

## Niederschrift Nr. 4/2015

über die öffentliche Sitzung des  
Planungs-, Bau- und Umweltausschusses  
am Donnerstag, dem 12. November 2015, 18.00 Uhr.

Unter dem Vorsitz des Ratsherrn Eifler sind anwesend:

Mitglieder: Frauen Vorwerk-Rosendahl und Patzer, die Herren Westervoß, Sommerfeld, Böllhoff, Becker, Wenninghoff, Esser, Nordmann, Quint (f. Weber), Meerkötter, Friebe-Wieschhoff, Dißelhoff, Scheer, Kubath, Nabers, Sprenger, Dr. Koepsel und Cloer

Verwaltung: Herren Pöpsel, Canisius, Gruschka, Engelmann, Eickhoff, Scheibe, Pradel, Frauen Schulte und Reinck sowie Frau Hanekrad

Gäste: Herr Volker Finger (FHD BAUplan GmbH Finger & Partner)  
Herr Marcel Schulte (PlanBarArchitektur)

### I. Öffentliche Sitzung

#### **Tagesordnung:**

#### **TOP Vorlage Tagesordnungspunkt**

**Nr. Nr.**

---

- |   |     |  |
|---|-----|--|
| 1 |     | Feststellung der fristgerechten und ordnungsgemäßen Einladung sowie der Beschlussfähigkeit; Hinweis auf das Mitwirkungsverbot gem. § 31 GO   |
| 2 |     | Einwohnerfragestunde   |
| 3 | 370 | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 119 „Am Maifeld“<br>hier:- Einleitung des Planverfahrens gem. § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB<br>- Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB<br>- Freigabe zur frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB<br>Gäste: Herr Volker Finger (staatlich geprüfter Bautechniker)<br>FHD BAUplan GmbH Finger & Partner<br>Herr Dipl.-Ing. Architekt Marcel Schulte<br>PlanBarArchitektur |
| 4 | 372 | 85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl<br>hier:- Beschluss über die Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (einschließlich der Nachbarkommunen) nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 3)  |

- Beschluss über die Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (einschließlich der Nachbarkommunen) nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4)
  - Beschluss über die Abwägung der landesplanerischen Stellungnahmen gemäß § 34 Abs. 1 und Abs. 5 LPlG NW (in Anlagen 3 und 4 enthalten)
  - Beschluss über die Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl über die Entscheidung des Arbeitskreises „Regionales Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet und angrenzender Bereiche“ (Anlage 5)
  - Beschluss über die 85. Änderung des Flächennutzungsplans der Wallfahrtsstadt Werl einschließlich seiner Begründung (mit Umweltbericht) (Anlagen 1 und 2)
- 5      375      79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl  
hier: - Beschluss über die Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (einschließlich der Nachbargemeinden) nach § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 3)
- Beschluss über die Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (einschließlich der Nachbarkommunen) nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4)
  - Beschluss über die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl einschließlich seiner Begründung mit Umweltbericht (Anlage 1 und 2)
- 6      376      Bebauungsplan Nr. 102 "Bahnhofsumfeld" der Wallfahrtsstadt Werl  
hier: erneute Auslegung und erneute Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 a (3) BauGB
- 7      377      1. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ der Wallfahrtsstadt Werl  
hier: Beschluss über die erneute Auslegung und erneute Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 a (3) BauGB
- 8      367      89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl „Postgebäude“  
hier: - Beschluss über die Abwägung der Anregungen der in der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
  - Freigabe zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

- 9 368 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“  
hier: - Beschluss über die Abwägung der Anregungen der in der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen  
- Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB  
- Freigabe zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- 10 240 88. Änderung des Flächennutzungsplanes (Werkzeugmarkt Hammer Straße)  
hier: - Änderungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB (Einleitungsbeschluss)  
- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB  
- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- 11 371 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet"  
hier: - Änderungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB (Einleitungsbeschluss)  
- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB  
- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB
- 12 369 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Anger Unnaer Straße"  
hier: - Einleitung des Verfahrens nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)  
- Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit; hier die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB  
- Freigabe zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- 13 350 Unterschutzstellungsverfahren nach Denkmalschutzgesetz NW  
Objekt: Ehemalige Volksschule Langenwiedenweg 18 in Werl  
hier: Ablehnung
- 14 346 Beratung des Haushaltsplanes 2016  
hier: Produktbereiche 09, 10, 11, 12, 13 und 14
- Antrag:
- 15 374 Antrag der Fraktionen CDU/SPD/BG/Bündnis 90 Die Grünen vom 26.08.2015  
hier: Informationen zur Umsetzung der Baumaßnahme  
- behinderten- und seniorengerechte- Bushaltestellen in Werl

Mitteilung:

- 16 374a Informationen zur Umsetzung der Baumaßnahme behinderten- und seniorengerechte Bushaltestellen in Werl  
Bezug: Gemeinsamer Antrag von CDU, SPD, BG und Grüne

Antrag:

- 17 366 Antrag der Fraktion SPD vom 06.09.2015  
hier: Nachtabschaltung der Lichtsignalanlage Hammer Straße/Salinenring/Rustigestraße und Verlängerung der Grünphase für Linksabbieger aus dem Salinenring

Mitteilungen:

- 18 366a Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag der SPD-Ratsfraktion vom 06.09.2015 zur Nachtabschaltung der Lichtsignalanlage Hammer Straße/Salinenring/Rustigestraße und Verlängerung der Grünphase für Linksabbieger aus dem Salinenring
- 19 351 Um- und Anbau des Wohn- und Geschäftshauses Marktstraße 4 in 59457 Werl
- 20 365 Zuwendung zur Instandsetzung von Wirtschaftswegen

---

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

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

**TOP I/2: Einwohnerfragestunde**

Fragen von Sönnerner Bürger in Sachen Bauleitplanverfahren Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 119 „Am Maifeld“ werden von der Verwaltung beantwortet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass es eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 24. November 2015 bis einschl. 23. Dezember 2015 im Rathaus und zusätzlich eine öffentliche Versammlung am 14.12.2015 im Schützenreff in Werl-Sönnern geben wird, falls es einen positiven Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gibt.

Ein Werler Bürger fragt nach der Erreichbarkeit von den Häusern Langenwiedenweg Nr. 5, 5a und 5b nach Bau der Unterführung Langenwiedenweg, worauf die Verwaltung ihm Auskunft gibt.

Ein Werler Bürger fragt, ob die Baumaßnahme Hedwig-Dransfeld-Straße, die für den Sommer 2016 vorgesehen ist, nicht so gelegt werden kann, dass sie die Erntezeit nicht berührt. Die Verwaltung wird dies prüfen.

Zwei Werler Bürger stellen Fragen zum geplanten Werkzeugmarkt Hammer Straße bezüglich der Verkaufsflächenausweisung, der Sortimentsliste und des Verdrängungswettbewerbs mit den vorhandenen Baumärkten, worauf die Verwaltung antwortet.

**TOP I/3-370: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 119 „Am Maifeld“  
hier:- Einleitung des Planverfahrens gem. § 12 Abs. 2  
i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB  
- Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4  
Abs.1 BauGB**

Die Herren Finger und Schulte stellen anhand einer Präsentation das Vorhaben vor.  
Fragen der Ausschussmitglieder werden von Ihnen beantwortet.

