

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 m² Laubmischwald, lebensraumtypischen, Bäume erster und zweiter Ordnung mit
Stauch und Krautschicht
14.000 m² Niederwald aus lebensraumtypischen Bäumen und Sträuchern mit Krautschicht
18.500 m² 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 Flächenanteilen.

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/m². 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

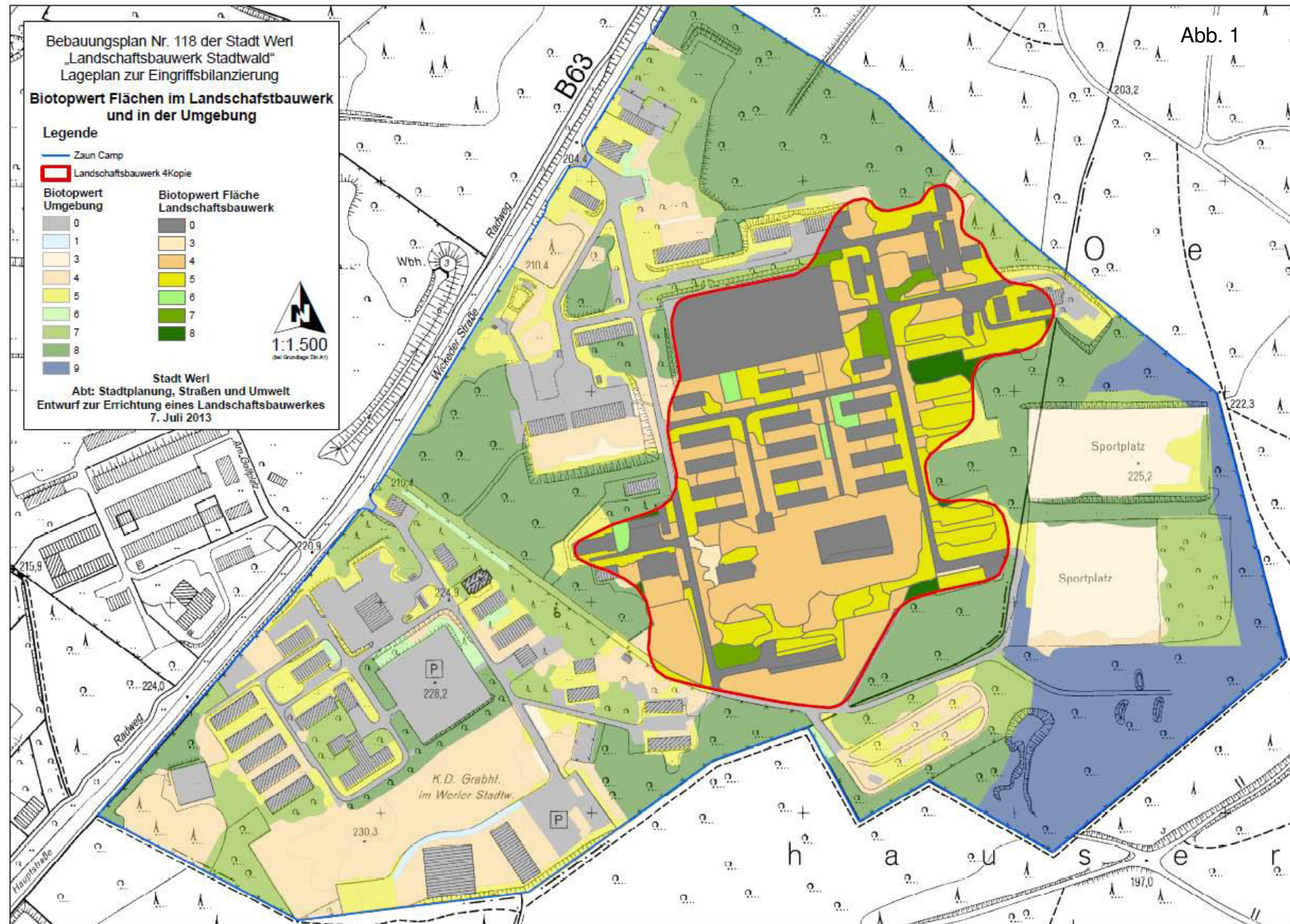
die weitere Nutzung ausschließlich Wald zugelassen wird. Ebenso dokumentiert die jetzige Eingriffsbilanzierung einen eindeutigen Flächenabgleich.

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

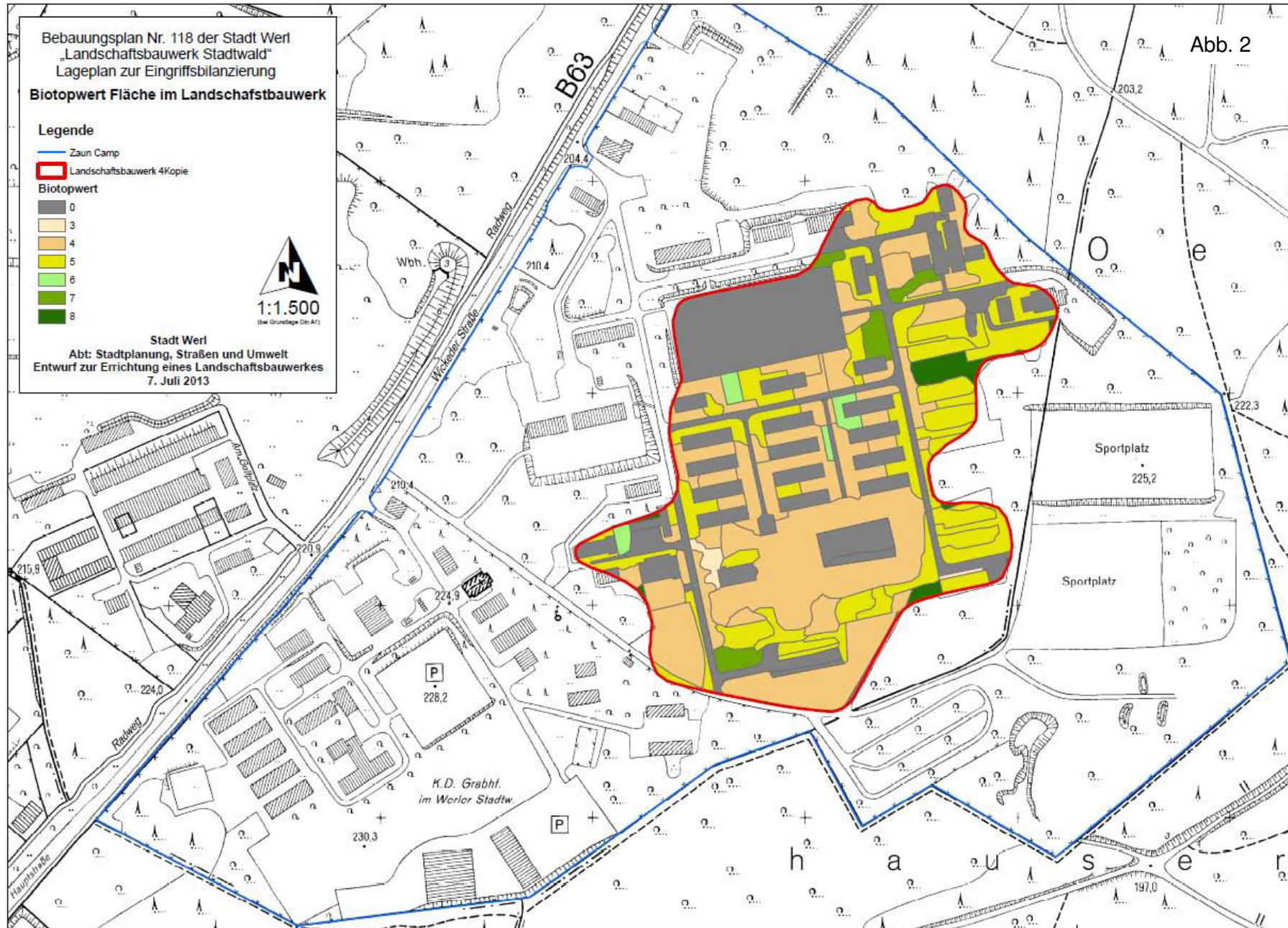


UMWELTBERICHT

**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 ²							
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 ²	Grund-wert	Flächen-wert	Code-Nr.	Biototyp	Flächen-größe m ²	Grund-wert	Kor.-faktor	Wert	Flächen-wert	
6.4	Ahornwald	15	g ¹	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 ³⁻⁷ 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 ¹	21.392	1.3	Waldwege, wassergebundener Decke	5.000	1	0	1	5.000	
6.4	Eichenwald	406	g ¹	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	
Gesamtflächenwert A.		124.925		381.211	Gesamtflächenwert B.		124.925				480.200	
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)											98.989	
1 Aufwertung wegen Vorkommen von starkem bis sehr starkem Baumholz (BHD ≥ 50cm)												
3 Aufwertung wegen geringem bis mittlerem Baumholz (BHD ≥ 14 – 49 cm)												
4 Aufwertung wegen starkem bis sehr starkem Baumholz (BHD > 50 cm)												
* Abwertung um jeweils eine Wertstufe auf Grund „Waldbestand auf künstlichem Boden“ und „Vorkommen von Jungwuchs bis Stangenholz, BHD bis 13 cm > 70 %“												
Das ausgleichende Defizit an Biotopwertpunkten ist im Ausgleichsflächenpool Stadtwald zu kompensieren.											 Stadt Werl Stadtplanung, Straßen und Umwelt	
Mit der Baugenehmigung ist festzulegen, dass vor Baubeginn ein Ablösevertrag zu schließen ist.												
											61 - Pr	18. Oktober 2013

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 Bilanzierung Umgebung										
Plangebiet:	Ehem- Militärcamp im Werler Wald										
Plangebiets Bebauungsplan	42 ha	Flächengröße Umgebung Landschaftsbauwerk 410.000 m ²									
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes					B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. Planung						
Umgebung Landschaftsbauwerk					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 ²	Grund-wert	Flächen-wert*	Code-Nr.	Biotoptyp	Flächen-größe m ²	Grund-wert	Kor.-faktor	Wert	Flächen-wert
6.4	Ahornwald	1.772	8 ¹	14.176	6.4	Laubwald, lebensraumtypisch 90-100%	1.772	8	1 ²	9	15.948
7.4	Baumreihe/Baumgruppe	7.658	6 ³⁻⁷	45.851	7.4	Baumgruppen aus lebensraumtypisch 90-100% mit Altbäumen	7.658	6-7	1 ⁶	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 ¹	70.640	6.4	Buchenmischwald, lebensraumtypisch 90-100%, Altbestand	8.830	8	1 ²	9	79.470
6.4	Buchenwald	102.980	7-8 ¹	816.300	6.4	Buchenwald, Altbestand	102.980	7-8	1 ²	8-9	919.280
6.4	Eichen- Buchenmischwald	42.437	9 ²	381.933	6.4	Eichen- Buchenmischwald, besonderer Altbestand mit Totholz	42.437	9	1 ⁶	10	424.370
6.4	Eichenwald	7.932	8 ¹	63.456	6.4	Eichenwald, Altbestand	7.932	8	1 ²	9	71.388
6.4	Eichenwald mit einheimischen Laubbaumarten	7.954	7	55.678	6.4	Eichenmischwald, Lebensraumtypisch 90 -100%,	7.954	7	1 ¹	8	63.632
3.4	Fettwiese	12.517	3	37.551	3.5	Mäh- / Magerwiese	12.517	6	1 ⁷	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 ⁷	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 ⁷	7	5.719
5.1	Neophytenflur-Goldrute	1.440	3 ⁵	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

