ein z.Z. in Arbeit befindliches Abbruchkonzept definiert neben den zu erwartenden Abbruchmassen, aus denen Material für die Gesteinsflächen auf dem Landschaftsbauwerk gewonnen werden sollen, auch welche Bausubstanz eventuell als Struktur für Gebäudebewohnende Arten erhalten bleiben kann. Ferner der möglichst weitreichende Gehölzerhalt bei den Abbrucharbeiten in der Umgebung des Landschaftsbauwerkes vorgesehen.

Durch die Wegeführung und Zielausrichtung werden die Besucher gezielt zu Sehenswürdigkeiten gelenkt und so andere Bereiche für den ungestörten Naturhaushalt entlastet.

In Teilbereichen des Flächenpools wird geplant, einzelne Waldbereiche besucherfrei anzulegen, d.h. der Wald wird gänzlich sich selbst überlassen.

Außer der Schaffung der Aussichtsmöglichkeit sind zu Gunsten der Ruhe des Gebiets keine weiteren Freizeiteinrichtungen vorgesehen.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen dürfen, die Vorgaben des § 39 BNatSchG, Abs. 5, Satz 2 zu beachten sind und bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren ist.

### Bewertung

Unter Einbindung der oben aufgeführten Regelungen zu den aufgezeigten Konfliktsituationen, die mit Vorlage des Berichtes zur Artenschutzprüfung noch weiter konkretisiert werden (s. Artenschutz), werden aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Errichtung des geplanten Landschaftsbauwerkes gesehen.

Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass auf Grund der Lage im Raum, mit entsprechenden Ausweichmöglichkeiten und der bisherigen Nutzung der Fläche von der Planung keine gesetzlich schutzwürdigen Biotope berührt sind und nach dem aktuellen Kenntnisstand bei der Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der Regelungen zum Artenschutz keine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten ausgelöst wird und daher auch keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entstehen.

Wenige durch das Landschaftsbauwerk betroffene, nach Kartieranleitung schutzwürdige Biotoptypen, sind im Gebiet noch in größerem Umfang an anderer Stelle vorhanden oder entstehen durch die großflächigen Abbruchmaßnahmen in gleicher Weise neu, so dass von keiner dauerhaft nachteiligen Veränderung ausgegangen wird.

Von dem geplanten Landschaftsbauwerk geht auf Grund der damit verbundenen Beseitigung von großflächigen Versiegelungen und stark baufälliger Bausubstanz eine strukturelle Verbesserung durch Schaffung von neuen Biotopformen und Wald. In Folge dessen kann der Eingriff in Natur und Landschaft auch innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Insgesamt wird eine Verbesserung des ökologischen Potentials erreicht.

Die im Geltungsbereich durch Sukzession entstandenen Gehölzstrukturen werden beim Abbruchkonzept berücksichtigt, hierdurch wird ein größtmöglicher Erhalt gesichert.

### 2.3 Schutzgüter Boden und Wasser

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Besonders bewertungsrelevant sind die bodenökologischen Funktionen wie die Biotopbildungs-, Grundwasserschutz- und Abflussregulationsfunktion.

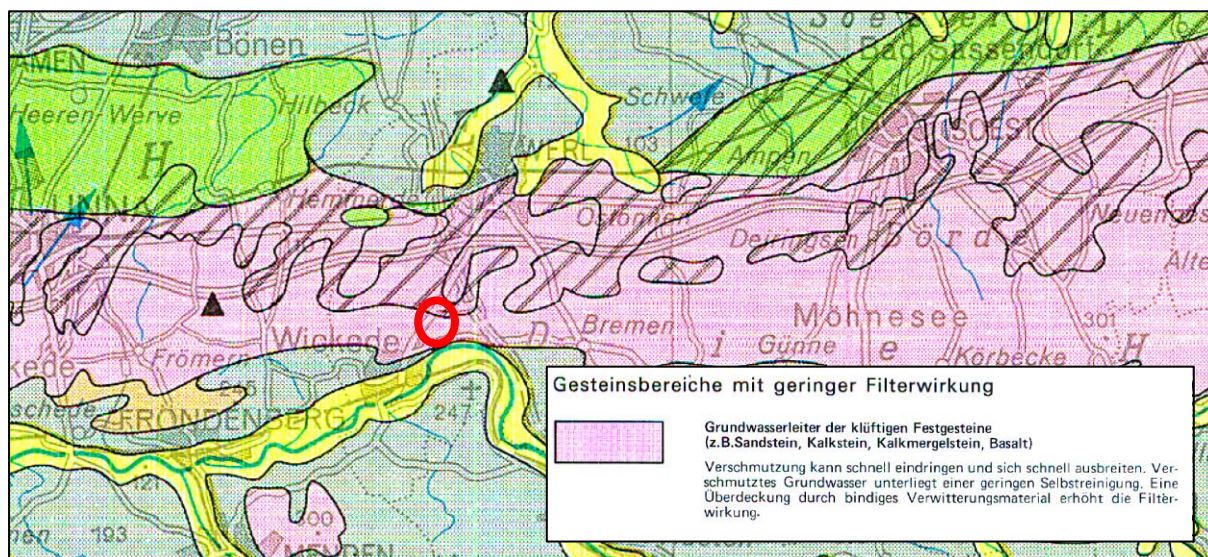
Die Bewirtschaftung des Wasserhaushalts ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser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

Der Geltungsbereich liegt naturräumlich im Bereich der oberen Hellwegbörde die durch ihre mächtigen Lössböden charakterisiert ist. Auf Grund des unterliegenden klüftigen Kalkgesteins ist

## UMWELTBERICHT

### zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“ und zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl

dieser Bereich in der Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen in Nordrhein-Westfalen als „Gesteinsbereich mit geringer Filterwirkung“ in dem sich eindringende Verschmutzungen schnell ausbreiten können. Eine Überdeckung durch bindiges Verwitterungsmaterial erhöht die Filterwirkung, wovon hier auf Grund der Lösslehmabdeckung ausgegangen wird.



Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Für den Geltungsbereich ist im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten im Kreis Soest die folgende Aussage hinterlegt.

- ehemaliger Militärstandort mit Munitionslager und Schießstand

Aufgrund dieses potentiellen Altlastenverdachts sind im Zuge der vorhandenen Nutzung als Ausgleichsflächenpool weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung erfolgt. Die festgestellten Kontaminationen aus Tankstellen wurden unter Abstimmung mit den zuständigen Behörden einer fachgerechten beseitigt.

Im weiteren Verlauf der vorgesehen Abbruchmaßnahmen werden die vorhandenen Materialien untersucht und bei Gefährdung einer fachgerechten Entsorgung zugeführt.

Aus Vorsorgegründen werden in die Begründung zum Bebauungsplan folgende textliche Hinweis aufgenommen:

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

Zusätzlich werden im Rahmen der Baugenehmigung seitens der zuständigen Behörden entsprechende Hinweise erteilt.

Im Hinblick auf mögliche Kampfmittelreste des ehemals militärisch genutzten Areals ist aufgrund des Baujahrs 1953 nicht mit dem Antreffen von Kampfmitteln im Erdreich zu rechnen.

## UMWELTBERICHT

### zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“ und zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl

---

Grundsätzlich gilt jedoch wie bei allen Erdarbeiten als Vorsichtsmaßnahme, die Arbeiten dann einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Werl zu benachrichtigen, wenn ungewöhnliche Festkörper gefunden werden.

Die Planung für das Untersuchungsgebiet beinhaltet großflächige Entsiegelungen, im Bereich von Plätzen, Wegen und Gebäuden, was den Funktionen der Schutzgüter Boden und Wasser zuträglich ist.

Vor dem Hintergrund der o.g. Hinweis der geringen Filterwirkung des Untergrundes ist bei der Errichtung des Landschaftsbauwerkes besonderer Wert auf die Verwendung unbelasteter Böden und mineralischen Materials zu achten. Dies wird durch die mit den Fachdienststellen abgestimmten Vorgaben im Abbruchkonzept definiert. Vor diesem Hintergrund werden nur zugelassene Materialien mit den entsprechenden Auflagen eingebaut. Hierzu werden die Fachdienststellen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkrete Angaben machen. Eine zugehörige Überwachung ist einzurichten und nachzuweisen.

Der gezielte Einsatz von Kompensationsverpflichtungen für en Rückbau im Flächenpool der Stadt Werl werden neu Versiegelungen durch Entsiegelung Eingriffskonform ausgeglichen. Durch die Umsetzung der Flächenentsiegelung im Werler Wald wird Wald als Grundwasserspeicher vermehrt und gleichzeitig landwirtschaftlich hochwertige Flächen, die nicht für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden, müssen geschont.

#### Bewertung

Insgesamt ist von der mit dem Planvorhaben verbundenen Entsiegelung eine Verbesserung der Situation für die Schutzgüter Boden und Wasser Verbunden. Durch die Vermehrung von Wald wird die Grundwasserspeicherkapazität verbessert. Durch den Einsatz im Werler Wald werden landwirtschaftlich hochwertige Bördeböden geschont.

Die Altstandorte der beiden ehemaligen Tankstellen wurden bereits saniert. Weitere Altlastenverdachtsstellen werden während des Abbruchs und Bau des Landschaftsbauwerkes behandelt, sodass insgesamt eine Verbesserung bezüglich der Schadstoffbelastung für das Schutzgut Boden erreicht wird.

Für die Einbaumaterialien wird eine Überwachung vorgesehen.

Insgesamt ist damit von keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser auszugehen.

#### 2.4 Schutzgüter Luft, und Klima

Bei den Schutzgütern Luft und Klima 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.

Der den Rückbau mit nachfolgender Waldentwicklung beinhaltet auch Klimaschutzziele durch die damit einhergehende CO<sup>2</sup> Reduzierung. Der Wald bindet Feinstaub und stellt ein Reinluftgebiet dar in dem eine Ständige Lufterneuerung zu Gunsten der Erholungssuchenden Menschen stattfindet. Die Waldvermehrung wirkt Versiegelungen mit negativen Umweltauswirkungen an anderer Stelle entgegen, insbesondere für die Erholungssuchenden Menschen der Region.

Staub und Baulärmeinwirkungen sind zeitliche begrenzt und finden eher in der waldbnutzungsarmen Zeit statt.

#### Bewertung



## UMWELTBERICHT

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“  
und zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl

Auch bezüglich dieses Schutzgutes sind durch den Rückbau der vorhandenen Versiegelungen und Bauruinen im Geltungsbereich vorteilhafte Wirkungen zu erwarten. Insbesondere die vorgesehene Vermehrung von Waldfläche ist mit positiven Wirkungen für den Klimaschutz verbunden. Vorrübergehender und zeitlich begrenzter Baulärm wurden bereits unter dem Schutzgut Mensch betrachtet. Auch bei den Schutzgütern Luft und Klima werden diese begrenzten Belastungen in Gegenüberstellung mit den Vorteilswirkungen als vernachlässigbar eingestuft.