- B Es wird beschlossen,
- a) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 119 „Am Maifeld“ gem. § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB (Einleitungsbeschluss) (Anlage 1,3,4 und 5 aus Vorlage-Nr. 370),
  - b) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB,
  - c) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Abstimmungsergebnis: 13 Ja-Stimmen  
4 Nein-Stimmen

**TOP I/4-372: 85. Änderung des Flächennutzungsplanes der  
Wallfahrtsstadt Werl  
hier:- Beschluss über die Abwägung der Wallfahrtsstadt  
Werl zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung  
der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie  
der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange  
(einschließlich der Nachbarkommunen) nach § 4  
Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen  
(Anlage 3)  
- Beschluss über die Abwägung der Wallfahrtsstadt  
Werl zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der  
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
(einschließlich der Nachbarkommunen) nach § 4  
Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen  
(Anlage 4)  
- Beschluss über die Abwägung der  
landesplanerischen Stellungnahmen gemäß § 34  
Abs. 1 und Abs. 5 LPlG NW (in Anlagen 3 und 4  
enthalten)  
- Beschluss über die Abwägung der Wallfahrtsstadt  
Werl über die Entscheidung des Arbeitskreises  
„Regionales Einzelhandelskonzept östliches  
Ruhrgebiet und angrenzender Bereiche“ (Anlage 5)  
- Beschluss über die 85. Änderung des  
Flächennutzungsplans der Wallfahrtsstadt Werl  
einschließlich seiner Begründung (mit  
Umweltbericht) (Anlagen 1 und 2)**

Die Verwaltung weist darauf hin, dass alle zur Planung angefertigten Gutachten neben der bekannten Präsentation auf der Webseite der Wallfahrtsstadt Werl während der Sitzung im Sitzungssaal zur Ansicht bereitgestellt sind.

Die Verwaltung stellt zu Anlage 2 – Begründung der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes, folgendes klar: auf Seite 32, unter „8. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung“, Tabelle Spalte „Auswirkungen der Planung“, erster Punkt, muss es heißen „höchstbelasteter Abschnitt der B1 zwischen AS Werl-Zentrum und Unnaer Straße ...“ und nicht „... zwischen AK Werl und Unnaer Straße...“. Das Dokument wird zur Beschlussfassung durch den Rat entsprechend überarbeitet.

#### Beschlussempfehlung des PBUA:

Der Rat beschließt,

- a) Die aus den Anlagen 3, 4 und 5, jeweils rechte Spalte, ersichtliche Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl zu den im Verfahren zur 85. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebrachten Stellungnahmen gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, zu den landesplanerischen Stellungnahmen gemäß § 34 Abs. 1 und § 34 Abs. 5 LPlG NW sowie zu der Entscheidung über den regionalen Konsens wird beschlossen.
- b) Die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl mit Begründung (einschließlich Umweltbericht) gemäß Anlagen 1 und 2 wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen  
3 Nein-Stimmen

#### **TOP I/5-375: 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl**

- hier: - Beschluss über die Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (einschließlich der Nachbargemeinden) nach § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 3)**
- Beschluss über die Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (einschließlich der Nachbarkommunen) nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4)**
- Beschluss über die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl einschließlich seiner Begründung mit Umweltbericht (Anlage 1 und 2)**

Die erforderlichen Gutachten, Begründungen und Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen zu den Verfahren sowie der Plan liegen während der Sitzung zur Ansicht aus.

Beschlussempfehlung des PBUA:

Der Rat beschließt,  
Es wird

- a) die aus den Anlagen 3 und 4, jeweils rechte Spalte, ersichtliche Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl zu den im Verfahren zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangenen Stellungnahmen gem. §§ 3 (1), 4 (1), 3 (2) und 4 (2) BauGB und
- b) die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl mit Begründung (einschließlich Umweltbericht) gemäß Anlagen 1 und 2 beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja-Stimmen  
5 Nein-Stimmen

**TOP I/6-376:      **Bebauungsplan Nr. 102 "Bahnhofsumfeld" der Wallfahrtsstadt Werl**  
**hier: erneute Auslegung und erneute Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 a (3) BauGB****

B      Es wird beschlossen,

- a) die aus der Anlage 1 (Anlage 3 und 4 aus Vorlage-Nr. 375), jeweils rechte Spalte, ersichtliche Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl zu den im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB und
- b) die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung und Umweltbericht (Stand: November 2015) (Anlage 2 und 3 aus Vorlage-Nr. 376), der erstellten Gutachten (Artenschutzprüfung, schalltechnische Untersuchung, Verkehrsuntersuchungen) und der bis dahin im Verfahren eingegangenen nach Einschätzung der Wallfahrtsstadt Werl wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sowie die erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a (3) BauGB.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja-stimmen  
5 Nein-Stimmen

**TOP I/7-377:      **1. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ der Wallfahrtsstadt Werl**  
**hier: Beschluss über die erneute Auslegung und erneute Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 a (3) BauGB****

B      Es wird beschlossen,

- a) die aus der Anlage 1 (Anlage 1 aus Vorlage-Nr. 377), jeweils rechte Spalte, ersichtliche Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl zu den im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.33 „Unterführung Langenwiedenweg“ eingegangenen Stellungnahmen gem. §§ 3(2) und 4 (2) BauGB und

- b) die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung und Umweltbericht (Stand: Oktober 2015)(Anlage 2 und 3 aus Vorlage-Nr. 377) sowie der bis dahin im Verfahren eingegangenen nach Einschätzung der Wallfahrtsstadt Werl wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sowie die erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a (3) BauGB.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja-Stimmen  
5 Nein-Stimmen

**TOP I/8-367: 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl „Postgebäude“**  
**hier:- Beschluss über die Abwägung der Anregungen der in der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen**  
**- Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB**  
**- Freigabe zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

- B Es wird beschlossen,  
a) die Abwägung über die während der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 1 aus Vorlage-Nr. 367),  
b) die Freigabe der Unterlagen (Stand: Oktober 2015) (Anlage 2 und 3 aus Vorlage-Nr. 367) zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB,  
c) die Freigabe der Unterlagen (Stand: Oktober 2015) zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**TOP I/9-368: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**  
**hier:- Beschluss über die Abwägung der Anregungen der in der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen**  
**- Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB**  
**- Freigabe zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

- B Es wird beschlossen,  
a) die Abwägung über die während der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 1 aus Vorlage-Nr. 367),  
b) die Freigabe der Unterlagen (Stand: Oktober 2015) (Anlage 2 aus Vorlage-Nr. 368 und Anlage 3 aus Vorlage-Nr. 367) zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und

c) die Freigabe der Unterlagen (Stand: Oktober 2015) zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja-Stimmen  
5 Nein-Stimmen

**TOP I/10-240: 88. Änderung des Flächennutzungsplanes (Werkzeugmarkt Hammer Straße)**  
**hier: - Änderungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB (Einleitungsbeschluss)**  
**- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB**  
**- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

Der TOP wird beraten. Die Beschlussfassung wird zur Klärung von noch offenen Fragen auf die nächste Sitzung vertagt.

**TOP I/11-371: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet"**  
**hier: - Änderungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB (Einleitungsbeschluss)**  
**- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**  
**- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB**

Der TOP wird beraten. Die Beschlussfassung wird zur Klärung von noch offenen Fragen auf die nächste Sitzung vertagt.

**TOP I/12-369: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Anger Unnaer Straße"**  
**hier: - Einleitung des Verfahrens nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)**  
**- Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit; hier die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**  
**- Freigabe zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

- B Es wird beschlossen,
- a) die Einleitung eines Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Anger Unnaer Straße“ gem. § 13a BauGB (Anlage 1,3 und 4 aus Vorlage-Nr. 369),
  - b) die Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit; hier die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,
  - c) die Freigabe zur Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**TOP I/13-350: Unterschutzstellungsverfahren nach Denkmalschutzgesetz NW  
Objekt: Ehemalige Volksschule Langenwiedenweg 18 in Werl  
hier: Ablehnung**

- B Es wird beschlossen,  
die ehemalige Volksschule am Langenwiedenweg 18 in Werl nicht in die Denkmalliste der Stadt Werl einzutragen.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen  
1 Stimmenthaltung  
2 Nein-Stimmen

**TOP I/14-346: Beratung des Haushaltsplanes 2016  
hier: Produktbereiche 09, 10, 11, 12, 13 und 14**

Der Ausschuss nimmt die Vorlage und die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und nimmt sie zur Beratung mit in die Fraktionen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Antrag:

**TOP I/15-374: Antrag der Fraktionen CDU/SPD/BG/Bündnis 90 Die Grünen vom 26.08.2015  
hier: Informationen zur Umsetzung der Baumaßnahme - behinderten- und seniorengerechte- Bushaltestellen in Werl**

**Mitteilung:**

**TOP I/16-374a: Informationen zur Umsetzung der Baumaßnahme behinderten- und seniorengerechte Bushaltestellen in Werl  
Bezug: Gemeinsamer Antrag von CDU, SPD, BG und Grüne**

Herr Esser bittet die Verwaltung, in einer der nächsten Sitzungen das vorgestellte Konzept mit einem Zeitablaufplan zu ergänzen.