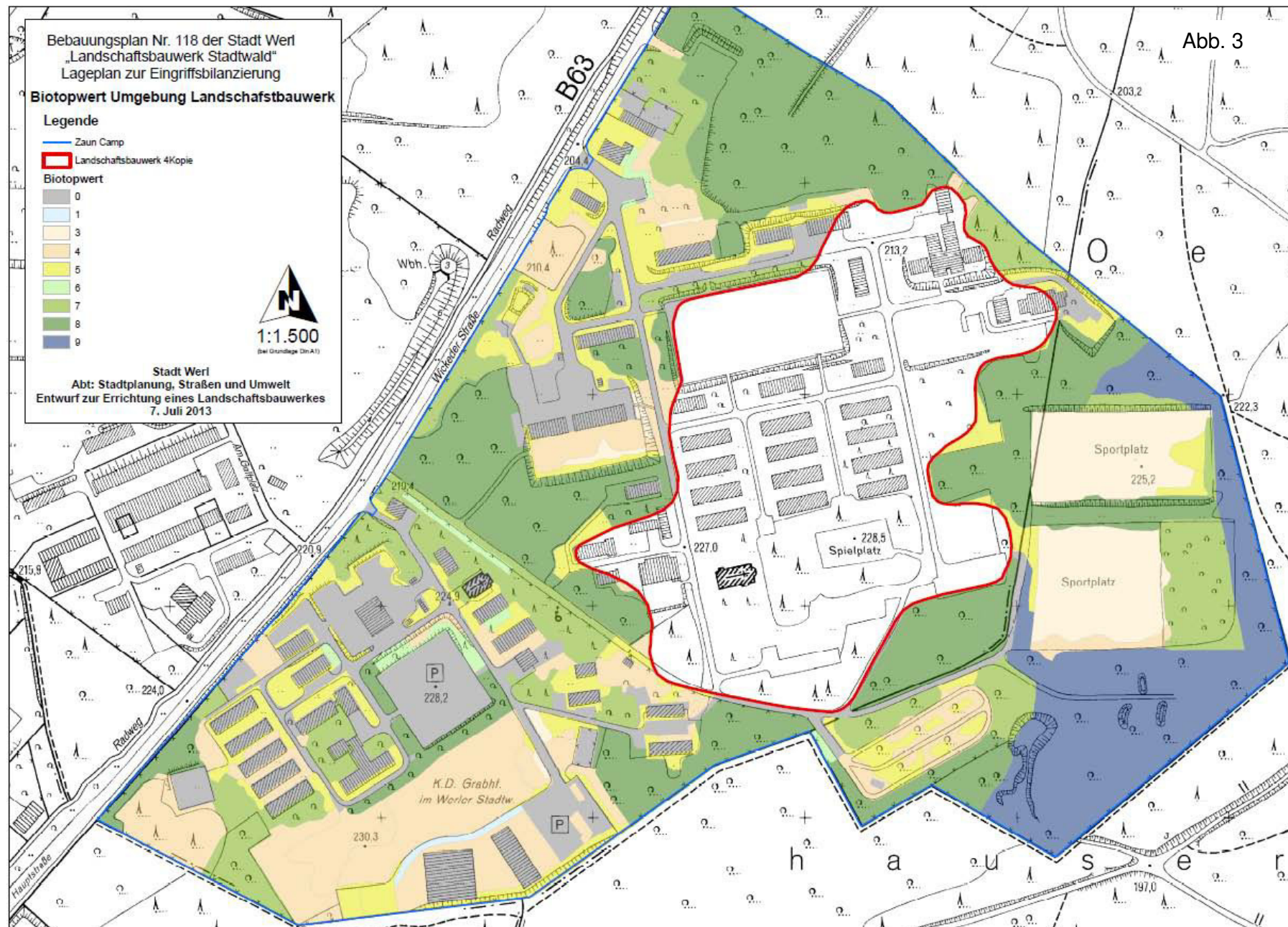
UMWELTBERICHT

**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 ⁷	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 ⁷	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	
Gesamtflächenwert A.		410.741		2.210.998	Gesamtflächenwert B.		410.741			2.973.403	
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)										762.405	
¹ Aufwertung wegen Vorkommen von starkem bis sehr starkem Baumholz (BHD ≥ 50cm) ² Aufwertung wegen Vorkommen von starkem bis sehr starkem Baumholz (BHD ≥ 50cm) und relevantem Totholzanteil (starkes Totholz) ³ Aufwertung wegen geringem bis mittleren Baumholz (BHD ≥ 14 – 49 cm) ⁴ Aufwertung wegen starkem bis sehr starkem Baumholz (BHD > 50 cm) ⁵ Abwertung wegen Dominanzvorkommen von Goldrute ⁶ Aufwertung wegen zunehmenden Anteil an BHD > 80 cm und Altholz sowie lebensraumtypischer Baumanteil 90 - 100% ⁷ 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>Stadt Werl 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 fällenden 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 Zwergfledermaus skelett 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 planungsgrelevante 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.

UMWELTBERICHT

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

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.

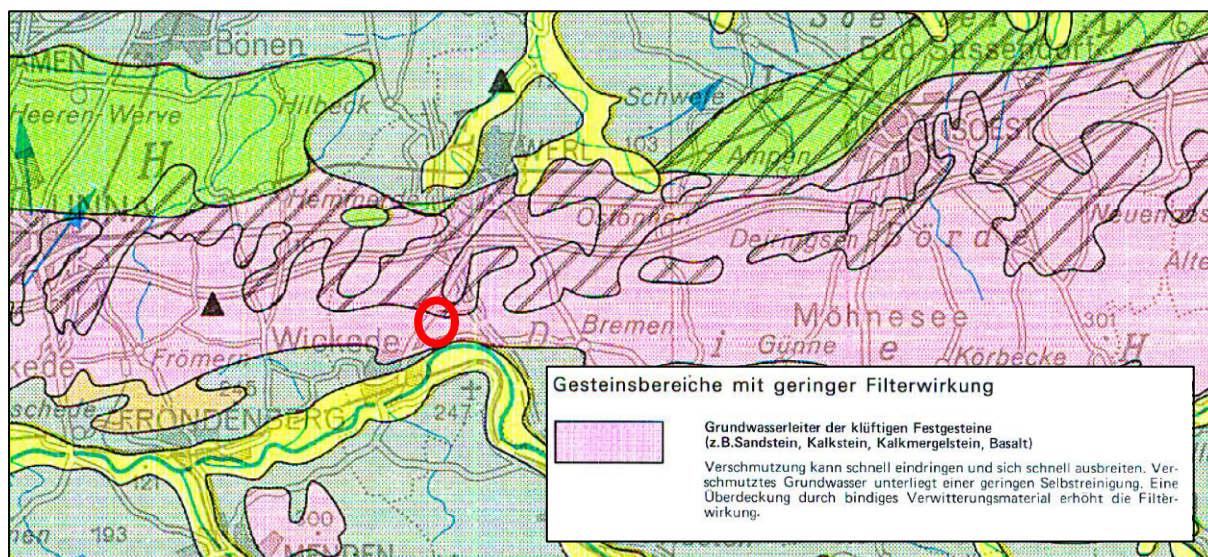
Die Bewirtschaftung des Wasserhaushalts ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser 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 CO² 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

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.

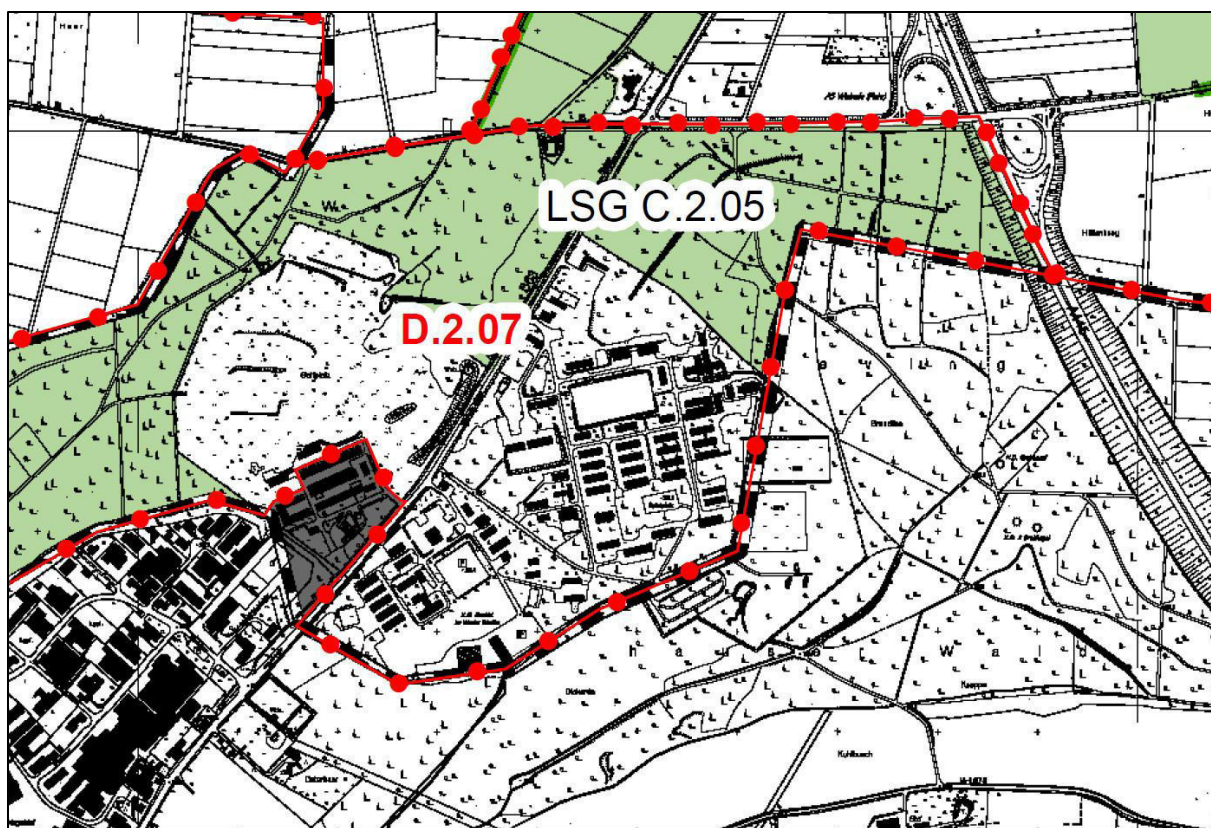
2.5 Schutzgut Landschaft

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:



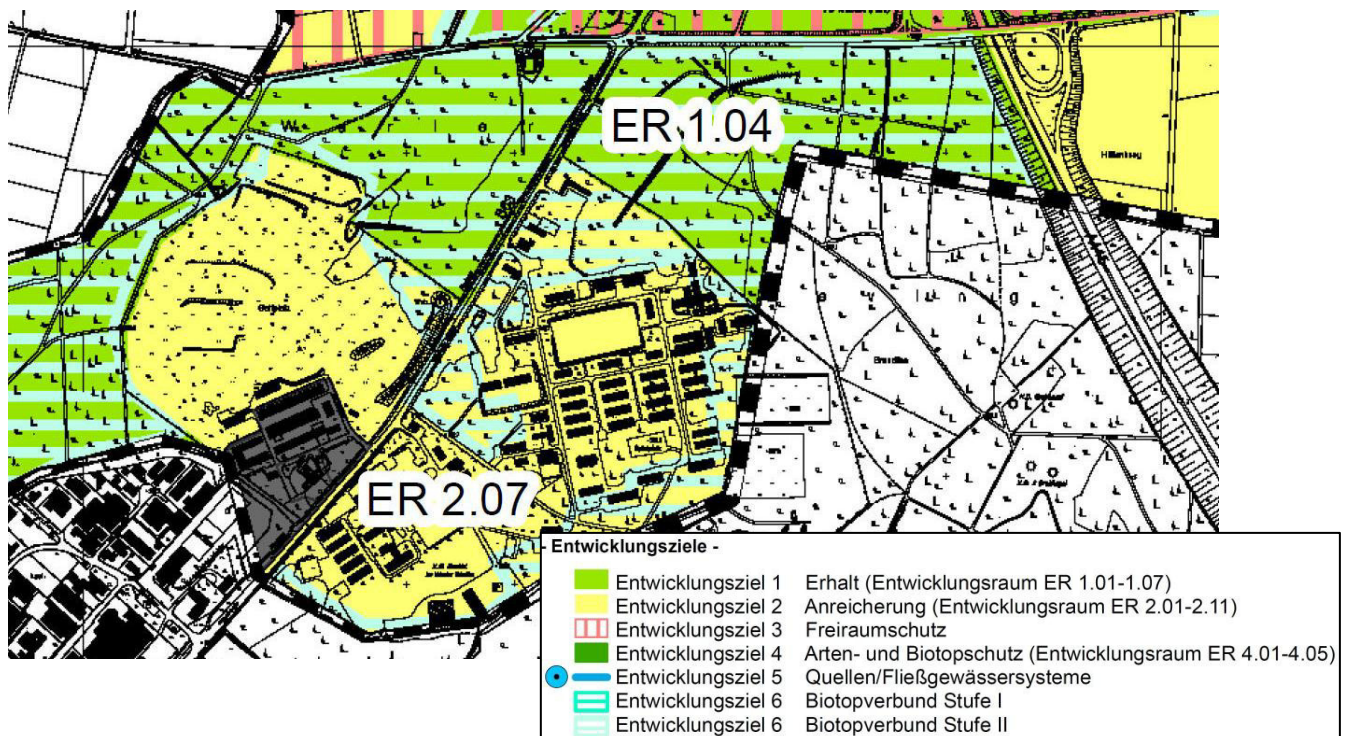
Während im Geltungsbereich keine „Besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft“ ausgewiesen werden grenzt nördlich unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet C.2.05 LSG „Werler Wald“ an. Welches sicherlich in Wechselbeziehung mit dem Plangebiet zu sehen ist.

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:

Festsetzungsraum D.2.07	<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"> 1. Naturnahe Entwicklung und Bewirtschaftung der Waldflächen 2. Umwandlung der Fichtenbestände zu standortgerechtem Wald im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten 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. 	
<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"> ▪ zur Schaffung Vernetzungs- und Rückzugsbiotopen. ▪ zur Steigerung des Erholungswertes der Landschaft. 	

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 Erholungswertes der Landschaft.

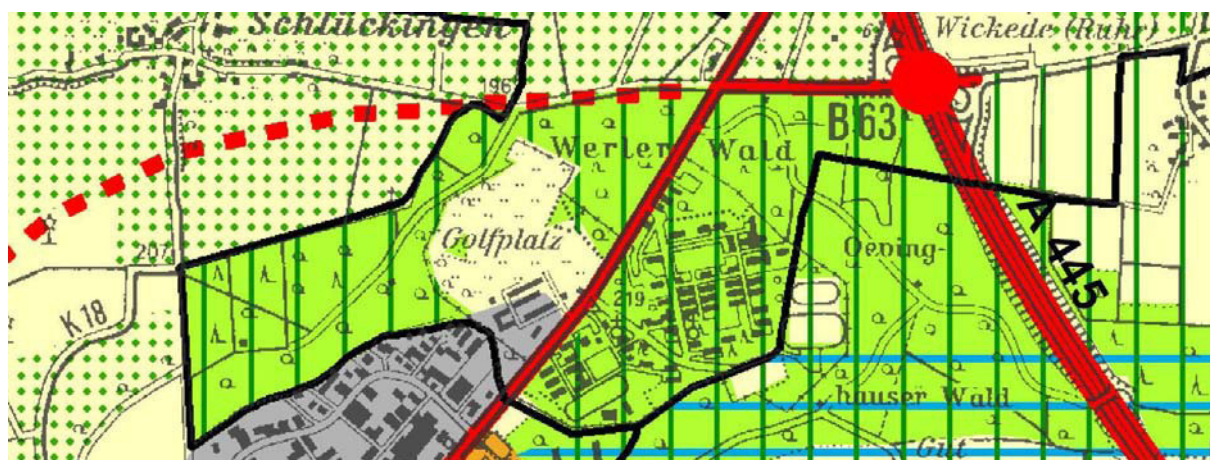
Die Ausweisung des Festsetzungsraumes erfolgt gem. Landschaftsgesetz NRW § 26 Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen. Abs. 2, definiert Maßnahmen die der Erreichung der Ziele des Landschaftsplanes dienen und dazu unter Nr. 4 Herrichtung von geschädigten oder nicht mehr genutzten Grundstücken 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:

Schutzgut	Funktion	Mögliche Beeinträchtigung	Bewertung Beeinträchtigung	durch Maßnahmen
Mensch	Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion, Gesundheit und Wohlbefinden	Immissionsbelastung (Lärm, Luftschadstoffe, Staub, Gerüche) durch Abbrucharbeiten	+	-
Tiere und Pflanzen	Biotopfunktionen- und Strukturen	Störung von Teillebensräumen durch Beseitigung von Gehölz- und Gebäudestrukturen	+	m, a
Boden, Wasser	Biotopbildungsfunktion, Grundwasserschutzfunktion, Grundwasserneubildung	Störung der Funktionen durch Einbau von Boden und mineralischen Stoffen, Bodenbewegung	+	m, v
Luft und Klima	Luftreinigungsfunktionen, Wärmeregulation	Verlust an Gehölzen, vorübergehende Anreicherung mit Staub	+	m
Landschaft	Landschaftsbildfunktion, Erholung	Vorübergehender Verlust von Gehölzen	++	m, a
Kultur- und sonstige Sachgüter	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 Klimaschutzzielen 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.

Zu prüfende Aspekte / Schutzgüter <small>§ 1 (6) Nr. 7 BauGB</small>	Umweltzustand <small>Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB Nr. 2 Buchstabe a</small>	Wirkungen der Planung <small>Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB Nr. 2 Buchstabe b</small>	Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen <small>Anlage zu § 2 (4) und § 2 a Bau GB Nr. 2 Buchstabe c</small>
Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> • Prägung des Plangebietes durch versiegelte Fläche und verfallener Bausub- 	<ul style="list-style-type: none"> • Beseitigung von Bauruinen und Versiegelung • Neuschaffung von 	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung der Bauarbeiten in Zeiten mit geringem Erholungsverkehr

UMWELTBERICHT

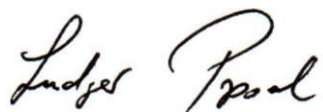
**zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“
und zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl**

	<p>stanz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorbelastung durch Verkehrslärm • Sperrgebiet der Erholung entzogen 	<p>Erholungsraum durch Öffnung des Sperrgebiets</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lärm und Stau-beinwirkung durch Bauarbeiten 	
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Vorkommen von schützenswerte Arten • Vorhandensein von Gehölzstrukturen • Bauruinen 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorrübergehender Verlust von Teillebensräumen Gehölzbeseitigung • Gebäudeabbruch 	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von Waldbereich im Bebauungsplan • Neuschaffung von Biotopstrukturen durch Flächenentsiegelung • Maßnahmen zur Förderung des Artenschutzes im Geltungsbereich und im Umfeld, auch vorgezogen • Schaffung von Rückzugsräumen
Boden und Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenfunktionen großflächige Versiegelung gestört • Versickerung von Niederschlag gestört • Oberflächengewässer nicht vorhanden • Tieferer Untergrund mit geringer Filterwirkung 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Bodenfunktion und des Versickerungsgrads durch Flächenentsiegelung • Bessere Grundwasserneubildung • Bodenfunktionen durch Einbauarbeiten gestört 	<ul style="list-style-type: none"> • Kontrollierter und gesicherter Bodeneinbau • Verbesserung der Boden- und Wasserhaltefunktion durch die Entwicklung von Wald • Anlage von neuen Wegen mit durchlässiger Oberfläche
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Vorbelastungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung des Waldanteils. • Verbesserung des Klimaschutzes 	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsbild durch verfallenen Bausubstanz und Flächenversiegelung gestört • Sperrgebiet der Erholungsnutzung entzogen 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorübergehender Verlust von Gehölzen • Waldvermehrung • Schaffung neuer Biotopstrukturen • Öffnung des Sperrgebiets für Erholung (teilweise) 	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung des Gehölzverlustes auf das unumgängliche Maß • Möglichst zeitnahe Neuentwicklung von Wald und sonstigen Biotopstrukturen
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler sind vorhanden • Vorhandene alte Bausubstanz wird weitgehend beseitigt 	<ul style="list-style-type: none"> • Weitere archäologische Bodenfunde sind möglich • Vorhandene Bodendenkmäler werden voraussichtlich nicht betroffen. • Relikterhaltung als Erinnerungskultur 	<ul style="list-style-type: none"> • Bei Bauarbeiten werden Bodenfunde an Fachdienststelle gemeldet und dann fachkundig begleitet

Wechselwirkungen	Die Wirkungen in den Schutzgütern ergänzen sich gegenseitig positiv
-------------------------	---

Werl, im April 2014

i. A.



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

Stadt Werl Der Bürgermeister	Beschlussvorlage	Vorlage-Nr. 99 TOP
---	-------------------------	------------------------------

zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Sitzung des <input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input checked="" type="checkbox"/> Rates	am 04.11.2014 20.11.2014	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor
--	--	--

Agenda-Leitfaden wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründg. s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant

Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €

Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)
Folgekosten: Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von € Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €
Nachrichtlich: Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €

Datum: 2.10.2014	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ 61/sche					

Sachdarstellung:

Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“
hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

In seiner Sitzung am 20.06.2013 beschloss der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss, im Parallelverfahren zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl, die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“, die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und zur Beteiligung der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB.

Nach der vom 02.09.2013 - 04.10.2013 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der parallel erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“, hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 26.11.2013 die Abwägung über die in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen beschlossen und den geänderten Planentwurf mit den zugehörigen Unterlagen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB freigegeben.

Im Anschluss an die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die in der Zeit vom 06.12.2013 bis einschließlich 17.01.2014 erfolgte, hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 30.04.2014 die Abwägung über die in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnah-

men beschlossen und den geänderten Planentwurf mit den zugehörigen Unterlagen zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB freigegeben.

In der Zeit vom 20.05.2014 bis einschließlich 23.06.2014 lag der Planentwurf mit den zugehörigen Unterlagen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich aus.

Die während der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen - versehen mit Abwägungsvorschlägen der Verwaltung - sind in Anlage 1 aufgelistet. Hierüber ist zu beraten und die Abwägung zu beschließen.

Die Ergebnisse der bisherigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger sonstiger Belange und der Nachbargemeinden gem. §§ 3 (1), 4 (1), 4 (2) und 2 (2) BauGB sind beigefügt.

Das Ergebnis der Artenschutzprüfung wurde in den Umweltbericht eingearbeitet. Das Gutachten des Ingenieurbüros LökPlan aus Anröchte zum Artenschutz wird auf der Internetseite der Stadt Werl unter www.werl.de – Rathaus – Planen und Bauen - Entwicklungskonzepte bereitgestellt.

Als nächster Verfahrensschritt ist der Bebauungsplan Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“ als Satzung gem. § 10 BauGB zu beschließen. Mit der anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Die genannten Planunterlagen (farbig) sind auch einzusehen auf der Internetseite der Stadt Werl unter www.werl.de > Politik > Rat und Ausschüsse > Sitzungstermine, hier: Planungs-, Bau- und Umweltausschuss 04.11.2014, Tagesordnung).

Beschlussvorschlag:

Es wird

- a) die Abwägung über alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“,
- b) der Bebauungsplan Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“ als Satzung gem. § 10 BauGB und
- c) die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 118 „Landschaftsbauwerk Stadtwald“

beschlossen.

Anlagen

- 1) Abwägungsvorschläge der Verwaltung (Anlage 1 aus Vorlage 98)
- 2) Planentwurf mit Begründung
- 3) Umweltbericht und Artenschutzprüfung (Anlage 3 aus Vorlage 98)

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Werl

„Landschaftsbauwerk Stadtwald“



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“

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

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 m³ 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.