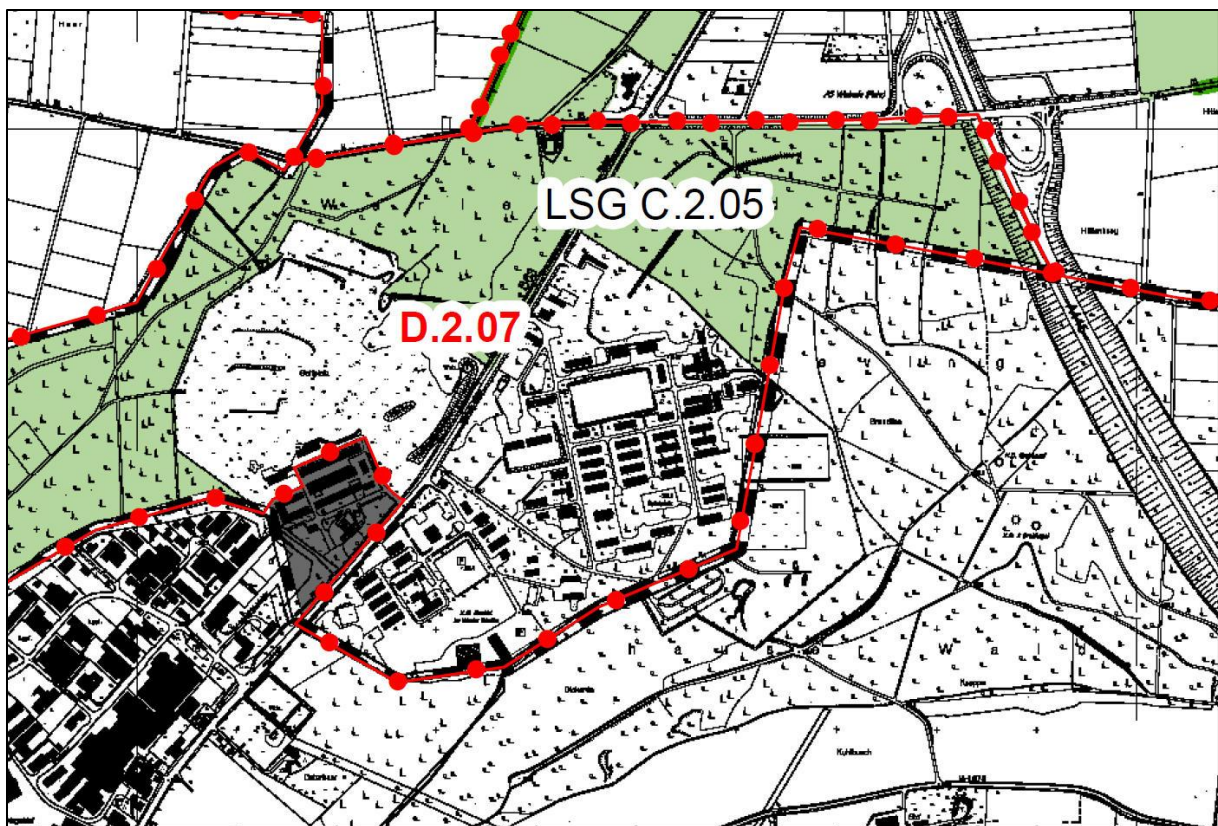
### 2.5 Schutzgut Landschaft

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.

Der Geltungsbereich und der umgebende Werler Wald kommt insbesondere vor dem Hintergrund der Waldarmut der Hellwegbörde eine wichtige Funktion für das Landschaftsbild, den Biotopverbund und die Erholung dar. Dem Werler Wald kommt daher besondere Bedeutung zu was sich in Überregionalen Plänen widerspiegelt.

#### *Landschaftsplan*

Im rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl“ sind der Werler Wald und die ehemalige Kaserne in der Festsetzungskarte wie folgt dargestellt:



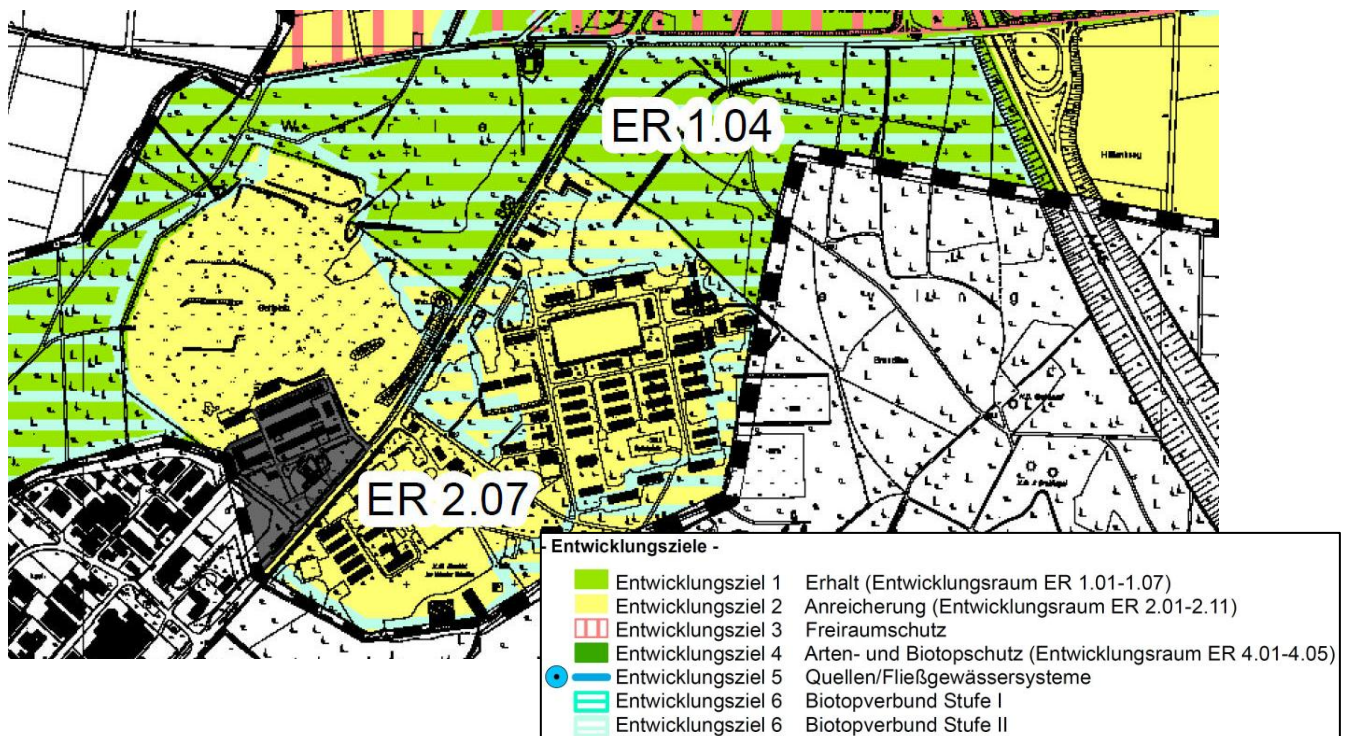
Während im Geltungsbereich keine „Besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft“ ausgewiesen werden grenzt nördlich unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet C.2.05 LSG „Werler Wald“ an. Welches sicherlich in Wechselbeziehung mit dem Plangebiet zu sehen ist.

Dem zu Folge wird der gesamte, auf dem Stadtgebiet befindliche Werler Wald, gem. § 26 Abs. 2 Landschaftsgesetz NRW, als Festsetzungsraum D.2.07 „Landschaftsraum Stadtwald und ehemalige Kaserne“ ausgewiesen

Die Satzung zum Landschaftsplan definiert die Vorgaben für diesen Bereich wie folgt:

<b>Festsetzungsraum</b>  <b>D.2.07</b>	<u>Bezeichnung:</u> Landschaftsraum Stadtwald und ehemalige Kaserne
<u>Naturraum:</u>	Größerer Waldkomplex mit ehemaligem Kasernenbereich und Golfplatzgelände.
<u>Entwicklungsziel:</u>	Für den Bereich ist das Entwicklungsziel 1 (Erhalt) sowie das Entwicklungsziel 2 (Anreicherung) dargestellt.
<p><i>Zur Verwirklichung der Entwicklungsziele sind in dem in der Festsetzungskarte unter der Gliederungsnummer D.2.07 näher dargestellten Bereich folgende Maßnahmen umzusetzen:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Naturnahe Entwicklung und Bewirtschaftung der Waldflächen</li> <li>2. Umwandlung der Fichtenbestände zu standortgerechtem Wald im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten</li> <li>3. Neuanlage von Wald im Bereich der ehemaligen Kaserne  Dies kann z.B. durch das Konzept zur Entwicklung des Stadtwaldes über den hierzu bestehenden Ausgleichsflächenpool oder in Form eines Regionale-Projektes erfolgen.</li> </ol>	
<u>Erläuterung:</u> Neben der allgemeinen Belebung des Landschaftsbildes, der Steigerung der Biotopvielfalt und dem Schutz des Grund- und Oberflächenwassers tragen die Maßnahmen insbesondere bei <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zur Schaffung Vernetzungs- und Rückzugsbiotopen.</li> <li>▪ zur Steigerung des Erholungswertes der Landschaft.</li> </ul>	

Die Entwicklungskarte zeigt noch folgende Vorgaben:



Für den Geltungsbereich wird das Entwicklungsziel 2 festgelegt und wie folgt beschrieben:

#### Entwicklungsraum 2.07 - Ehemalige Kaserne

##### Beschreibung:

Der Entwicklungsraum bezieht sich auf einen Teilbereich der ehemaligen Kaserne und den angrenzenden Golfplatz.

##### Besondere Zielsetzungen:

- Das Golfplatz-Gelände sollte möglichst naturnah bewirtschaftet werden.
- Der Bereich der ehemaligen Kaserne ist im Ausgleichsflächenpool der Stadt Werl zur Wiederaufforstung vorgesehen. Die Waldentwicklung kann in Teilbereichen vor allem zum Erhalt wertvoller Waldränder/-säume auch durch Sukzession erfolgen.

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde kann die Nachnutzung des Kasernengeländes auch durch neue Konzepte z.B. im Rahmen der Regionale erfolgen.

Bei einer Betrachtung der einzelnen Maßnahmen für den Festsetzungsraum D.2.07 zeigt sich das diesen weitgehend entsprochen wird:

1. Eine naturnahe Entwicklung und Bewirtschaftung der Waldflächen wird bereits durchgeführt und ist weiter vorgesehen
2. Die Umwandlung der Fichtenbestände zu standortgerechtem Wald ist im Rahmen der Oberflächengestaltung des Landschaftsbauwerkes vorgesehen
3. Neuanlage von Wald im Bereich der ehemaligen Kaserne ist Kernpunkt des vorgesehenen Projektes. Über das Konzept zur Entwicklung des Stadtwaldes über den hierzu bestehenden Ausgleichsflächenpool wurde und wird die Neuanlage von Wald bisher betrieben. In Form eines Regionaleprojektes soll dies zukünftig noch optimiert und vor allem beschleunigt werden.