**Antrag:**

**TOP I/17-366: Antrag der Fraktion SPD vom 06.09.2015  
hier: Nachtabschaltung der Lichtsignalanlage Hammer Straße/Salinenring/Rustigestraße und Verlängerung der Grünphase für Linksabbieger aus dem Salinenring**

Herr Esser zieht den Antrag im Namen der SPD-Fraktion zurück.

**Mitteilungen:**

**TOP I/18-366a: Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag der SPD-Ratsfraktion vom 06.09.2015 zur Nachtabschaltung der Lichtsignalanlage Hammer Straße/Salinenring/Rustigestraße und Verlängerung der Grünphase für Linksabbieger aus dem Salinenring**

**TOP I/19-351: Um- und Anbau des Wohn- und Geschäftshauses Marktstraße 4 in 59457 Werl**

**TOP I/20-365: Zuwendung zur Instandsetzung von Wirtschaftswegen**

Mündliche Mitteilung der Verwaltung zum Abbruch der Gebäude Kämperstraße 33 und 37 und Errichtung von zwei Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus sowie Sanierung des Baudenkmals Kämperstraße 35.

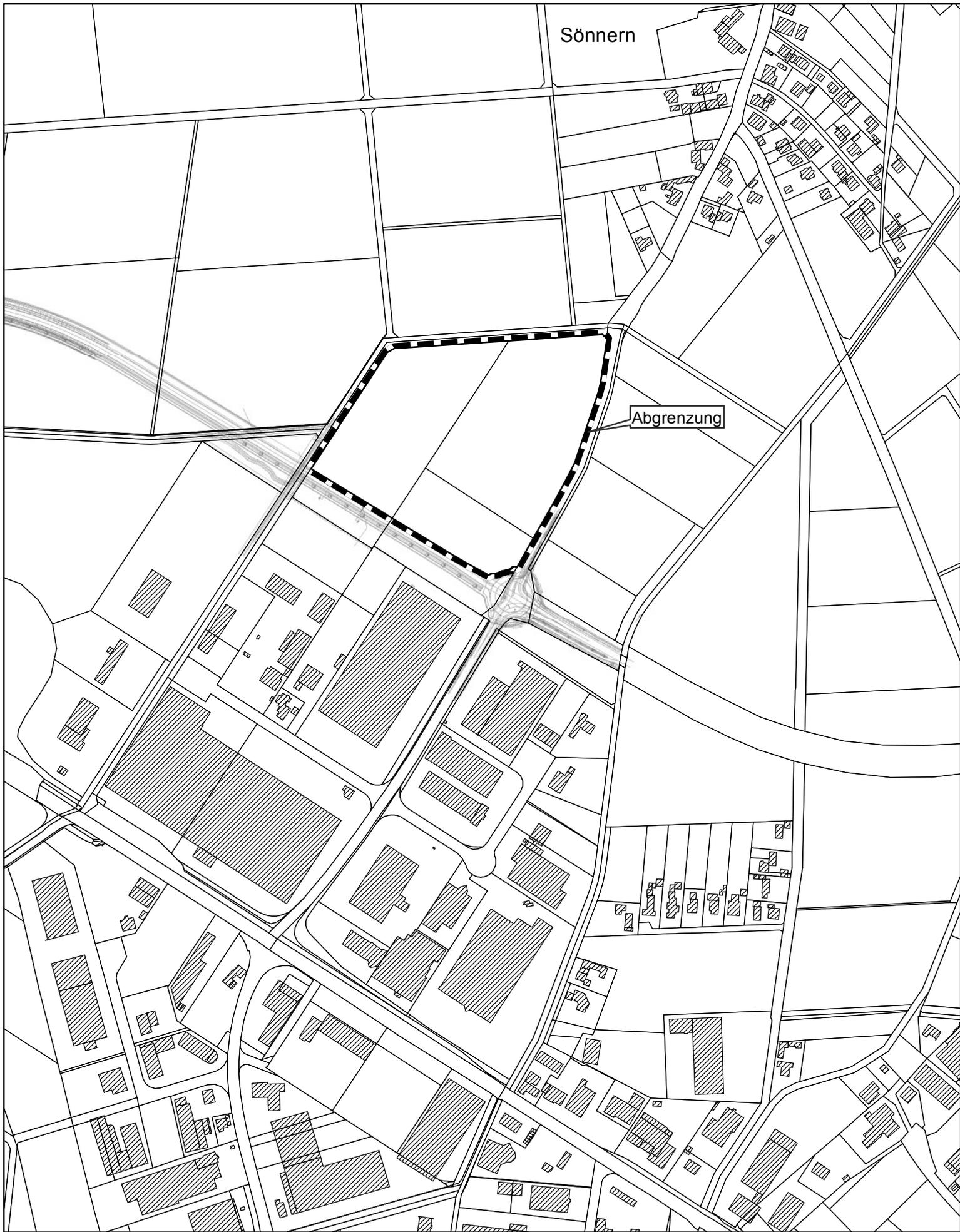
Ende der Sitzung: 21.35 Uhr

gez. Eifler  
Vorsitzender  
Datum: 28.01.2016

gez. Hanekrad  
Schriftführerin  
Datum: 25.01.2016

Kenntnis genommen:

gez. Grossmann  
Bürgermeister  
Datum: 26.01.2016



Sönnern

Abgrenzung

### Legende

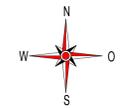
— Abgrenzung Beb.-Plan Nr. 119



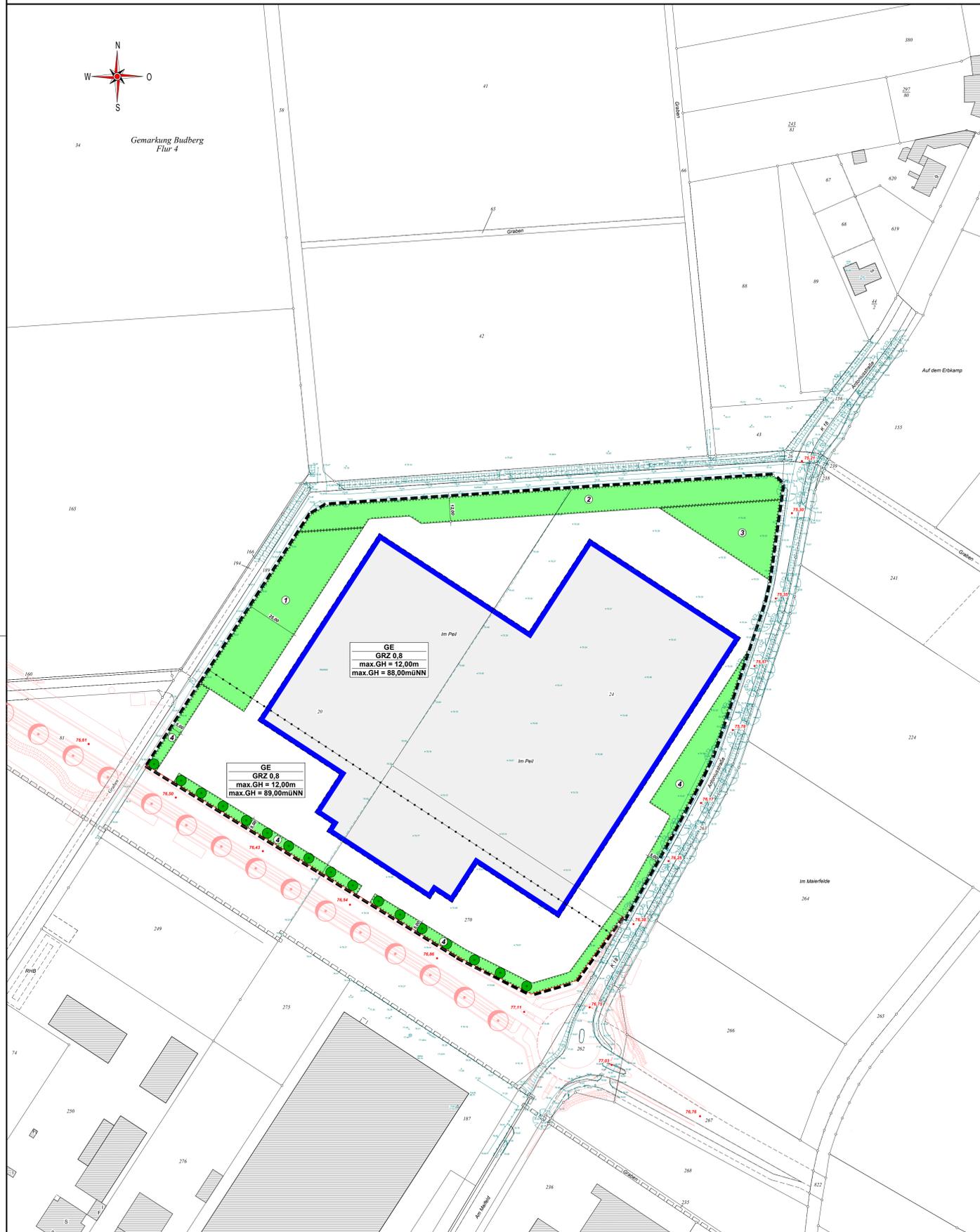


Wallfahrtsstadt  
**Werl**

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 119 „Am Maifeld“ Gemarkung Budberg - Flur 4



Gemarkung Budberg  
Flur 4



## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) des BauGB vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl am ..... beschlossen worden.

Wallfahrtsstadt Werl, den .....

Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... Ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wallfahrtsstadt Werl, den .....

Bürgermeister

## FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

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

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am ..... Ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wallfahrtsstadt 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 ..... zur Unterrichtung und Äußerung – auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung – zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... gebeten.

Wallfahrtsstadt Werl, den .....

Bürgermeister

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

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

Wallfahrtsstadt Werl, den .....

Bürgermeister

## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)

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

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

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

Wallfahrtsstadt Werl, den .....

Bürgermeister

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am ..... diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Wallfahrtsstadt 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 zusammenfassende Erklärung kann während der Dienststunden im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Wallfahrtsstadt Werl, den .....

Bürgermeister

## PLANUNTERLAGE

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

Sundern, den .....

ObVI Manfred Hesse, 59846 Sundern

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 119 der Wallfahrtsstadt Werl „Am Maifeld“ wurde aufgestellt von der FHD BAUplan GmbH Sundern, den .....

FHD BAUplan GmbH

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NRW - in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S.256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - Planz. V 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung - GO - für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 878)

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 G vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Anlage 1 (Abstandsliste 2007) zum RdErt. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8904/25.1 v. 6.6.2007. Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände\* (Abstandserlass)

## FESTSETZUNGEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungspläne gem. § 9 (7) BauGB

⊕ Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind  
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

(3) Unzulässig sind  
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
2. Vergnügungsstätten,  
3. Tankstellen,  
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 4 BauNVO

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

--- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

--- Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 5 BauNVO

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), bebaubarer Anteil des Baugrundstückes gem. § 19 BauNVO

max.GH Maximale Gebäudehöhe ab Fußbodenoberkante, hier: 12,0m Für Nebengebäude wie Silos u.ä. kann eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe ausnahmsweise zugelassen werden.

max.GH = 88,00 mü.NN Die maximale Gebäudehöhe ist auf eine absolute NN-Höhe festgelegt. Für den südlichen Bereich Verwaltung auf 89,00m ü. NN und der Hauptbereich der Lagerhallen auf 88,00m ü.NN.

① Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a BauGB hier: flächendeckende Strauchbepflanzung mit integriertem naturnahem Regenrückhaltebecken und Aufenthaltsbereichen.

② Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a BauGB hier: flächendeckende Bepflanzung auf Erdwall mit heimischen und standortgerechten Solitärbäumen und Sträuchern

③ Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a BauGB hier: Streubstwiese

④ Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a BauGB hier: flächendeckende Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Solitärbäumen und Sträuchern

● Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB hier: Linden

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34 "Hammer Straße Erw. Gewerbegebiet" 2. Änderung

--- vorhandene Flurstücksgrenzen

241 Flurstücksnummer

+ 244,36 Höhenpunkte des Ureländes bezogen auf NN

--- Topographie des Ureländes

--- vorh. Bäume

--- vorh. Böschungen

--- vorh. Gebäude mit Hausnummer

--- Straßenplanung K 28n - Hansering

--- neue Grenze

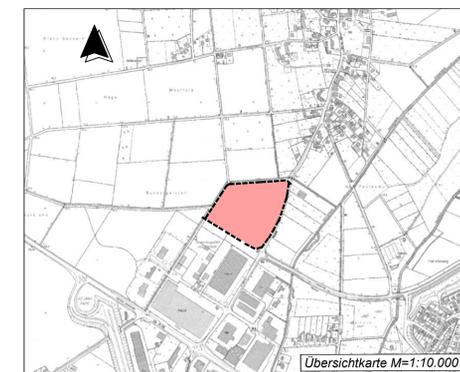
76,86 Höhenkotierung der Straßen

## HINWEISE

### BODENDENKMÄLER:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und naturgeschichtliche Bodenfunde, wie z.B. Mauern, alte Gräben oder Einzelfunde wie z.B. Scherben, Werkzeuge, Haushaltsgeräte, Schmuck, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, oder auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Untere Denkmalbehörde der Stadt Werl, Hedwig-Dransfeld-Straße 23, 59457 Werl (Tel.: 02922-8006301) und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, in der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel.: 02761/9375-0) anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).



**Wallfahrtsstadt Werl**  
Hedwig-Dransfeld-Straße 23-23a  
59457 Werl

**FHD BAUplan GmbH**  
Planungsbüro für Bauwesen  
**Finger & Partner**  
info@bauplan-finger.de  
www.bauplan-finger.de

Röhre 46 • 59846 Sundern • Fon 02933-780023 • Fax 02933-780024

**vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 119 " Am Maifeld "**

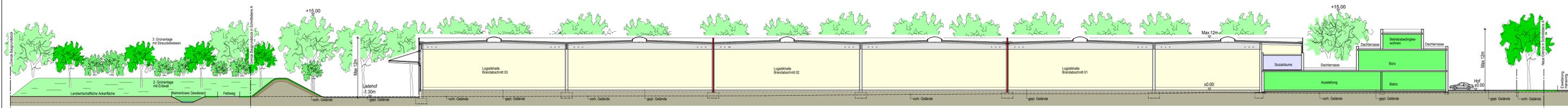
Wallfahrtsstadt Werl \* Gemarkung Budberg \* Flur 4