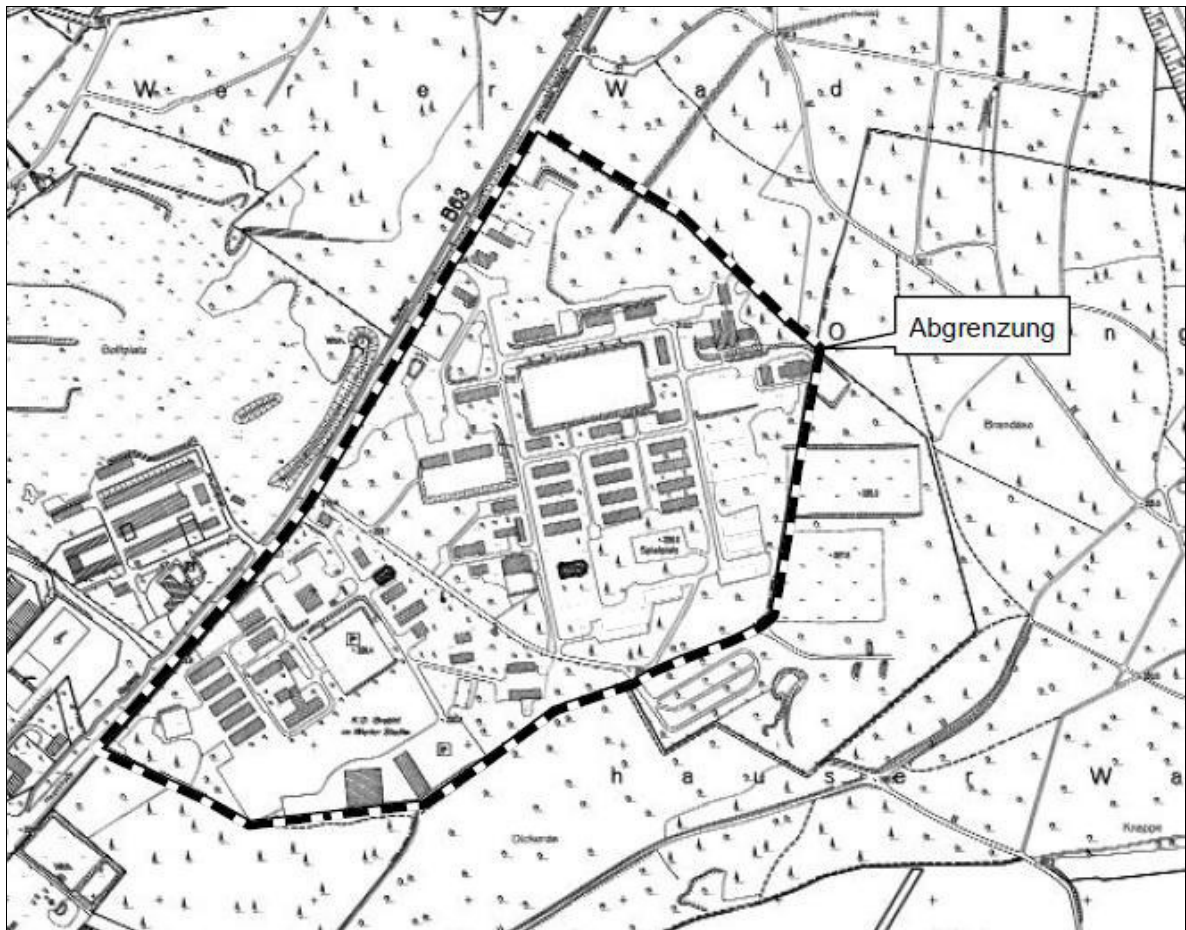


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Werl „Landschaftsbauwerk Stadtwald“

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 m² 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.

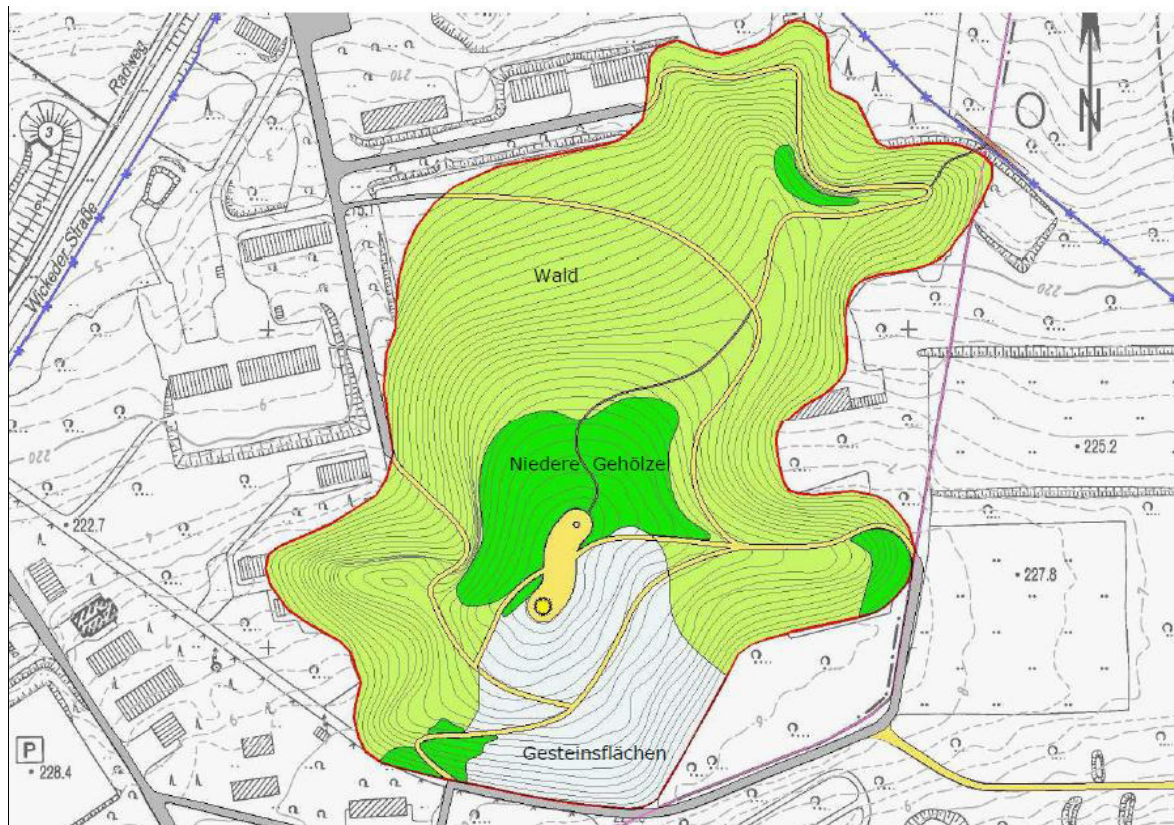


Abb. 2: Vorentwurf Landschaftsbauwerk

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 O² 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 Biotoptypen 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

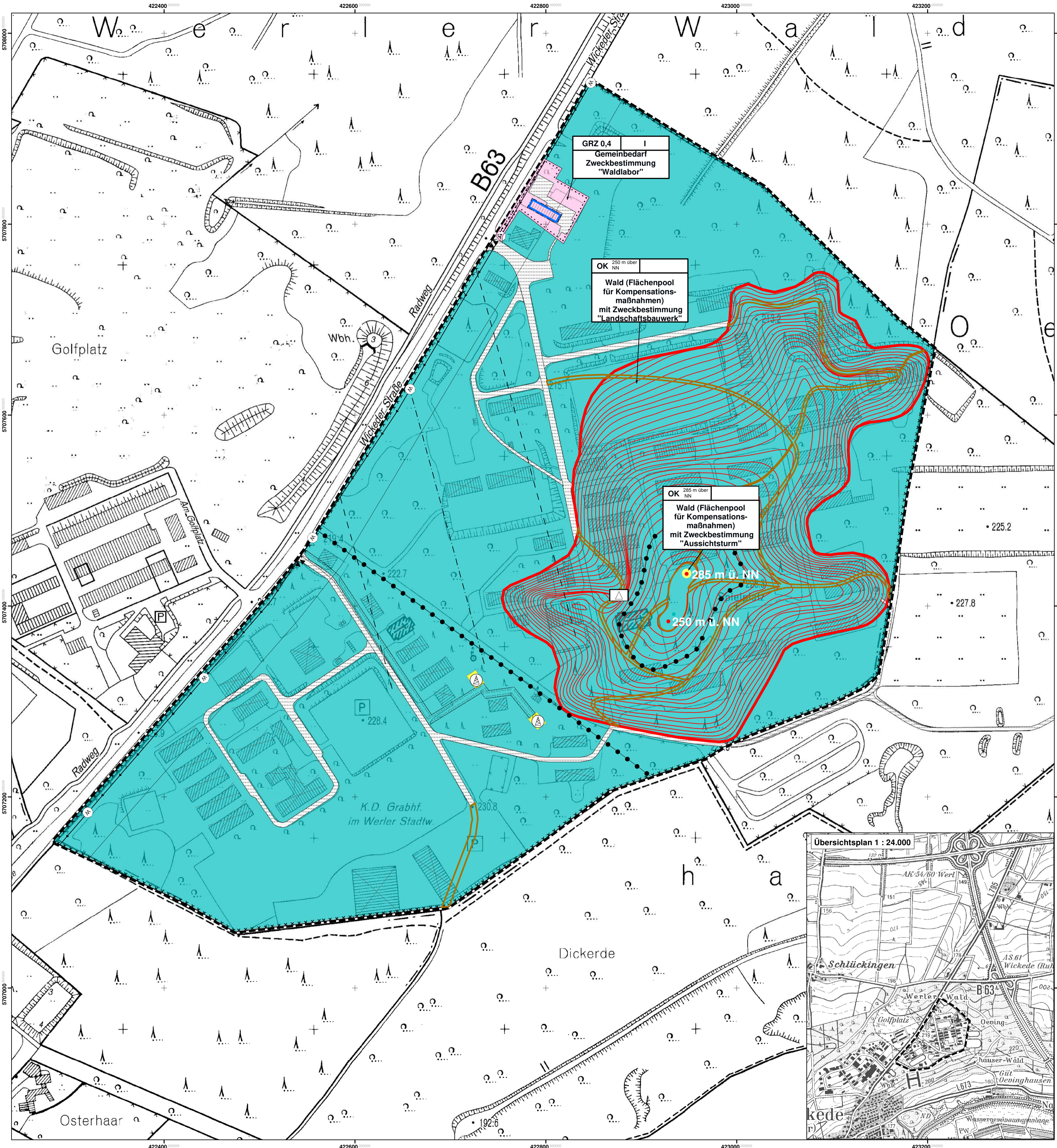
Da es sich bei dem Plangebiet um eine Ausweitung von Waldflächen handelt, sind keine weiteren Festsetzungen zum Klimaschutz vorgesehen.

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 (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
- Richtungstrasse
- Umfeld Richtungstrasse
- W Wasserleitung
- Anbaufreiheit

Sonstige Darstellung:

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

HINWEISE

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

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.

Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz
Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgelagerten Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens 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 Verwitterung 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 30.06.2013 zur Unterrichtung und Ausfertigung – auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung – zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.10.2013 gebeten.