## UMWELTBERICHT

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“  
und zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl

---

Diese Maßnahmen tragen dem Inhalt der Festsetzung entsprechend zur allgemeinen Belebung des Landschaftsbildes, der Steigerung der Biotopvielfalt sowie dem Schutz des Grund- und Oberflächenwassers bei und schaffen insbesondere Vernetzungs- und Rückzugsbiotope und steigern den Erholungswert der Landschaft.

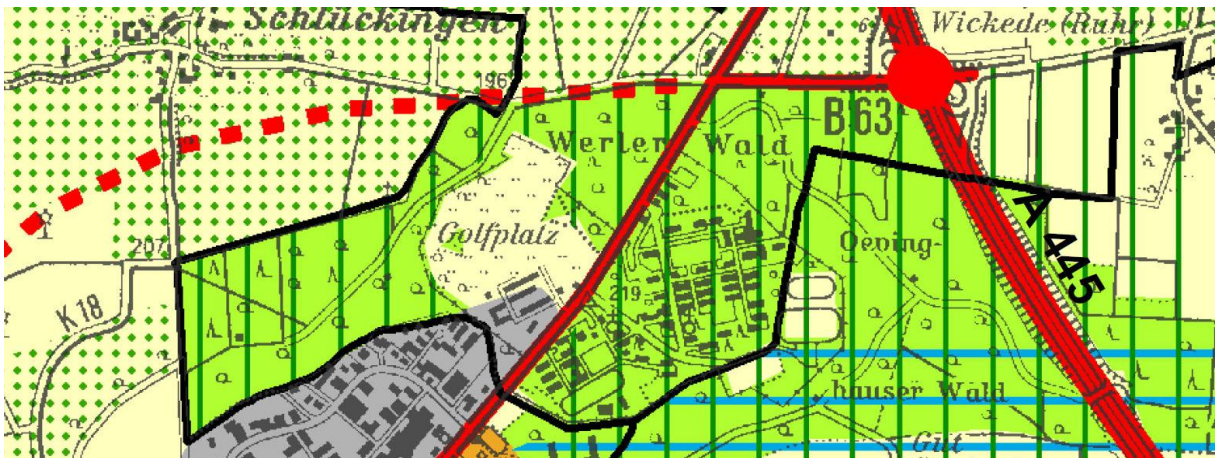
Die Ausweisung des Festsetzungsraumes erfolgt gem. Landschaftsgesetz NRW § 26 Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen. Abs. 2, definiert Maßnahmen die der Erreichung der Ziele des Landschaftsplanes dienen und dazu unter Nr. 4 Herrichtung von geschädigten oder nicht mehr genutzten Grundstücken einschließlich der Entsiegelung, Beseitigung verfallener Gebäude oder sonstiger störender Anlagen, die auf Dauer nicht mehr genutzt werden. Das vorgesehene Projekt entspricht diesen Vorgaben genau.

Da die Waldentwicklung in Teilbereichen durch Sukzession erfolgen soll und zwei große Waldlichtungen und unterschiedlich große Ruderalflächen vorgesehen sind, werden vielfältigen Möglichkeiten für den Biotopverbund geboten. Dadurch wird den, für den Geltungsbereich vorgesehenen Entwicklungszielen 1 und 6 voll entsprochen.

### *Regionalplan*

Der bestehende Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt für den Geltungsbereich unter dem Punkt Freiraum einen „Waldbereich“ dar. Für die Freiraumfunktion ist „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ vorgegeben.

Beiden Vorgaben wird durch das Projekt in vollem Umfang entsprochen, insbesondere die Erholungsfunktion wird durch wieder Öffnung des Sperrbereiches deutlich erweitert.



### *Landschaftsbild*

Ein wesentliches Anliegen für das Schutzgut Landschaft ist es, dass das Landschaftsbild in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

Beiden Anliegen kommt das Projekt entgegen, zum einen wird das brachliegende, unansehnliche Militärgelände beseitigt und durch ein strukturreiches Landschaftsbauwerk ersetzt was sicherlich, wenn sich die Schönheit auch erst noch entwickeln muss, die Eigenart und Vielfalt verbessert. Das Bauwerk an sich überragt die Baumkronen nicht, so dass auch der umgebende Landschaftsraum der Hellwegbörde nicht beeinflusst wird.

Zum anderen werden durch die wieder Schließung des entkernten Bereichs des Werler Waldes auch positive Wirkungen bezüglich der Zerschneidung des Landschaftsraumes und Herstellung von ausreichend großer Lebensräume erreicht.

Der vorübergehende Verlust von Gehölzen wird auf ein Minimum reduziert und möglichst zeitnah neu entwickelt was zu unterschiedlichen, landschaftlich und ökologisch interessanten Entwicklungsstadien führt.

### Bewertung

Es werden sowohl die Vorgaben des Landschaftsplanes VI „Werl“ als auch des Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis in vollem Umfang berücksichtigt. Auch die Funktion der Landschaft durch Zusammenführung verteilter Flächen wird ebenso gefördert wie die Harmonisierung des Landschaftsbildes durch Beseitigung der unattraktiven Militärbrache in Mitten des Werler Waldes. Durch die Anlage des Landschaftsbauwerks und der Gesamtentwicklung des Geltungsbereiches zu Wald in verschiedenen Entwicklungsstadien und –formen, verbunden mit weiteren Biotopformen entsteht ein ebenso für Ökologie als auch Erholung interessanter neuer Landschaftsraum der den Funktionen des Schutzgutes Landschaft förderlich ist.