Planungsstand: § 3(1) und 4(1) BauGB

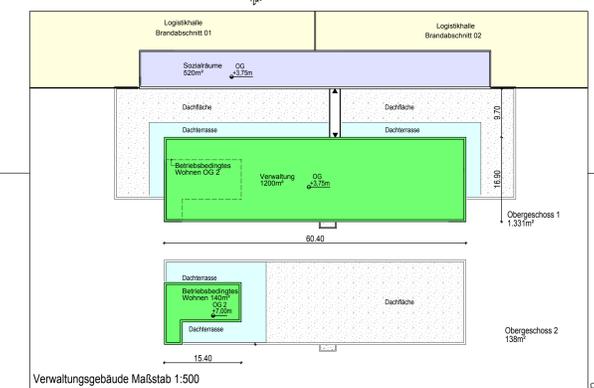
Maßstab 1 : 1000

59457 Werl, im Oktober 2015

# Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr: 119 „Am Maifeld“



Schnitt A-A Maßstab 1:250



Verwaltungsgebäude Maßstab 1:500

Grundriss Maßstab 1:500

KREIS	GEMEINDE	GEMARKUNG	FLUR	FLURSTÜCK	GROSSE
Soest	Wert	Budberg	4	20, 24, 270	50,899qm
PROJEKT					
Neubau einer Lagerhalle mit Bürogebäude Hansering, 59457 Wert (Am Maifeld)					
BAUPLAN					
Grundriss EG, Grundriss 1.OG, Grundriss 2.OG, Schnitt A-A					
DATUM	ÄNDERUNG			GEZ	INDEX
BAUHERR					
GNN Immobilien GmbH					
Hafervöde 7 59457 Wert					
ARCHITEKT					
PlanBar Architektur					
Hauptstraße 34 59849 Sundern 02933 / 786 93 63 02933 / 786 93 65 sundern@planbar-architektur.de www.planbar-architektur.de					
BAUHERR					
ARCHITEKT					
DATUM	GEZ	BLATTGRÖSSE	PROJEKT-NR.	MASSSTAB	BLATT-NR.
14.10.2015	MS/BM	A1, 594/841	15-62	1:500 / 1:250	BP-01

# Wallfahrtsstadt Werl

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 119 „Am Maifeld“ Gemarkung Budberg



### Begründung

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Werl hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 119 „Am Maifeld“ beschlossen. In der selben Sitzung hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beauftragt.

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan i.S.d. § 12 BauGB. Weitere Bestandteile der Planung sind damit der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie der Durchführungsvertrag.

#### Anmerkung:

*Der Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I), die separate Bestandteile der Begründung sind, werden im weiteren Verfahren vervollständigt. Gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird um Äußerung im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.*

Planbearbeitung durch:

FHD **BAUplan** GmbH \* Planungsbüro für Bauwesen \* Finger & Partner  
Röhre 46 \* 59846 Sundern \* Fon: 02933-780023 \* Fax: 02933-780024

## Inhaltsverzeichnis

1. **Vorbemerkung**
2. **Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes**
3. **Lage des Plangebietes und strukturelle Situation**
4. **Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**
  - 4.1 Vorhabenbezogenheit der Planung
5. **Bestehendes Planungsrecht**
  - 5.1 Landesplanung
  - 5.2 Regionalplanung
  - 5.3 Flächennutzungsplanung
6. **Städtebauliches Konzept**
7. **Inhalte des Bebauungsplanes**
  - 7.1 Bauliche Nutzung
    - 7.1.1 Art der baulichen Nutzung
    - 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 7.1.3 Bauweise, Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen
    - 7.1.4 Örtliche Bauvorschriften / Festsetzung zur Gestaltung
    - 7.1.5 Sonstige Festsetzungen
  - 7.2 Verkehrliche Erschließung
    - 7.2.1 Äußere Erschließung
    - 7.2.2 Innere Erschließung
  - 7.3. Natur und Landschaft
  - 7.4. Immissionsschutz
  - 7.5 Ver- und Entsorgung
    - 7.5.1 Kanalisation / Berücksichtigung des § 51 a LWG
    - 7.5.2 Wasser- / Löschwasserversorgung
    - 7.5.3 Strom- / Gasversorgung
    - 7.5.4 Abfallentsorgung
    - 7.5.5 Bauschuttentsorgung
  - 7.6 Bau – und Bodendenkmalpflege
  - 7.7 Altlasten
8. **Durchführung, Kosten, Zeitplan**

## Verfahrensunterlagen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 119 „Am Maifeld“ (*FHD BAUplan, 10/2015*)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (*PlanBar Architektur, 10/2015*)
- Durchführungsvertrag
- Schalltechnische Untersuchung (*Draeger Akustik, 10/2015*)
- Umweltbericht (*Büro Stelzig, 10/2015*)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (*Büro Stelzig, 10/2015*)

## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NRW - in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S.256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - Planz V 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Gemeindeordnung** - GO - für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 878)
- **Bundesnaturschutzgesetz** - BnatSchG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 G vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Anlage 1 (**Abstandsliste 2007**) zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ (**Abstandserlass**)

Planbearbeitung durch:

FHD **BAUplan** GmbH \* Planungsbüro für Bauwesen \* Finger & Partner  
Röhre 46 \* 59846 Sundern \* Fon: 02933-780023 \* Fax: 02933-780024

## 1. Vorbemerkung

Der Wallfahrtsstadt Werl liegt ein Antrag der GNN Immobilien GmbH (im Weiteren „Vorhabenträger“ genannt) zur Nutzbarmachung einer im Flächennutzungsplan bereits dargestellten gewerblichen Reservefläche im Nordwesten der Ortslage Werl vor.

Der Vorhabenträger plant auf der Fläche die Errichtung eines Logistikzentrums für die bereits in Werl ansässigen Unternehmen „Reality Möbel, Nino Leuchten und Spiegel Profi“. Darüber hinaus arbeiten die Firmen mit der Firma „Lawi Logistik“ zusammen. Diese Zusammenarbeit soll auch am neuen Standort des Logistikzentrums fortgeführt werden.

Der Unternehmenssitz befindet sich seit 2007 in einem Gewerbegebiet im Norden der Ortslage Werl. Die dortigen räumlichen Kapazitäten sind für das geplante Logistikzentrum unzureichend strukturiert, so dass für dieses ein alternativer Standort gesucht wird.

Im südlichen Bereich des geplanten Gebäudes soll zudem ein Produkt-Showroom für Großhandelskunden errichtet werden (vgl. Abb. 3).

Für die Wirtschaftsförderung der Wallfahrtsstadt Werl ist die Standortsicherung für ansässige Unternehmen eines der Hauptanliegen. Bereits in Werl ansässige Unternehmen sollen – sofern dies städtebaulich und umweltverträglich möglich ist – am Standort gehalten werden, wofür entsprechende gewerbliche Baulandkapazitäten erschlossen bzw. verfügbar gemacht werden. Die Wirtschaftsförderung verfolgt damit mittelbar das Ziel, ausreichende Arbeitsplätze innerhalb der Stadt zur Verfügung zu stellen, um hierdurch u.a. auch den Auswirkungen des demographischen Wandels entgegenzuwirken aber auch den Wirtschaftsstandort Werl zu stärken.

Vor diesem Hintergrund ist auch die politische Entscheidung für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu verstehen. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in Konsequenz der vorstehenden Ziele in seiner Sitzung am 12.11.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes N. 119 „Am Maifeld“ beschlossen. In der selben Sitzung hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB beauftragt.

Der Vorhabenträger hat das Planungsbüro FHD BAUplan Finger aus Sundern mit der Erstellung eines Planentwurfes einschl. Begründung und Umweltbericht beauftragt. Parallel hierzu wird das Architekturbüro PlanBar das Vorhaben architektonisch konkretisieren und auf dieser Basis den Vorhaben- und Erschließungsplan ausarbeiten.

## 2. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Wie bereits einleitend erwähnt, ist ein Ziel der Stadtentwicklung in der Wallfahrtsstadt Werl, im Rahmen der Wirtschaftsförderung ausreichende Kapazitäten für gewerbliche Nutzungen im Stadtgebiet zur Verfügung zu stellen.