Werl, den

.....
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Entwurf mit Begründung wurde aufgrund des Beschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 26.11.2013 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 30.04.2014 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 20.05.2014 bis einschl. 23.06.2014 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am 12.05.2014 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 gem. § 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"
Werl, im April 2014 - FB III - Abt. 61 - Schei/Ha

Stadt Werl Der Bürgermeister	Beschlussvorlage	Vorlage-Nr. 97 TOP
--	-------------------------	------------------------------

zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Sitzung des <input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input checked="" type="checkbox"/> Rates	am 04.11.2014 20.11.2014	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor
--	--	--

Agenda-Leitfaden wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründg. s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant

Erträge und / oder Einzahlungen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €

Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)
Folgekosten: Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von € Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €
Nachrichtlich: Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €

Datum: 01.10.2014	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
Az. 61-Sche					

Sachdarstellung:

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

hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

In seiner Sitzung am 18.02.2014 beschloss der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“ und die Freigabe der Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in Form einer vierwöchigen Auslegung und einer zusätzlichen Bürgerversammlung in diesem Zeitraum sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die in der Zeit vom 07.03.2014 bis einschließlich 07.04.2014 erfolgte und der am 19.03.2014 durchgeführten Bürgerversammlung hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 30.04.2014 die Abwägung über die in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen beschlossen und den geänderten Planentwurf mit den zugehörigen Unterlagen zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB freigegeben.

In der Zeit vom 20.05.2014 bis einschließlich 23.06.2014 lag der Planentwurf mit den zugehörigen Unterlagen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Die während der Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen - versehen mit Abwägungsvorschlägen der Verwaltung - sind in Anlage 3 aufgelistet. Hierüber ist zu beraten und die Abwägung zu beschließen.

Aufgrund von aktuellen Ansiedlungsnachfragen im Bereich 1, am nördlichen Rand des Wohngebietes, wird, um einen größeren Gestaltungsspielraum zu erhalten, die festgesetzte Firstrichtung aufgegeben.

Die Anträge zu den Bauvorhaben wurden mit einer geänderten Firstrichtung, nach dem Zeitraum der Offenlegung, eingereicht. Um eine individuelle Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen wurde die Änderung in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Sinne einer den allgemeinen Ansprüchen genügenden Flächennutzung in einem Wohngebiet ist es folgerichtig den Gestaltungsspielraum für private Bauherren zu erhöhen. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da beispielsweise auf eine Festsetzung der Firstrichtung im übrigen Gebiet auch verzichtet wurde.

In den textlichen Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude wurde zur Festsetzung der Höhe des Erdgeschoßfußbodens eine Mindesthöhe von 0,10 m eingefügt.

Die Änderungen nach Offenlegung sind im Bebauungsplan und in der Begründung kenntlich gemacht.

Als nächster Verfahrensschritt ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“ als Satzung gem. § 10 BauGB zu beschließen. Mit der anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Damit treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“ für den Geltungsbereich seiner 1. Änderung außer Kraft.

Die Begründung einschließlich Umweltbericht ist ebenfalls zu beschließen.

Die genannten Planunterlagen (farbig) sind auch einzusehen auf der Internetseite der Stadt Werl unter www.werl.de > Politik > Rat und Ausschüsse > Sitzungstermine, hier: Planungs-, Bau- und Umweltausschuss 04.11.2014, Tagesordnung).

Beschlussvorschlag:

Es wird

- a) die Abwägung über alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“,
- b) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“ als Satzung gem. § 10 BauGB und
- c) die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“

beschlossen.

Anlagen

1. Planentwurf
2. Begründung mit Umweltbericht
3. Abwägung



- RECHTSGRUNDLAGEN**
- § 7 i.V.m. § 41 Abs. 1 Satz 2 Bt. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 886), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 876)
- §§ 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 der Bebauungsplanung gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO, soweit diese nicht schon durch Fußgänger- z. B. bei Grünflächen erkennbar ist. Auch die grüne Begrenzungslinie der Verkehrsflächen sind Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung.
- 100** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 10** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
 (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfte und Bürogelände,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungszwecke sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Im Mischgebiet beschränkt sich gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf nicht zentrumsrelevante Sortimente.
 Nicht zentrumsrelevante Sortimente im Sinne der Festsetzung sind:
 - Bier, Sanitärerzeugnisse und -zubehör,
 - Bauelemente, Baustoffe,
 - Beleuchtungsanlagen, Lampen,
 - Beschläge, Eisenwaren,
 - Bodenbeläge, Tapeten, Tapeten,
 - Boote und Zubehör,
 - Brennstoffe, Mineralwollezeugnisse,
 - Büromöbel und -maschinen,
 - Eide, Tüf,
 - Farben, Lacke,
 - Filzen,
 - Flecken,
 - Fahrzeuge aller Art und Zubehör,
 - Gitter,
 - Gerichte,
 - Heide, Olden,
 - Holz,
 - Installationsmaterial,
 - Kleben,
 - Möbel,
 - Pflanzen und -gestäbe,
 - Rolläden, Markisen,
 - Werkzeuge,
 - Zäune
- Die folgenden textlichen Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften gelten nur für das Allgemeine Wohngebiet (WA), es sei denn, sie beziehen sich ausdrücklich (auch) auf das Mischgebiet (MI).
- 2 We** Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO**
 Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- GRZ 24** Grundflächenzahl (GRZ), Ausbauarbeit Anteil des Grundstücks gem. § 19 BauNVO
- GFZ** Geschossflächenzahl (GFZ), gem. § 20 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO
- 18** Zahl der Vollgeschosse (Mindest- / Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO
- PH** Maximal zulässige Firsthöhe (siehe auch textliche Festsetzungen 1.2)
- TH** Maximal zulässige Traufhöhe (siehe auch textliche Festsetzungen 1.2)
- AH** Maximal zulässige Attikahöhe (siehe auch textliche Festsetzungen 1.2)
- GR max. Gflm** Die festgesetzte Gebäudehöhe darf gem. § 18 i.V.m. § 16 (4) BauNVO nicht überschritten bzw. nicht unterschritten werden.
- o** Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
- o** Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
- o** Straßenbegrenzungslinie
- o** Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
 Besondere Zweckbestimmung Verkehrsbenutzter Bereich
- Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
 Besondere Zweckbestimmung Fußweg / Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
 Zweckbestimmung: Kinderspielfeld bzw. Spielwiese
- Flächen für Versorgungsanlagen**
 Zweckbestimmung: Elektrizität gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB** (siehe auch 5.0 der textlichen Festsetzungen)
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 86 (4) BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
 Hauptfahrsrichtung ergibt sich nicht für Gebäude mit Pultdach
- NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN**
 Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN ohne Rechtscharakter**
 bestehende Grundstücksgrenze nachrichtlich
 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen nachrichtlich
 bestehende Gebäude nachrichtlich
 Sichtfeld an Verkehrsknotenpunkten
- KENNZEICHNUNGEN**
 Fläche, deren Boden erdähnlich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
 Die folgenden textlichen Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften gelten nur für das Allgemeine Wohngebiet (WA), es sei denn, sie beziehen sich ausdrücklich (auch) auf das Mischgebiet (MI).
- 1. AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**
 § 9 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW
- 1.1 Dachform / Dachneigung**
 Dachformen werden nicht festgesetzt.
 Die zulässige Dachneigung beträgt für alle Dachformen: 0 bis 45°
- 1.2 Höhe der baulichen Anlagen**
 Die Traufhöhe ist wie folgt zu messen: Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss bis zum Schnitt der Außenkante Umfassungswand mit der Sparrenunterkante.
 Höhenlage der Gebäude:
 Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH), Firsthöhe (FH), Traufhöhe (TH) und Attikahöhe (AH) bezieht sich auf die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf min. 0,10 m bzw. max. 0,00 m über der in der Mitte des Grundstücks gemessenen Straßenrandkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt (s. Plänenziele 1.4 und 5).
- 1.3 Doppelhäuser**
 Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firsthöhe zulässig. Die Außenwandmaterialien müssen aufeinander abgestimmt sein.
 Die Festsetzung gilt auch für den Teil des MI-Gebietes, in dem eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt ist (2. Baueinheit).
- 1.4 Dachgäben / Dachanschnitte**
 Dachgäben und -anschnitte sind zulässig. Die Gesamtmenge der Dachgäben oder Dachanschnitte darf insgesamt nicht mehr als 3/5 der darunter liegenden Gebäudewand betragen. Die Seitenwände der Dachgäben müssen von den freien Gebäudewänden mindestens 1,25 m entfernt bleiben. Für Dachanschnitte gilt Gleiches.
 Diese Festsetzung gilt auch für das MI-Gebiet.
- 2. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE, BEVEGLICHE ABFALLBEHALTER**
 § 9 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW
- 2.1** Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abfallbehälter sind mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder Kletterpflanzen mit Rankenrosen abzusichern (Pflanzenarten / -qualitäten gem. Plänenziele 1.4 und 5).
- 2.2** Diese Festsetzung gilt auch für das MI-Gebiet.

- 3. GESTALTUNG DER NICHTÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
 § 9 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 3.1** Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen
 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind innerhalb der vorgarten Garagen oder Nebenanlagen unzulässig. Als Vorgarten gilt die zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der abgrenzenden geeigneten Fläche eines Grundstücks, ab zwei Straßen und in begründeten Fällen können Ausnahmen von dieser Festsetzung gestattet werden.
- 3.2** Sichtfelder
 Die als Sichtfelder gekennzeichneten Flächen dürfen max. bis zu einer Höhe von 70 cm bezogen auf das Straßenniveau der Planstraße 1 (An den sieben Quellen) überbaut bzw. genutzt werden.
- 4. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN**
 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB
- 4.1** Pflanzenverwendung
 Für alle folgenden genannten Maßnahmen, soweit sie sich auf Pflanzen beziehen, gilt in gleicher Weise: Die Auswahl der Gehölze orientiert sich an einer ökologisch orientierten Artenwahl (Merkmale für Gehölzpflanzungen im Kreis Soest); Ausnahme: extreme Standorte im Bereich der Erschließungsflächen und auf dem Sicherungsbauwerk. Alle Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18 916 und 18 917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
- 4.2** Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Wasserdurchlässige Befestigung
 Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radwege, private und öffentliche PKW-Stellplätze sowie selbstständig geführte Wege und Plätze im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
 Diese Festsetzung gilt auch für das MI-Gebiet.
- 4.3** Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Straßenbepflanzung
 Im öffentlichen Straßenraum sind mindestens 30 Bäume als Hochstamm fachgerecht zu pflanzen. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 8 m² nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen (Pflanzenart / -qualität gem. Plänenziele 2).
- Öffentliche Grünflächen**
 Die öffentlichen Grünflächen sind auf mindestens 30 % der Flächen mit Bäumen und Sträuchern fachgerecht zu bepflanzen. Auf der Fläche sind mindestens 25 Bäume als Hochstamm zu pflanzen (Pflanzenart / -qualität gem. Plänenziele 1).
- Öffentliche Grünflächen mit Entwässerungsfunktion**
 Die Grünfläche mit Entwässerungsfunktion (Fortführung Ruhrgraben) ist zu mindestens 30 % mit Bäumen und Sträuchern fachgerecht zu bepflanzen. Auf der Fläche sind mindestens 25 Bäume als Hochstamm zu pflanzen (Pflanzenart / -qualität gem. Plänenziele 2). Pflanzenweise regelt der Landschaftspflegebegleitplan.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ab einer Grundstücksgröße von 250 m² mindestens 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen (Pflanzenart / -qualität gem. Plänenziele 1). Pflanzenweise regelt der Landschaftspflegebegleitplan.
- 5.0 LÄRMSCHUTZ**
 § 9 BauGB
 Für die im Bebauungsplan als „lärmbelastet“ gekennzeichneten Flächen (MI-Gebiet) sind folgende Anforderungen einzuhalten:
Lärmklasse 1
 West-, Süd- und Ostfassade der geplanten Gebäude der ersten Bebauungsreihe im Mischgebiet unmittelbar an der Soester Straße;
 Süd- und Ostfassade des vorhandenen Gebäudes im Mischgebiet unmittelbar an der Soester Straße.
Lärmklasse 2
 West- und Ostfassade des vorhandenen Gebäudes im Mischgebiet
 Entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an die Schalldämmung der Außenbauteile sind bei einem Fensterflächenanteil der Außenwände von bis zu 40 % folgende Schalldämm-Maße der Außenbauteile $R_{w,ext}$ einzuhalten:
 Lärmklasse erford. Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ in dB
 Wand / Dach Fenster Wand / Dach Fenster
 Lärmklasse 1 50 40 (4) 45 30 (2)
 Lärmklasse 2 45 35 (3) 40 30 (2)
 (In Klammern sind die entsprechenden Fenster-Schalldämmungsklassen gem. VDI 2719 angegeben.)
 Bei Fensteranteilen von mehr als 40 % sind jeweils 5 dB(A) höhere Schalldämm-Maße, wenn eine in eine Klasse höhere Fenster-Schalldämmklasse einzuhalten.
 Die Schalldämm-Maße für die Fenster sind auch für Außenlärm zugrunde zu legen, wenn diese unmittelbar mit schutzbedürftigen Räumen verbunden sind. Das Schalldämm-Maß für Wände gilt auch für die Dachhaut bei ausgebauten Dachgeschossen.
- Anhang: Pflanzenlisten**
Liste Nr. 1: Öffentliche Grünflächen / Grundstücksfreiflächen
Bäume I. Ordnung
 Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
 Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
 Populus nigra - Schwarzpappel
 Quercus petraea - Trauben-Eiche
 Quercus robur - Stiel-Eiche
 Tilia cordata - Winter-Linde
 Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
 Ulmus glabra - Berg-Ulme
Bäume II. Ordnung
 Betula pendula - Sand-Birke
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Crataegus monogyna - Engfrüchtiger Weißdorn
 Prunus avium - Vogel-Kirsche
 Prunus padus - Gewöhnliche Traubenkirsche
 Sorbus aucuparia - Eibesche
 Sorbus torminalis - Eisbäre
 Obstbäume
 Qualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mind. 16 - 18 cm