### 2.6 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.

Denkmalschutzwürdige Gebäude sind in der ehemaligen Kaserne nicht vorhanden. Dennoch ist im Rahmen des Regionaleprojekts die Erhaltung von Relikten zur Erinnerungskultur geprüft.

Im Bereich der kleineren Kaserne (Viktoria) sind Grabhügel nachgewiesen. An der Nordgrenze befindet sich eine Landwehr. Diese Bereiche befinden sich außerhalb des geplanten Landschaftsbauwerkes. An der Ostgrenze im äußersten Randbereich des Landschaftsbauwerkes wurden siedlungsspuren der Rössner Kultur nachgewiesen, es wird jedoch von der Fachdienststelle davon ausgegangen, dass der Bereich durch die Kasernenanlage soweit überprägt ist, dass keine Siedlungsreste mehr im Boden erhalten sind.

Bei Erdbauarbeiten können bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden.

### Bewertung

Es wird davon ausgegangen, dass keine erhebliche Beeinträchtigungen des schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter im Geltungsbereich verursacht werden. Auf Grund der nachgewiesenen archäologischen Funde ist das Vorhandensein von Bodendenkmälern grundsätzlich nicht auszuschließen.

Sollten bei Bodeneingriffen Hinweise auf Bodendenkmäler entdeckt werden ist die zuständige Fachdienststelle zeitnah zu informieren.

### 2.7 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.

Die Schutzgüter sind im Untersuchungsgebiet eng miteinander verzahnt, so dass sich Beeinträchtigungen, z.B. beim Schutzgut Boden durch Verbesserungen, z.B. durch Entsiegelung und Waldanreicherung beim Schutzgut Landschaft ausgleichen. Positive Veränderungen zu Gunsten der Erholungsfunktion sowie die Vermehrung von Wald zu Gunsten des Klimaschutzes stehen vorübergehenden Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub gegenüber. Insgesamt ist festzustellen, dass sich die Veränderungen in den Schutzgütern gegen-

seitig ergänzen und zusammen eine Verbesserung des Standorts für alle Schutzgüter bewirken.

## 2.8 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem vorübergehenden Verlust von Gehölzen und Biotopstrukturen, der Beeinflussung von Bodenfunktionen durch Um- und Einbau und damit verbunden zeitlich begrenzte Lärm und Staubbelastungen.

Folgende Umweltauswirkungen sind durch die Umsetzung der Planung zu erwarten:

<b>Schutzgut</b>	<b>Funktion</b>	<b>Mögliche Beeinträchtigung</b>	<b>Bewertung Beeinträchtigung</b>	<b>durch Maßnahmen</b>
<b>Mensch</b>	Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion, Gesundheit und Wohlbefinden	Immissionsbelastung (Lärm, Luftschadstoffe, Staub, Gerüche) durch Abbrucharbeiten	+	-
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Biotopfunktionen- und Strukturen	Störung von Teillebensräumen durch Beseitigung von Gehölz- und Gebäudestrukturen	+	m, a
<b>Boden, Wasser</b>	Biotopbildungsfunktion, Grundwasserschutzfunktion, Grundwasserneubildung	Störung der Funktionen durch Einbau von Boden und mineralischen Stoffen, Bodenbewegung	+	m, v
<b>Luft und Klima</b>	Luftreinigungsfunktionen, Wärmeregulation	Verlust an Gehölzen, vorübergehende Anreicherung mit Staub	+	m
<b>Landschaft</b>	Landschaftsbildfunktion, Erholung	Vorübergehender Verlust von Gehölzen	++	m, a
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	Bodendenkmäler, Erinnerungskultur	Zerstörung von Bodendenkmälern Verlust von Gebäuden	++	v, R

Erläuterung:

Beeinträchtigung: - (keine), + (gering), ++ (mittel), +++ (stark) durch Maßnahmen: - (nicht erforderlich), v (vermeidbar), m (minimierbar), a (ausgleichbar) R (Relikterhaltung)

## 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Umsetzung der Planung bleiben die Verfallenen Gebäude und die großen Versiegelten Flächen mit ihren negativen Einfluss auf Boden und Wasserhaushalt erhalten. Der Geltungsbereich muss als Sperrgebiet gesichert bleiben, was zur Folge hat, dass er auf unabsehbare Zeit auch den Menschen der Region zur Erholung entzogen bleibt. Die Waldvermehrung kann zeitnah nicht umgesetzt werden was im Widerspruch zu den definierten Klimaschutzziele steht. Ferner hat die Schaffung von Wald wesentliche Bedeutung in der Waldarmen Hellwegbörde. Das beabsichtigte Regionaleprojekt dient auch dem Zweck, eine finanzierbare Lösung für die Umsetzung der Planziele zu erreichen. Ohne dieses Konzept wäre der Rückbau auf Grund der angespannten Haushaltslage nicht möglich, der Fortbestand der für alle Schutzgüter unbefriedigenden Lösung wäre die Folge. Es müsse weiterhin eine Kostenaufwendige Geländesicherung betrieben werden.

#### **4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die zuvor beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden. Insbesondere werden durch den Rückbau der Gebäude und versiegelten Flächen mit anschließender Waldentwicklung erhebliche Umweltvorteile erreicht. Die Schutzgüter ergänzen sich untereinander positiv. Vorübergehende Beeinträchtigungen sind vor dem Hintergrund der positiven Gesamtentwicklung für Mensch und Natur vernachlässigbar.