Die Wirtschaftsförderung verfolgt damit mittelbar das Ziel, ausreichende Arbeitsplätze innerhalb der Stadt verfügbar zu machen, um hierdurch u.a. auch den Auswirkungen des demographischen Wandels entgegenzuwirken und gleichzeitig Werl als Wirtschaftsstandort in verkehrsgünstiger Lage zu stärken.

Die Stadt Werl hat in den vergangenen zehn Jahren entsprechend des allgemeinen regionalen Trends kontinuierlich Einwohner verloren. Im Jahr 2005 hatte Werl noch knapp 32.200 Einwohner (*Quelle: IT.NRW*), aktuell sind es noch knapp 30.000. Laut Gemeindemodellrechnung von IT.NRW (2014-2040) werden in Werl im Jahr 2040 noch gut 27.000 Einwohner leben. Dies bedeutet gegenüber dem heutigen Stand einen Rückgang von weiteren ca. 10%.

Eine Maßnahme, dieser Entwicklung entgegenzutreten bzw. diese positiv zu beeinflussen ist es, eine ausreichende Zahl an qualifizierten Arbeitsplätzen anzubieten. Um die Menschen auch wieder z.B. nach der Ausbildung wieder in die Stadt „zurückzuholen“ – oder auch neue Bürger zu gewinnen – ist es, wie die Vergangenheit auch gezeigt hat, also durchaus ein sinnvolles Instrumentarium, ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot zu schaffen.

Das produzierende Gewerbe ist traditionell relativ stark vertreten und in der Regel sehr flächenintensiv. Die Wirtschaftsförderung der Wallfahrtsstadt Werl bezieht sich dennoch nicht ausschließlich auf die Bereitstellung von ausreichenden Flächenkapazitäten für das Gewerbe, sondern versucht insgesamt günstige Rahmenbedingungen für Unternehmen zu schaffen, um sich im Wettbewerb um Unternehmensansiedlungen Standortvorteile zu verschaffen.

Planbearbeitung durch:

FHD **BAUplan** GmbH \* Planungsbüro für Bauwesen \* Finger & Partner  
Röhre 46 \* 59846 Sundern \* Fon: 02933-780023 \* Fax: 02933-780024

Vor diesem Hintergrund ist auch der vorliegende Antrag des Vorhabenträgers zu betrachten. Die ortsansässige Firma ist an seine flächenmäßigen Kapazitätsgrenzen gestoßen. Eine Erweiterung um das geplante Logistikzentrum innerhalb des bestehenden Betriebsgrundstückes oder im unmittelbaren Umfeld ist aufgrund der Flächenkapazitäten nicht möglich. Daher ergibt sich die zwingende Notwendigkeit für das Unternehmen, einen neuen Standort für das geplante Logistikzentrum zu finden. Im Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung der Wallfahrtsstadt Werl wurde daher das dieser Planung zugrunde liegende Areal als geeignet für das Bauvorhaben betrachtet und ausgewählt.

Für die Planungsabsicht ist eine Änderung der planungsrechtlichen Situation erforderlich. Zur Zeit ist der betreffende Bereich als baulicher Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den beantragten Bau des Logistikzentrums zu schaffen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs (vgl. Kap. 4.1) wird das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB gewählt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 119 „Im Maifeld“ soll somit unmittelbar der Umsetzung des aus der Erweiterungs- bzw. Verlagerungsabsicht des Antragstellers resultierenden Vorhabens dienen, insbesondere aber auch der hiermit einhergehenden Stärkung der örtlichen Wirtschaft sowie der damit verbundenen Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.

Zusammenfassend verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes demnach folgende

*übergeordnete Ziele:*

- Attraktivitätssteigerung der Stadt Werl als qualitativ hochwertiger Gewerbestandort
- Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen
- Standortsicherung eines bestehenden Gewerbebetriebes
- Verbesserung der demographischen Entwicklung

*konkrete Zielsetzungen:*

- Schaffung einer Betriebsfläche zur Ansiedlung eines Logistikzentrums mit Produkt-Showroom
- Fortführung des regionalplanerisch vorgegebenen Steuobstwiesensaums

*Vorhabenbeschreibung:*

- Die gesamte Anlieferung erfolgt über die Ladebühnen im Süd-Westen der ca. 10m hohen Lagerhallen. Alle Firmen bekommen ihre Ware in Kartonagen verpackt, in Containern angeliefert. Diese werden von Hand ausgeladen und in den Logistikhallen eingelagert. Die Einlagerung findet in handelsüblichen Schwerlastregalen auf bis zu vier Ebenen statt. Durch die beschriebene Regalierung der Logistikhallen ergibt sich verhältnismäßig viel Freifläche zwischen den Regalen, wodurch ein großer Platzbedarf entsteht.
- Eine automatische, hochfrequentierte Einlagerung wird derzeit nicht betrieben und ist aufgrund der teilweise sehr fragilen Produkte auch nicht geplant. Die Lagerguthöhe ist über die Regalierung auf ca. 7,50m beschränkt, wodurch ein wirtschaftliches Brandschutzkonzept in fünf separaten Brandabschnitten ermöglicht wird. Kommissioniert und Ausgeliefert wird auf Paletten verpackt, über die Ladebühnen im Nord-Osten des geplanten Gebäudes.
- Südwestlich an die Logistikhallen gliedert sich homogen die dreigeschossige Verwaltung aller vier Firmen an. Im Erdgeschoss befindet sich auf ca. 2.500qm Gesamtfläche, der Haupteingang und das Foyer, ein Bistrobereich sowie als Gelenk zwischen Logistikhallen und Verwaltung, eine große Möbelausstellung. Hier werden ausschließlich Vertretergruppen von Kunden empfangen. Ein Direktverkauf an Endkunden ist nicht geplant. Im ersten Obergeschoss sind die Büroräume für insgesamt ca. 60 Arbeitsplätze auf ca. 1.330qm geplant. Zwischen den im Hallenbereich befindlichen Sozialräumen der Logistikmitarbeiter im OG1 und den Büros der Verwaltung im OG1 ist ein ca. 10m breiter Dachstreifen zur natürlichen Belichtung und Belüftung geplant. Im zweiten Obergeschoss soll eine kleine Hausmeisterwohnung zum betriebsbedingten Wohnen errichtet werden. Diese tritt durch das zurückgesetzte Staffelgeschoss aus dem Straßenraum nahezu kaum in Erscheinung. Die Attikahöhe der Wohnung wird ca. 11,50m hoch.
- Die Gebäudekubatur wird über das wirtschaftliche Brandschutzkonzept sowie die statischen Möglichkeiten des Hallenrasters entwickelt.
- Die Gebäudetragkonstruktion der Logistikhallen wird in F30 ausgeführt. Die Hallenfassade wird

Planbearbeitung durch:

FHD **BAUplan** GmbH \* Planungsbüro für Bauwesen \* Finger & Partner  
Röhre 46 \* 59846 Sundern \* Fon: 02933-780023 \* Fax: 02933-780024

mit Iso-Sandwichelementen erstellt. Die Dachkonstruktion wird in Trapezblech mit Mineralfaserdämmung und harter Folienbedachung ausgeführt. Das Verwaltungsgebäude wird ebenfalls konventionell, massiv errichtet.

### 3. Lage des Plangebietes und strukturelle Situation

Die Wallfahrtsstadt Werl hat laut Kommunalprofil von IT.NRW (Stand 21.09.2015) zur Zeit knapp 30.000 Einwohner. Siedlungsstrukturell und hinsichtlich der Einwohnerzahl stellt die Ortslage Werl das unangefochtene Zentrum des Stadtgebietes dar. Auch geographisch bildet Werl das Zentrum des Stadtgebietes. Die Wallfahrtsstadt Werl befindet sich in strukturell günstiger Lage im Bereich der Nordabdachung des Haarstrangs, etwa 30 km östlich des Ruhrgebietes (hier: Dortmund).