- Sträucher**
 Cornus sanguinea - Roter Hartweige
 Euonymus alpinus - Haselnuß
 Corylus avellana - Haselnuß
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
 Prunus spinosa - Schlehdorn
 Rosa arvensis - Kriechende Rose
 Rosa corymbifera - Hecken-Rose
 Rubus idaeus - Himbeere
 Salix caprea - Salweide
 Salix cinerea - Grauweide
 Salix x rubra - Hufe-Weide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
 Qualität: Strauch 2 x verpflanzt, mind. Höhe 60 - 100 cm
 Strauch 2 x verpflanzt, m. B. / Co., mind. Höhe 125 - 150 cm
- Liste Nr. 2: Gehölze für die Bachläufe und Retentionsräume**
Gehölze für die Mittelwasserbereich - Weichholzaue
Bäume
 Alnus glutinosa - Rot- / Schwarz-Erle
 Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
 Salix fragilis - Bruch-Weide
 Salix rubens - Fahl-Weide
 Salix virens - Sibirische Weide
 Qualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mind. 12 - 14 cm
- Gehölze für die Flächen oberhalb des Mittelwasserbereichs**
Horstbäume
 Betula pendula - Sand-Birke
 Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
 Prunus avium - Vogel-Kirsche
 Quercus robur - Stiel-Eiche
Bäume II. Ordnung
 Acer campestre - Feld-Ahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Prunus padus - Gewöhnliche Traubenkirsche
 Qualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mind. 12 - 14 cm
- Sträucher**
 Cornus sanguinea - Roter Hartweige
 Corylus avellana - Haselnuß
 Euonymus alpinus - Haselnuß
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
 Prunus spinosa - Schlehdorn
 Rosa arvensis - Kriechende Rose
 Rubus idaeus - Himbeere
 Salix caprea - Salweide
 Salix cinerea - Grauweide
 Salix x rubra - Hufe-Weide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
 Qualität: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe mind. 60 - 100 cm
 Strauch 2 x verpflanzt, m/B / Co., Höhe mind. 125 - 150 cm
- Liste Nr. 3: Straßenbäume**
Für die Haupterschließung
 Tilia cordata 'Ranchon' - Winter-Linde (frei von Hongenau)
Für die Nebenstraßen
 Sorbus aucuparia - Eibesche
 Crataegus punctata - Weißdorn
 Prunus padus 'Water' - Traubenkirsche
 Prunus spinosa - Schlehdorn
 Pyrus calleryana 'Chantrelle' - Chinesische Wildbirne
 Qualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm
- Bodendeckende Gehölze und Stauden (Auswahl)**
Gehölze
 Cornus stolonifera - Niedrige Hartweige
 Euzephus fortunei in Sorten - Kriechspindel
 Hedera helix - Efeu
 Lonicera pileata und L. nitida - Niedrige Heckenkirsche
 Clematis vitalba - Waldrebe
 Potentilla fruticosa in Sorten - Fünffingergestrauch
 Rosa rugosa und andere - Bodendeckende Rosen
 Rosa x rugida - Kletterrose
 Spiraea x arguta - Schneespiree
 Stephanandra incisa 'Crispa' - Zwerg-Kanariensee
 Pulmonaria in Sorten - Lungenkraut
 'Hancock' - Korallenbeere
- Stauden und Gräser**
 Achillea millefolium - Frauenmantel
 Carex in Sorten - Japan-Segge
 Calamagrostis - Reitgras
 Galatella luteolum - Gelbes Storchschnabel
 Floeruntium* - Floeruntium Goldseidel
 Geranium in Sorten - Storchschnabel
 Lamium maculatum - Ackersenf
 Argemone - Rote Weidenfelle
 Luzula sylvatica - Waldhäusmann
 Pachyrhizus terminalis - Yander
 Pulmonaria in Sorten - Lungenkraut
- Liste Nr. 4: Pflanzen für geschnittene Hecken**
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Crataegus monogyna - Weißdorn
 Ligustrum vulgare 'Atrovirens' - Liguster
 Fagus sylvatica - Rot-Buche
 Taxus baccata - Eibe
 Qualität: Strauch 2 x verpflanzt, mind. 3 Stück / 60m
- Liste Nr. 5: Kletter- und Schlingpflanzen**
 Clematis montana - Berg-Weidenrebe
 Clematis x Jackmannii - Waldrebe (Hybride)
 Clematis vitalba - Waldrebe
 Eumonymus fortunei 'Variegatus' - Kletterspindel
 Hedera helix - Efeu
 Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie
 Lonicera periclymenum - Wald-Gelblieb
 Lonicera henryi - Immergrünes Gelblieb
 Lonicera caperidium - Durchwachsenes Gelblieb
 Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
 Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
 Wisteria sinensis - Blauregen
 Kletterrosen in Sorten

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Die Änderung des Bebauungsplans ist gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (6) BauGB vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Werl am 18.02.2014 beschlossen worden.
 Werl, den
 Bürgermeister
 Der Aufstellungsbeschluss ist am 26.02.2014 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 18.02.2014 durch Anhörung in der Zeit vom 07.03.2014 bis einsch. 07.04.2014 durchgeführt und zusätzlich fand eine Bürgerversammlung am 19.03.2014 statt.
 Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zum 26.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Werl, den
 Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
 Der Vorwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 27.02.2014 zur Unterrichtung und Auslegung – auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltauflage – zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31.03.2014 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 15.05.2014 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.06.2014 gebeten.
 Werl, den
 Bürgermeister

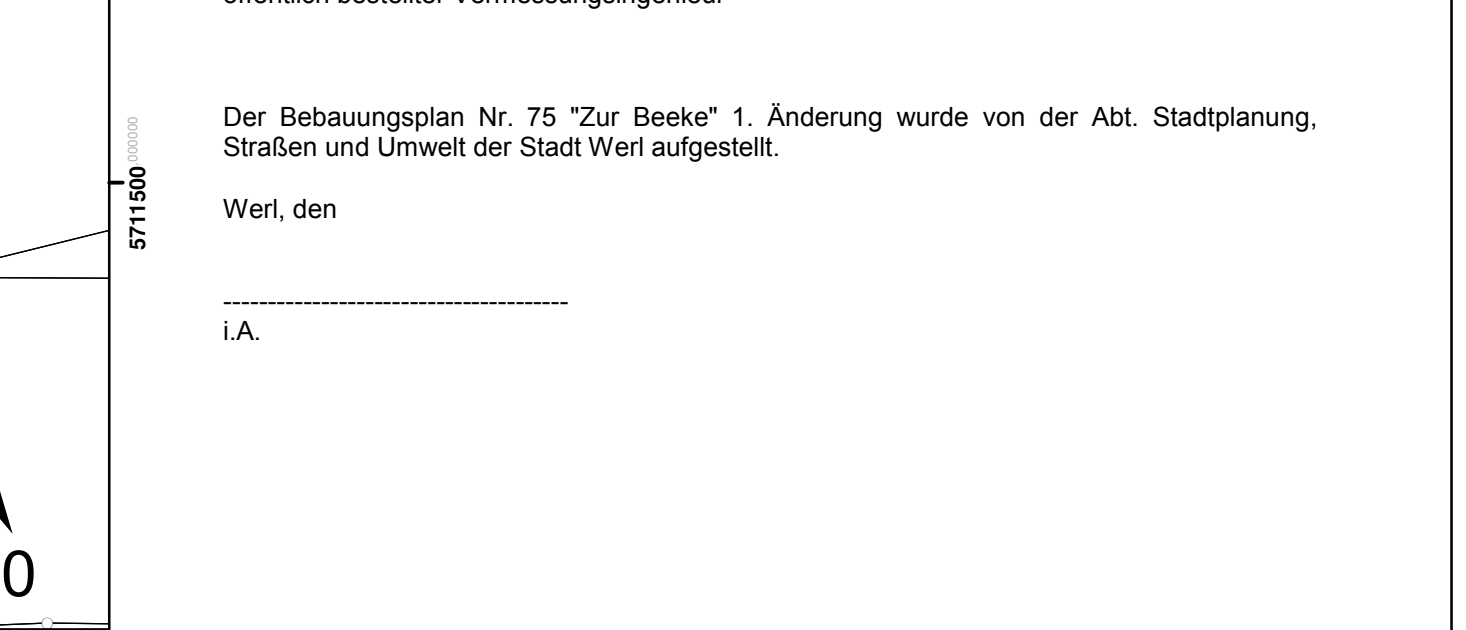
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)
 Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 30.04.2014 die Entwürfe des Planwerks und der Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 20.05.2014 bis einsch. 23.06.2014 öffentlich ausliegen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am 12.05.2014 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 diese Bebauungsplanänderung 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 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 (3) BauGB Kraft.
 Die Bebauungsplanänderung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung kann während der Dienststunden im Rathaus von jedermann eingesehen werden.
 Werl, den

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. 75 "Zur Beeke", 1. Änderung wurde von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Stadt Werl aufgestellt.
 Werl, den
 I.A.



HINWEISE

Allgemein
 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 75 „Zur Beeke“ für den Geltungsbereich seiner 1. Änderung außer Kraft.

Artenschutz
 Als vorsorgliche Maßnahme sollten Gehölzmaßnahmen 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 NatSchG zu beachten.
 Bei der Ausaufführung 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.