#### **5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

##### 5.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen

###### Schutzgut Mensch

Wohnbereiche sind durch die Planung nicht betroffen.  
Bezüglich der Erholungsfunktion im Umliegenden Wald könnten Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub aus den Abbrucharbeiten entstehen, die aber auf Grund der vorwiegenden Erholungsfunktion Wochenende und Feierabend und die Verlagerung der Arbeiten auf andere Zeiten minimiert werden können.

###### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Hier kann es durch den Gebäudeabbruch und Gehölzbeseitigung zu Verlusten von Biotopstrukturen und damit verbundenen Habitatstrukturen kommen. Das Artenschutzgutachten trifft hierzu folgende Aussagen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

- Ergänzende Horstkontrolle im unbelaubten Zustand.
- Ergänzende Kontrollen auf das Vorkommen der Wildkatze (Haaranalysen von „Baldrianstöcken“)
- Vorlaufende Anbringung von Fledermauskästen (Sommer- und Winterquartiere) an geeigneten Stellen.
- Überprüfung der zu fällenden Bäume auf vorhandene Quartiere.
- Umsetzung der Abrissarbeiten in den Wintermonaten, Fällarbeiten in der Zeit von Oktober bis November.
- Prüfung, ob für Gebäudebewohnende Fledermäuse ggf. Strukturen erhalten oder entwickelt werden können.
- Weitere Begleitung der Planung des Landschaftsbauwerks in Bezug auf die möglichen Auswirkungen auf benachbarte Rotmilanvorkommen.
- Erhaltung von Starkholz- und Uraltbäumen als stehendes Totholz im UG, ggf. auch als künstlicher Holzpolter sowie extern als Mulmkörper für den Eremiten im entsprechenden FFH-Gebiet.
- Ökologische Baubegleitung aller Maßnahmen.

Eine Umsetzung dieser Vorgaben ist vorgesehen, das derzeit in Arbeit befindliche Abbruchkonzept wird die Vorgaben berücksichtigen. Da der Abschlussbericht der Artenschutzprüfung noch aussteht werden nach dessen Vorlegen gegebenenfalls noch Überarbeitungen der Vorgaben vorgenommen.

Darüber hinaus werden Gehölzverlust auf das absolut notwendige Maß beschränkt und eine Waldentwicklung zeitnah zum Baufortschritt des Landschaftsbauwerkes umgesetzt

###### Schutzgüter Boden und Wasser

Durch Entsiegelung und Altlastenbeseitigung werden die Vorgaben für die Schutzgüter verbessert. Durch kontrollierten Einbau vorgegebener Bodenklassen wird Vorsorge für eine schadlose Erstellung des Landschaftsbauwerkes getroffen.

Anlage von neuen Wanderwegen mit Wasserdurchlässiger Decke.

Die Entwicklung von Wald auf dem Standort verbessert die Boden- und Grundwasserfunktionen.

#### Schutzgüter Luft, und Klima

Der vorübergehende Verlust klimafördernden Funktionen durch Gehölzbeseitigungen wird auf ein unbedingt notwendiges Minimum reduziert und durch anschließende Entwicklung von größeren Waldflächen dauerhaft ausgeglichen.

#### Schutzgut Landschaft

Allein die Entsiegelung bringt Vorteile für das Schutzgut Landschaft, deren Eigenart und Schönheit sowie die Erholungseignung wird durch die Schaffung neuer Biotopstrukturen und die Geländemodellierung erhöht.

Erforderliche Gehölzentnahmen werden auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Verluste werden möglichst zeitnah ergänzt.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bereiche mit Bodendenkmälern werden weitgehend geschont. Beim Auffinden von Bodendenkmälern werden die erforderlichen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Fachdienststelle getroffen.

Zur Erinnerungskultur sollen versucht werden Relikte der ehemaligen Militäranlage zu erhalten.

### 5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Für das Projekt liegt eine detaillierte Eingriffsbilanzierung auf Grundlage einer vorrangigen Biotopkartierung vor (s. Punkt 2.2, Eingriffsbilanzierung) nach der der erforderliche Ausgleich im Geltungsbereich erreicht werden kann. Im Rahmen des Artenschutzes werden weitere Maßnahmen vorgesehen die spezifische Vorgaben für bestimmte Arten aufgreifen.

## **6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Für die beiden ehemaligen Militärkasernen im Werler Wald besteht die vertragliche Verpflichtung einer Rückführung in Wald. Dieser Entwicklungsvorgabe entspricht auch der Ratsbeschluss der die Nutzung als Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen vorsieht.

Die Rückführung zu Wald ist daher bindend und entspricht auch den Vorgaben des Landschaftsplans und des Regionalplans. Im Rahmen der Regionale 2013 wurde das ursprüngliche Konzept ergänzt um alternative Umsetzungsmöglichkeiten zu erschließen und einen Regionalen Beitrag zu leisten. Ein wesentlicher Bestandteil des Projektes ist einen Aussichtspunkt über die Regionen zu schaffen um diese vergleichen zu können, hierzu ist das Landschaftsbauwerk zwingend erforderlich. Parallel dazu spielt der Naturgedanke und die Umsetzbarkeit bei schwacher Finanzlage eine wesentliche Rolle. Alternative Planungsmöglichkeiten die in gleichem Maß die vielschichtige Zielerreichung ermöglichen werden nicht gesehen.



## **7 Angewendete Methodik, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und Kenntnislücken**

Für die Stadt Werl liegt Landschaftsplan VI „Werl“ vor, ferner trifft der Regionalplan zum Geltungsbereich Aussagen beide Plangrundlagen wurden beigezogen.