In der Ortslage Werl liegen der überwiegende Teil der zentralen Versorgungseinrichtungen der Stadt, sowohl im Einzelhandelssektor als auch im Bildungs- und Freizeitbereich. Zu den lageräumlichen Stärken der Ortslage zählt auch, dass Werl über erhebliche gewerbliche Bauflächen verfügt.

Dies ist sicherlich auch der verkehrsgünstigen Lage der Stadt geschuldet. Werl liegt unmittelbar am gleichnamigen Autobahnkreuz der A 44 (Dortmund-Kassel) und der A 445/46 (Werl-Meschede). Auch die Autobahn 2 (Oberhausen-Hannover) befindet sich nur ca. 10 km nördlich des Stadtgebietes. Werl liegt zudem an der Bahnlinie Dortmund-Soest-Paderborn. Der Flughafen Dortmund ist ebenfalls nur ca. 25 km entfernt. Diese lageräumliche Gunst hat dazu geführt, dass Werl in den vergangenen Jahren deutliche gewerbliche Zuwächse zu verzeichnen hat. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist von 2010 (8.666) bis 2014 (9.418) um etwa 750 Personen oder gut 8,6% gestiegen (*Quelle: Kommunalprofil IT.NRW, 09/2015*).

Siedlungsstrukturell verfügt das Stadtgebiet, wie zuvor erwähnt, mit Werl über ein klares Zentrum. Der historische Ortskern befindet sich dabei nördlich der Bundesstraße 1 – die den Verlauf der ehemaligen Hanseroute von Dortmund Richtung Paderborn markiert. Insofern befand sich Werl bereits seit jeher an einer bedeutsamen Handelsroute.

Die gewerblichen Bauflächen erstrecken sich fast Ausnahmslos nördlich des historischen bzw. siedlungsstrukturellen Stadtkerns von Werl (*vgl. auch Abb. 4*). Hierbei bildet der nordwestliche Gewerbeansatz, in dem sich auch das Plangebiet befindet, den räumlich größten Ansatz. Städtebaulich erscheint es daher durchaus sinnvoll, diesen ohnehin bereits gewerblich geprägten Bereich bzw. die dort noch vorhandenen Baulandkapazitäten für das Vorhaben zu nutzen.

Topographisch ist die Situation – wie nahezu ausnahmslos im Stadtgebiet – relativ unproblematisch, da es sich um weitgehend ebene Flächenareale mit nur geringfügigen Neigungsverhältnissen (insbesondere im südlichen Stadtgebiet) handelt.

Das ca. 5,06ha große Plangebiet bietet sich somit aufgrund der Siedlungsstruktur für die geplante Nutzung bzw. Arrondierung an. Es liegt im Nordwesten Werls, nordöstlich des derzeitigen Ausbaues der A 445 und westlich der K 18. Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Osten bildet die K 18 die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Im Süden wird das Gebiet von der planfestgestellten Trasse der K 18n sowie der südlich davon gelegenen gewerblichen genutzten Bereiche begrenzt (*vgl. Abb. 1*).

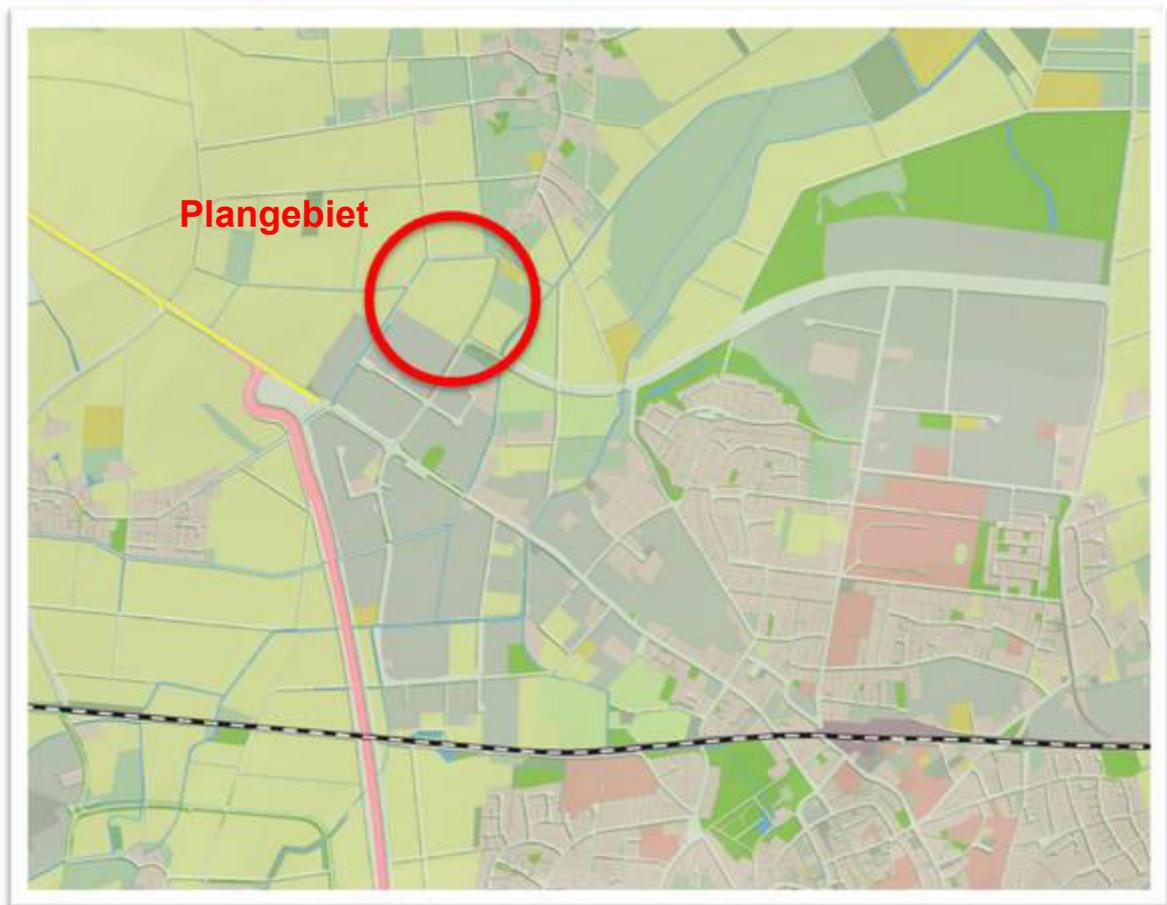
Alternative Areale für die Realisierung dieses Vorhabens sind in Werl in der zusammenhängenden Form nicht vorhanden bzw. nicht in rechtskräftigen Bebauungsplänen oder zumindest Flächennutzungsplan dargelegt. Die restlichen Gewerbeflächen sind zu kleinteilig gegliedert und für das Vorhaben nicht nutzbar.