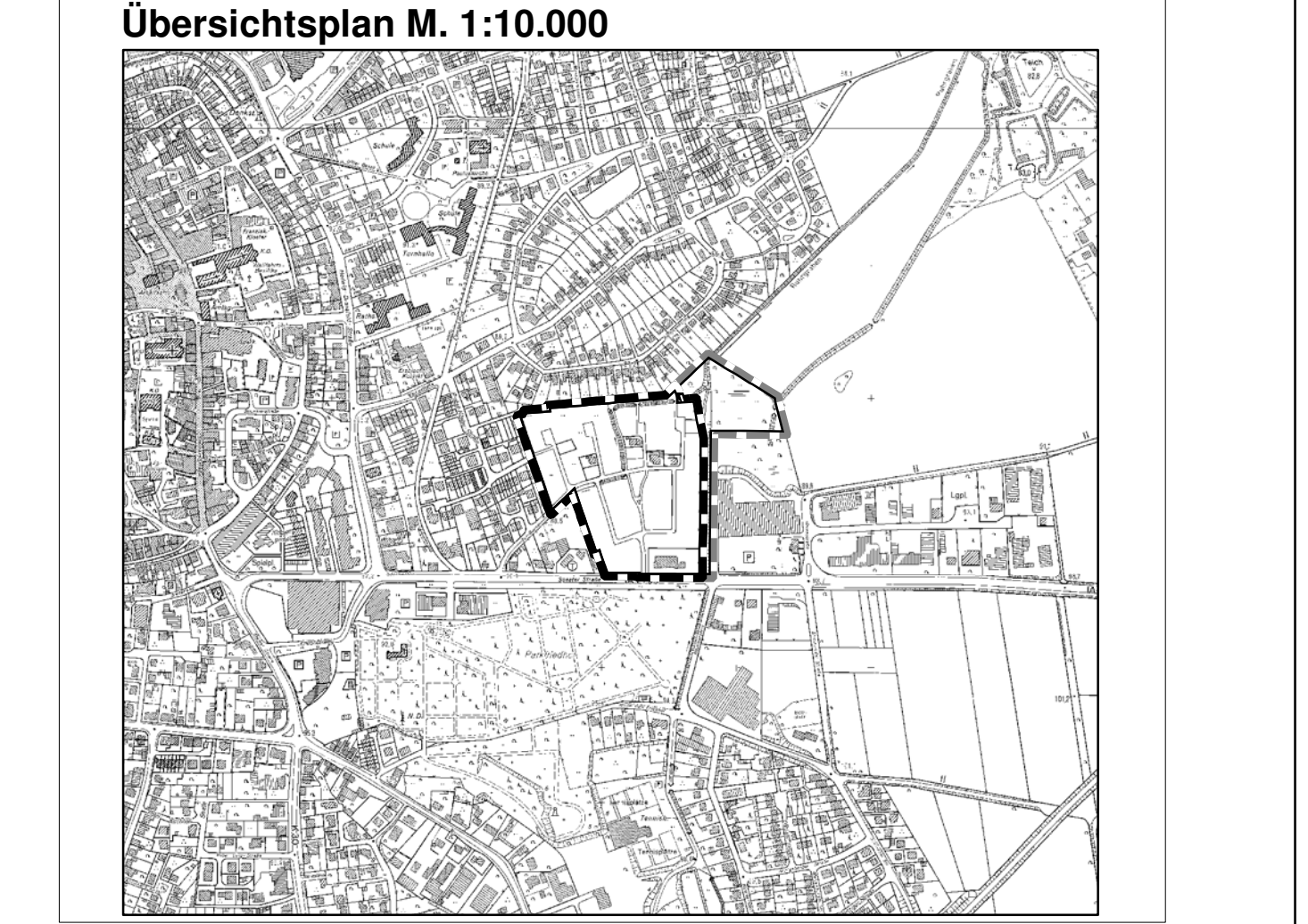
Altstätten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz
 Allgemein
 Sollten bei Erdarbeiten Abfalllagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind zur Klärung des weiteren Vorgehens gesondert zu lagern. Bei Baummaßnahmen sind vorrangig eine Verwertung zuzulassen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu entsorgen.
 Altstätten
 In Bezug auf im Plangebiet vorhandene Altstätten wurde – auf Grundlage eines mit der Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest abgestimmten Sanierungsplans nach § 13 BImSchG - Maßnahmen durchgeführt, die sicherstellen, dass das Plangebiet im Bereich der geplanten Wohn- und Bebauungsflächen von Bodenbelastungen ist. Aufgrund der planerischen Sichtflächigkeit wird jedoch empfohlen, bei begründetem Verdacht in der Bauphase unverzüglich Kontakt mit der Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest aufzunehmen.
 CWK-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 CWK-Schadens betrieben. Die maximale Ausdehnung des Bereiches 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 Baugrubens wieder zu verwenden. Die Ergebnisse des Bodengutachten (siehe Bezeichnung zum rechtsgerichteten Bebauungsplan Nr. 75 „Zur Beeke“) sind hierbei zu beachten.

Schutz des Mutterbodens
 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und bei wesentlichen anderen Veränderungen der Oberbodenfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verpflanzung zu schützen. Es wird daher empfohlen, den Oberboden von Bau- und Betriebsflächen 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 18260 über den Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind zu beachten.

Versickerung und Umgang mit Wasser
 Gemäß den Ergebnissen des Boden- und Altlastengutachtens sowie den Anforderungen des Sanierungsplans nach § 13 BImSchG ist weiterhin folgendes zu beachten: Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser / Regenwasser scheidet aufgrund der Bodenverhältnisse und aufgrund der Schadstoffbelastung im Grundwasser (größtenteils Belastung mit leichtflüchtigen CWK) im Bebauungsplangebiet grundsätzlich aus. Eine private Grundwasserentnahme zu Trink- oder Brauchwasserzwecken scheidet im Plangebiet aufgrund der Grundwasserbelastung durch CWK aus.
 Sollten Anlagen zur Erdwärmennutzung und Erdwärmepumpen geplant werden, sind hydrologische Gutachten im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis- sowie eine geotechnische Begleitung erforderlich.

Denkmalschutz
 Grundstücksflächen können bei Bodengriffen Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelwände aber auch Veränderungen und Verfallenen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus geschichtlicher Zeit) entdecken. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Oelde (Tel.: 02781-48750, Fax: 02781-637320) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsmeldung mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden festgelegt wurden.
 Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist nach § 16 (4) DSchG NRW berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen.



Bebauungsplan Nr. 75 "Zur Beeke", 1. Änderung

Änderungen nach Offenlegung sind rot gekennzeichnet

Stadt Werl

Werl, im Oktober 2014- FB II - Abt. 61

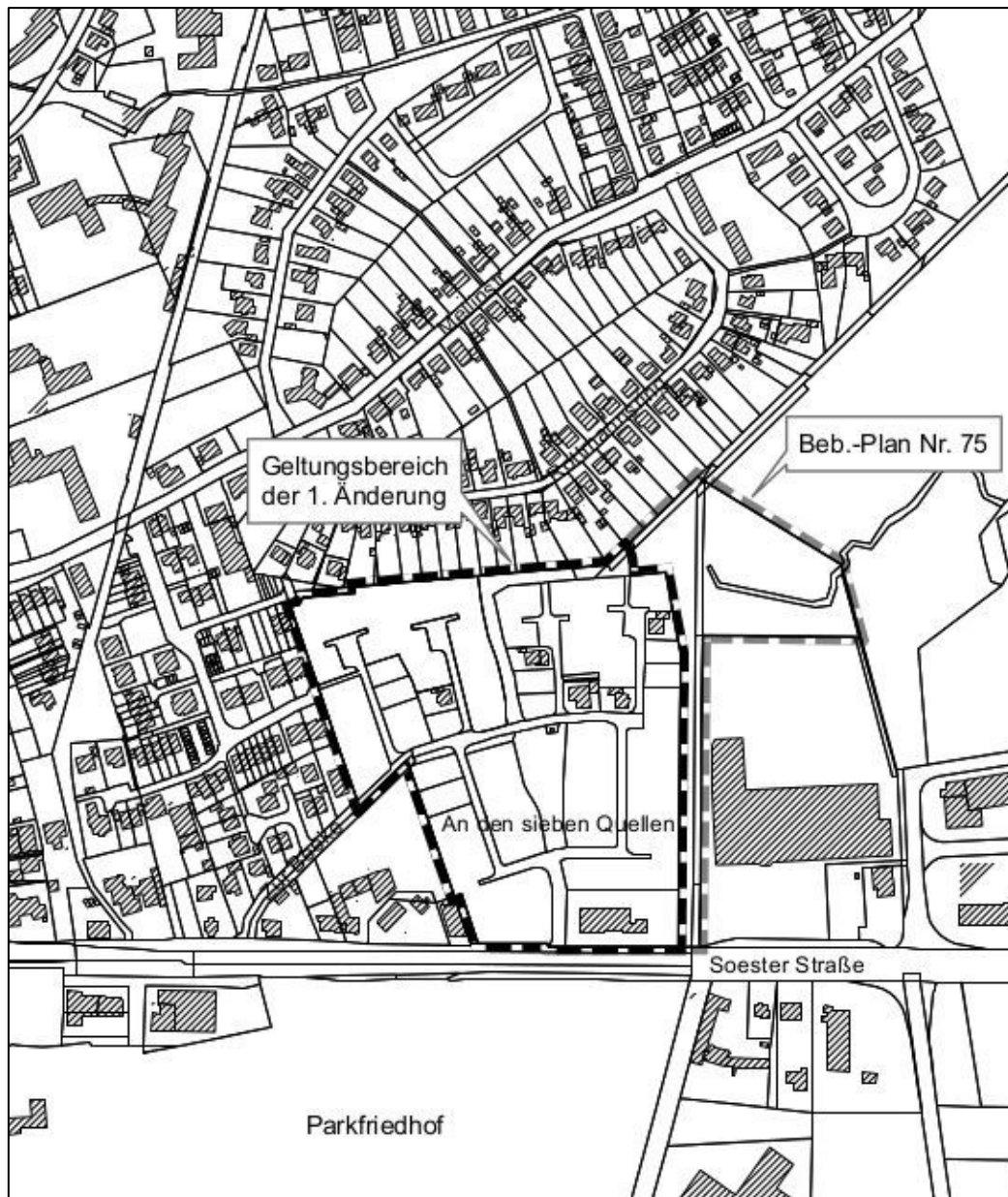


Stadt Werl

BEGRÜNDUNG

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

Änderungen/Ergänzungen nach der Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sind im Text *kursiv* bzw. ~~durchgestrichen~~ kenntlich gemacht.



BEGRÜNDUNG

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

Inhalt

1	Lage des Plangebietes	4
2	Entwicklung aus übergeordneten Plänen	4
	2.1 Regionalplan	4
	2.2 Flächennutzungsplan	4
3	Planungsziele	4
4	Planungsinhalte	5
5	Erschließung	7
	5.1 Verkehr	7
	5.2 Ver- und Entsorgung / Entwässerung	8
6	Natur- und Landschaft	8
	6.1 Artenschutz	8
	6.2 Umweltbericht	8
	6.3 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	9
7	Sonstige Belange	9
	7.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	9
	7.2 Immissionsschutz	9
	7.3 Denkmalschutz	9
8	Hinweise	10
	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)

9	Einleitung	13
9.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	13
9.2	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	14
10	Bestandsaufnahme - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	16
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
11	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	26
12	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	27
13	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	27
13.1	Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen	27
13.2	Ausgleichsmaßnahmen	27
14	Alternative Planungsmöglichkeiten	28
15	Angewendete Methodik, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und Kenntnislücken	28
16	Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)	28
17	Zusammenfassung des Umweltberichtes	28

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 m².

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 Siedlungsbe- reich (ASB) dar.

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werl sind für den Geltungsbereich ein Misch- gebiet 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 vorran- gig das Ziel verfolgt, eine qualitativ hochwertige Wohnsiedlung für den Eigenheimbau zu entwickeln. Außerdem wurden die Wieder- bzw. Umnutzung des denkmalgeschützten Ge- bäudebestandes und die bauliche Ergänzung der straßenbegleitenden Gebäudestruktur ent- lang 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 Bebau- ungsplanes 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.

BEGRÜNDUNG

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

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

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. *Auf die Festsetzung der Firstrichtung wird verzichtet, um einen größeren Gestaltungsspielraum zu erhalten.*

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)

BEGRÜNDUNG

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

te) zum südlichen Plangebiet (Mischgebiete) mit der z. T. gewerblich genutzten Bebauung an der Soester Straße hin ansteigt.

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 *Geh- / Fahrbereich-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.

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.

BEGRÜNDUNG

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

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

BEGRÜNDUNG

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

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 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.

BEGRÜNDUNG

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

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 m².

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.

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.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	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.
Tiere und Pflanzen	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"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	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"> • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, • die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sowie • 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.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele sind: <ul style="list-style-type: none"> • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser und Nähr-

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

		<p>stoffkreisläufen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), • Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, • Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen sowie • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	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>
Wasser	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
Luft	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
Klima	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
Landschaft	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.