Zur Erfassung des derzeitigen Umweltzustandes wurden eigens Gutachten und Berechnungen erstellt in die auch Informationen aus den vorhandenen Fachinformationssystemen eingeflossen sind. Durch Geländebegehungen und Befragung wurden dies Aussagen weiter konkretisiert. Zudem wurden vorliegende Fachgutachten bzw. Untersuchungen aus dem Umfeld beigezogen und ausgewertet. Auf dieser Grundlage wurde der Umweltzustand und Auswirkungen durch die Planung bewertet.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

## **8 Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)**

Im Baugenehmigungsverfahren werden notwendige Vorgaben zum gesicherten Bodeneinbau in Abstimmung mit den Fachdienststellen definiert.

Bei Altlastenfunden wird die zuständige Fachdienststelle des Kreises Soest informiert und in die Sanierung eingebunden.

Bei den vorgezogenen und begleitenden Maßnahmen zum Artenschutz ist die Entwicklung der Etablierung in geeigneter Form zu überprüfen.

Ökologische Baubegleitung der Rückbaumaßnahmen

Darstellung der dem Flächenpool zugeordneten Kompensationsmaßnahmen einschließlich der des Regionalprojekts

Sollten nicht vorhersehbare negative Umweltauswirkungen (z. B. schädliche Immissionen) auftreten, ist unverzüglich die zuständige Fachbehörde zu informieren, um notwendige Überwachungsmaßnahmen zu treffen.

## **9 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Die Planung zieht Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Boden sowie Wasser nach sich. Die Beeinträchtigungen werden vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen (Flächenversiegelung, Sperrgebiet, Verfallene Bausubstanz) und unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, in Verbindung mit den zu erreichenden Umweltverbesserungen insgesamt als umweltverträglich eingeschätzt.

<b>Zu prüfende Aspekte / Schutzgüter</b> § 1 (6) Nr. 7 BauGB	<b>Umweltzustand</b> Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB Nr. 2 Buchstabe a	<b>Wirkungen der Planung</b> Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB Nr. 2 Buchstabe b	<b>Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen</b> Anlage zu § 2 (4) und § 2 a Bau GB Nr. 2 Buchstabe c
<b>Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prägung des Plangebietes durch versiegelte Fläche und verfallener Bausub-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beseitigung von Bauruinen und Versiegelung</li> <li>• Neuschaffung von</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchführung der Bauarbeiten in Zeiten mit geringem Erholungsverkehr</li> </ul>

**UMWELTBERICHT**

**zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“  
und zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl**

	<p>stanz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbelastung durch Verkehrslärm</li> <li>• Sperrgebiet der Erholung entzogen</li> </ul>	<p>Erholungsraum durch Öffnung des Sperrgebiets</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lärm und Stau-beinwirkung durch Bauarbeiten</li> </ul>	
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorkommen von schützenswerte Arten</li> <li>• Vorhandensein von Gehölzstrukturen</li> <li>• Bauruinen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorrübergehender Verlust von Teillebensräumen Gehölzbeseitigung</li> <li>• Gebäudeabbruch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung von Waldbereich im Bebauungsplan</li> <li>• Neuschaffung von Biotopstrukturen durch Flächenentsiegelung</li> <li>• Maßnahmen zur Förderung des Artenschutzes im Geltungsbereich und im Umfeld, auch vorgezogen</li> <li>• Schaffung von Rückzugsräumen</li> </ul>
<b>Boden und Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenfunktionen großflächige Versiegelung gestört</li> <li>• Versickerung von Niederschlag gestört</li> <li>• Oberflächengewässer nicht vorhanden</li> <li>• Tieferer Untergrund mit geringer Filterwirkung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung der Bodenfunktion und des Versickerungsgrads durch Flächenentsiegelung</li> <li>• Bessere Grundwasserneubildung</li> <li>• Bodenfunktionen durch Einbauarbeiten gestört</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontrollierter und gesicherter Bodeneinbau</li> <li>• Verbesserung der Boden- und Wasserhaltefunktion durch die Entwicklung von Wald</li> <li>• Anlage von neuen Wegen mit durchlässiger Oberfläche</li> </ul>
<b>Luft und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Vorbelastungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung des Waldanteils.</li> <li>• Verbesserung des Klimaschutzes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht erforderlich</li> </ul>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsbild durch verfallenen Bausubstanz und Flächenversiegelung gestört</li> <li>• Sperrgebiet der Erholungsnutzung entzogen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorübergehender Verlust von Gehölzen</li> <li>• Waldvermehrung</li> <li>• Schaffung neuer Biotopstrukturen</li> <li>• Öffnung des Sperrgebiets für Erholung (teilweise)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung des Gehölzverlustes auf das unumgängliche Maß</li> <li>• Möglichst zeitnahe Neuentwicklung von Wald und sonstigen Biotopstrukturen</li> </ul>
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodendenkmäler sind vorhanden</li> <li>• Vorhandene alte Bausubstanz wird weitgehend beseitigt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weitere archäologische Bodenfunde sind möglich</li> <li>• Vorhandene Bodendenkmäler werden voraussichtlich nicht betroffen.</li> <li>• Relikterhaltung als Erinnerungskultur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei Bauarbeiten werden Bodenfunde an Fachdienststelle gemeldet und dann fachkundig begleitet</li> </ul>

<b>Wechselwirkungen</b>	Die Wirkungen in den Schutzgütern ergänzen sich gegenseitig positiv
-------------------------	---

Werl, im April 2014

i. A.



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