BEGRÜNDUNG

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

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.

BEGRÜNDUNG

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

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.

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.

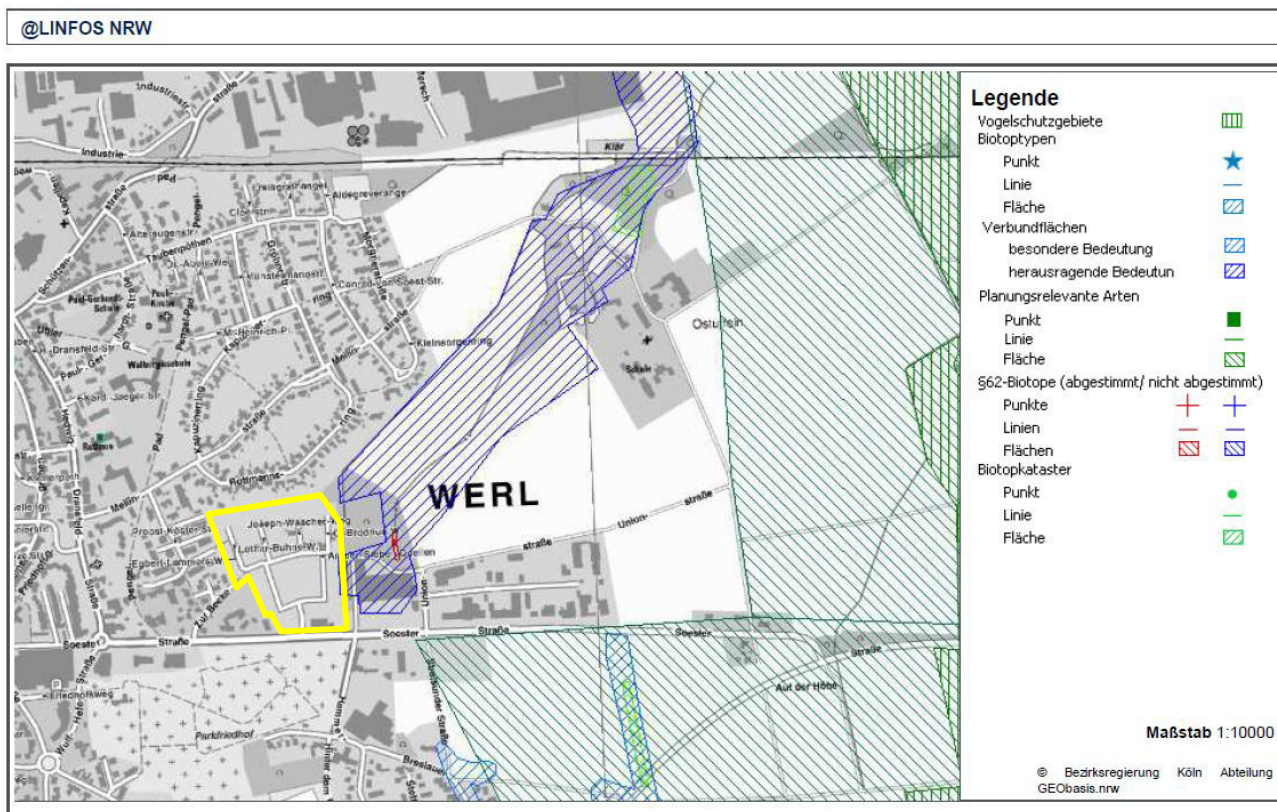
FFH-Gebiete und Naturschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

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	Erhaltungs- zustand in NRW (ATL)	Quel	FlieG	KlGehoe	Aeck	Saeu	Gaert
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name								
Säugetiere									
Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	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	Zweifarb-Fledermaus	Art vorhanden	G		(X)	(X)			X
Vögel									
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G			X	(X)		X
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G			X	(X)	X	X
Acrocephalus scirpaceus	Teichrohrsänger	sicher brütend	G		XX				
Alda 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				
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	
Crex 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		
Amphibien									
Hyla arborea	Laubfrosch	Art vorhanden	U+	(X)	(X)	XX		XX	(X)
Triturus cristatus	Kammolch	Art vorhanden	G	(X)	(X)	X		(X)	(X)
Käfer									
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

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

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.

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.

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.

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-

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 Bodenansanierung (Bodenabtrag im Mittel von 1 m bis 1,50 m) ist jedoch nicht mit Bodenfinden 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:

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

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

BEGRÜNDUNG

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

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.

BEGRÜNDUNG

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

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.

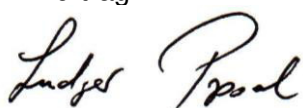
17 Zusammenfassung des Umweltberichtes

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.

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

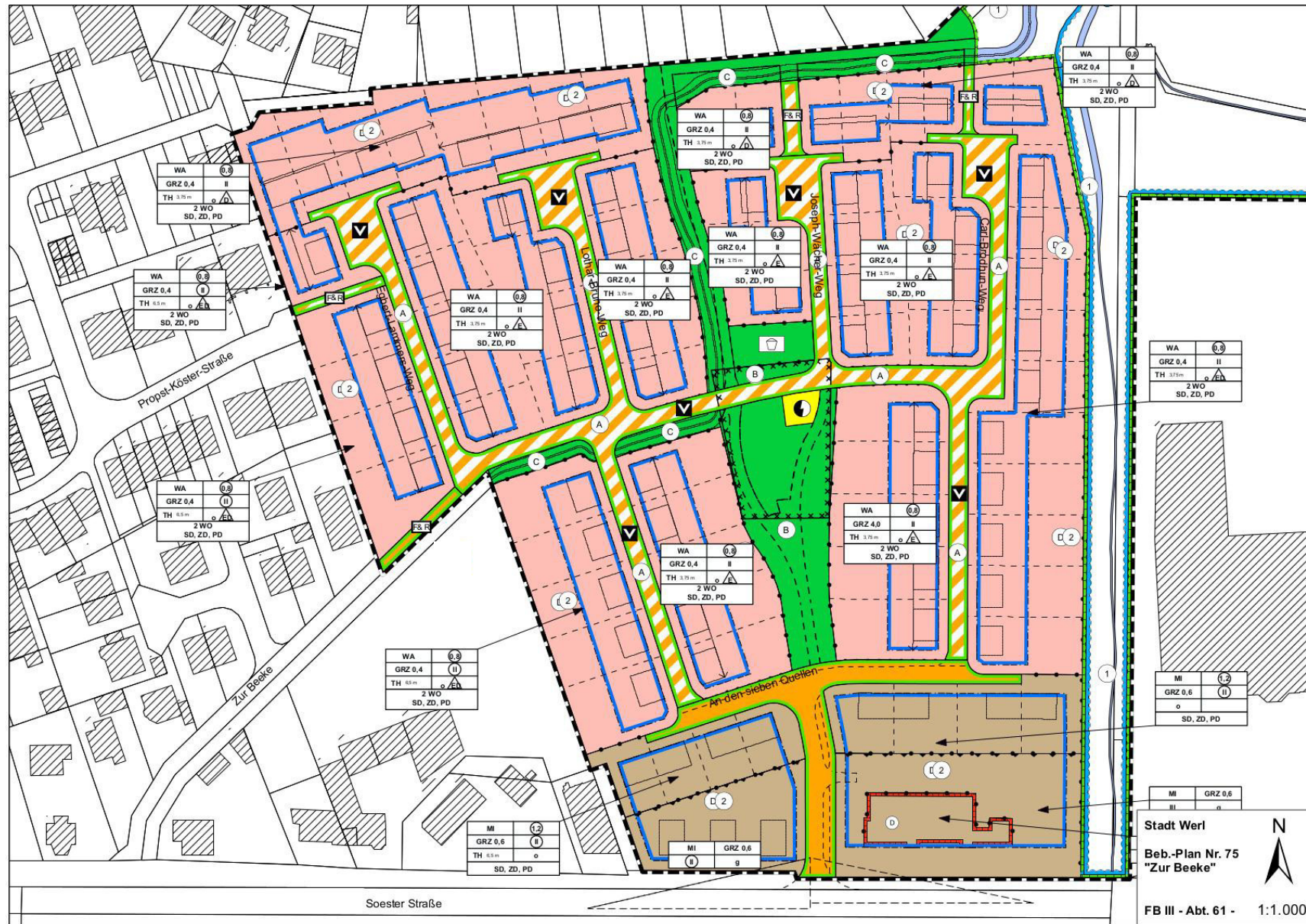
Zu prüfende Aspekte / Schutzgüter § 1 (6) Nr. 7 BauGB	Umweltzustand Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB Nr. 2 Buchstabe a	Wirkungen der Planung Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB Nr. 2 Buchstabe b	Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen. Anlage zu § 2 (4) und § 2 a Bau GB Nr. 2 Buchstabe c
Mensch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

Werl, im Oktober 2014
im Auftrag



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

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

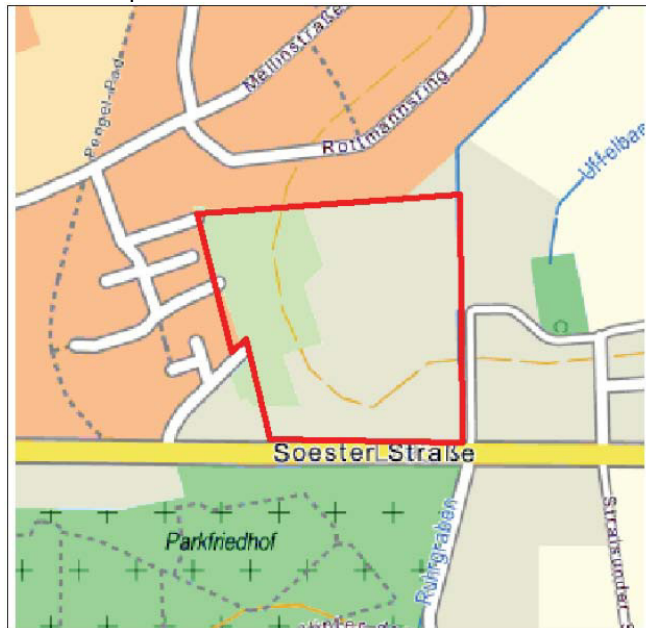


eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	Abwägungsvorschläge
<p>1) Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Email vom 23.06.2014</p> <p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Zur Beeke" der Stadt Werl</p> <p>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) 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>2) LWL Archäologie für Westfalen Schreiben vom 27.05.2014</p> <p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“ Ihr Schreiben vom 15.05.2014 / Ihr Zeichen 61-Sche</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>3) IHK Arnsberg Schreiben vom 23.06.2014</p> <p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“</p> <p>zur der oben genannten Planung haben wir weiterhin weder Anregungen noch Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4) Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 53 Immissionsschutz Email vom 04.06.2014</p> <p>die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der obo-</p>	

<p>ren Immissionsschutzbehörde vereinbar sind.</p> <p>Gegen die Festsetzungen im Planentwurf bestehen keine Bedenken. Auch Anregungen werden nicht vorgebracht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5) PLEdoc GmbH Schreiben vom 20.05.2014</p> <p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Zur Beeke“ der Stadt Werl 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">- Open Grid Europe GmbH, Essen- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg- GasLINE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen <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. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.</p> <p>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</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

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
— Projektbereich
— Fergas/Produktleitung
— LWL-Kabel
— Nachrichtenkabel
Stand: 06.03.2014

6) Kreis Soest

Schreiben vom 16.06.2014

Die Stellungnahme des Kreises Soest vom 25.03.2014 im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird aufrechterhalten.

Stellungnahme vom 25.03.2014

<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. Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich folgende Hinweise: . Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. . Der Landschaftsplan Werl bezieht sich auf den Außenbereich. . Eingriffsregelung: 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 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.</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 Erdwärmepumpen 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 Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt. Ebenfalls wird die Anregung in die Hinweise des Bebauungsplanes übernommen.</p>
---	---