Dem § 1a des BauGB Abs. 2 wird daher entsprochen:

*Mit Grund und Boden soll 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.*

Planbearbeitung durch:

FHD **BAUplan** GmbH \* Planungsbüro für Bauwesen \* Finger & Partner  
Röhre 46 \* 59846 Sundern \* Fon: 02933-780023 \* Fax: 02933-780024



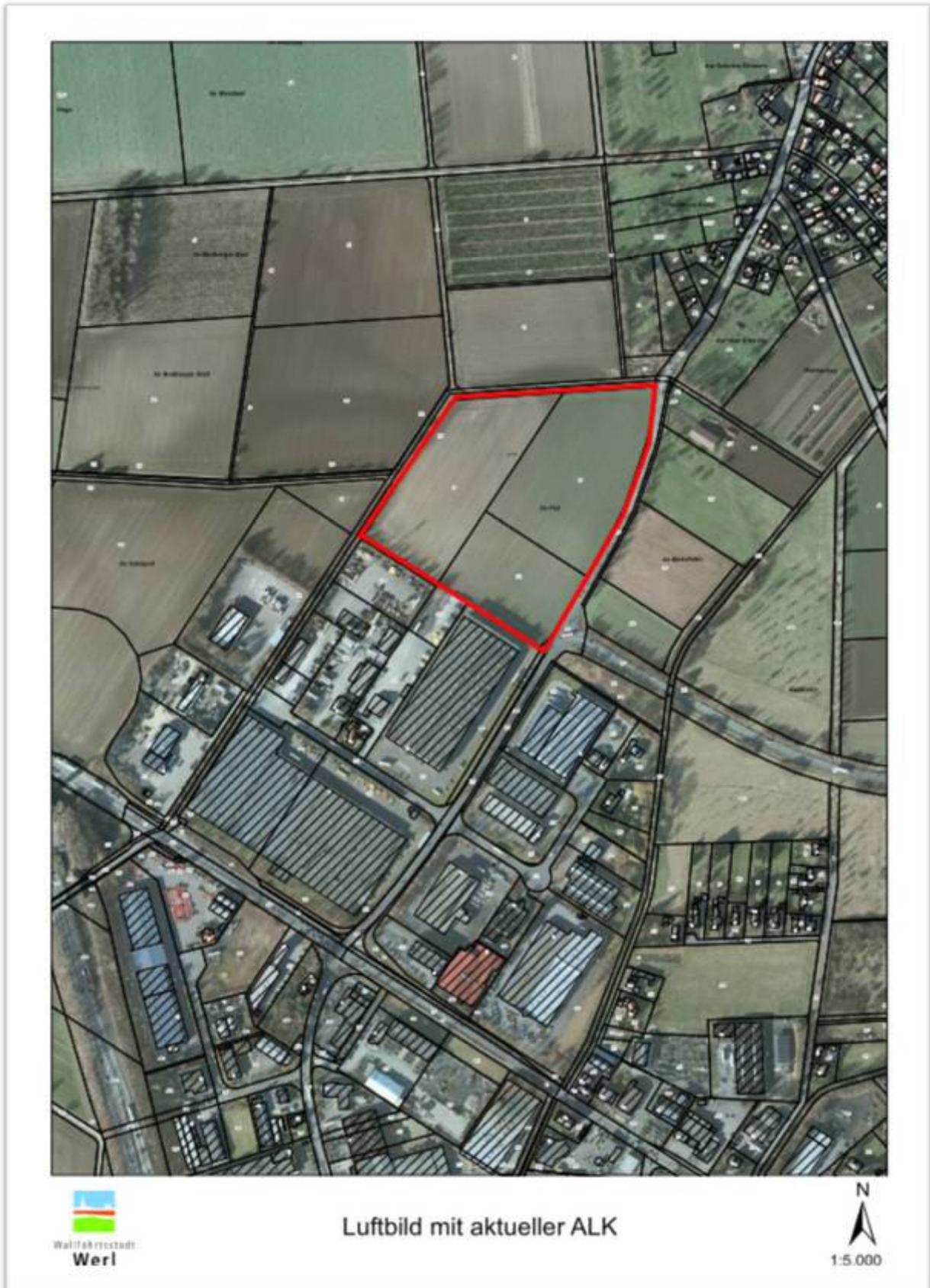
**Abbildung 1:** Lage des Plangebietes auf Basis einer Nutzungskartierung  
(Katasteramt Kreis Soest, 2015)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes orientiert sich an dem konkreten Bauvorhaben des Vorhabenträgers und somit an den städtebaulichen Erfordernissen. Neben dem Bauvorhaben werden auch regionalplanerische Zielvorgaben zur Vervollständigung eines Obstwiesensaumes aufgegriffen und umgesetzt. Die städtebauliche Homogenität des gesamten Bereiches wird durch die bauliche Ausgestaltung des Vorhabens bzw. dessen planungsrechtliche Sicherung gewährleistet.

Derzeit wird der überwiegende Teil des Planbereiches als landwirtschaftliche Nutzfläche in intensiver Bewirtschaftung genutzt. Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 5,06 ha. Davon sind:

- Überbaubare Flächen ca. 2,60 ha
- Verkehrs- und Funktionsflächen ca. 1,56 ha
- Grünflächen ca. 0,90 ha

• SUMME:	ca. 5,06 ha
----------	-------------



**Abbildung 2:** Lage des Plangebietes auf Basis eines Luftbildes mit ALK (Geobasis NRW, 2015)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind durch eine unterbrochene schwarze Linie gemäß § 9 Absatz 7 BauGB im Plan gekennzeichnet. Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke ganz oder teilweise:

**Gemarkung:** Budberg  
**Flur:** 4  
**Flurstücke:** 20, 24, 270

#### 4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mittels der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Am Maifeld“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Gewerbegebietes geschaffen werden. Hierzu soll ein Gewerbegebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Darüber hinaus werden die Randbereiche des Plangebietes – in unterschiedlicher Form – als Grünflächen festgesetzt. Festgesetzt wird darüber hinaus auch ein Regenrückhaltebecken.

Das Plangebiet ist derzeit vollständig dem planungsrechtlichen Außenbereich gem. §35 BauGB zuzuordnen. Das geplante Vorhaben lässt sich daher mit dem derzeitigen Planungsrecht nicht realisieren, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich wird.

Die gewerbliche Entwicklung des Bereiches wurde bereits über den Flächennutzungsplan dokumentiert, der das Plangebiet als gewerbliche Baufläche darstellt. Mittels der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung soll diese Entwicklung konkretisiert und somit mittelbar ein Beitrag zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Werl und eine Entwicklungsperspektive für den Vorhabenträger geschaffen werden.

#### 4.1 Vorhabenbezogenheit der Planung

Mit der Bauleitplanung soll ein konkretes Vorhaben planungsrechtlich abgesichert werden. Der Vorhabenträger verfügt künftig über sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Plangebietes und wird dieses in einem Zuge vollständig und in einem Zuge nach den planungsrechtlichen Vorgaben bebauen.

Für vorhabenbezogene Planungen legt das Baugesetzbuch in § 12 die rechtlichen Rahmenbedingungen fest. Demnach besteht die Möglichkeit, einen sog. „Vorhaben- und Erschließungsplan“ aufzustellen. § 12 Abs. 1 BauGB sagt hierzu: *„Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).“*

Gemäß Absatz 3 wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben demnach nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden.

Im vorliegenden Fall wird in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 119 „Im Maifeld“ für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung (hier: Gewerbegebiet - GE) festgesetzt. Daher ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind hierbei zulässig.

Die Vorhabenbezogenheit der Planung ist im Falle des Bebauungsplanes Nr. 119 „Im Maifeld“ gegeben, weshalb die Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB vorgenommen wird. Dies gibt sowohl dem Vorhabenträger als auch allen anderen beteiligten Akteuren Planungssicherheit. Auf die weiteren Regelungen des § 12 BauGB wird verwiesen.

Planbearbeitung durch:

FHD **BAUplan** GmbH \* Planungsbüro für Bauwesen \* Finger & Partner  
Röhre 46 \* 59846 Sundern \* Fon: 02933-780023 \* Fax: 02933-780024



**Abbildung 3:** Vorhabenplan (PlanBar Architektur, 10/2015)

## 5. Bestehendes Planungsrecht

### 5.1 Landesplanung

Im gültigen Landesentwicklungsplan NRW (1995) ist Werl als Mittelzentrum mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern im Mittelbereich in der ländlichen Zone dargestellt. Die Stadt liegt an einer Entwicklungsachse dritter Ordnung. Im Norden verläuft mit der A 2 eine großräumige Achse von europäischer Bedeutung. Das Planvorhaben widerspricht den Zielen der Landesplanung nicht.

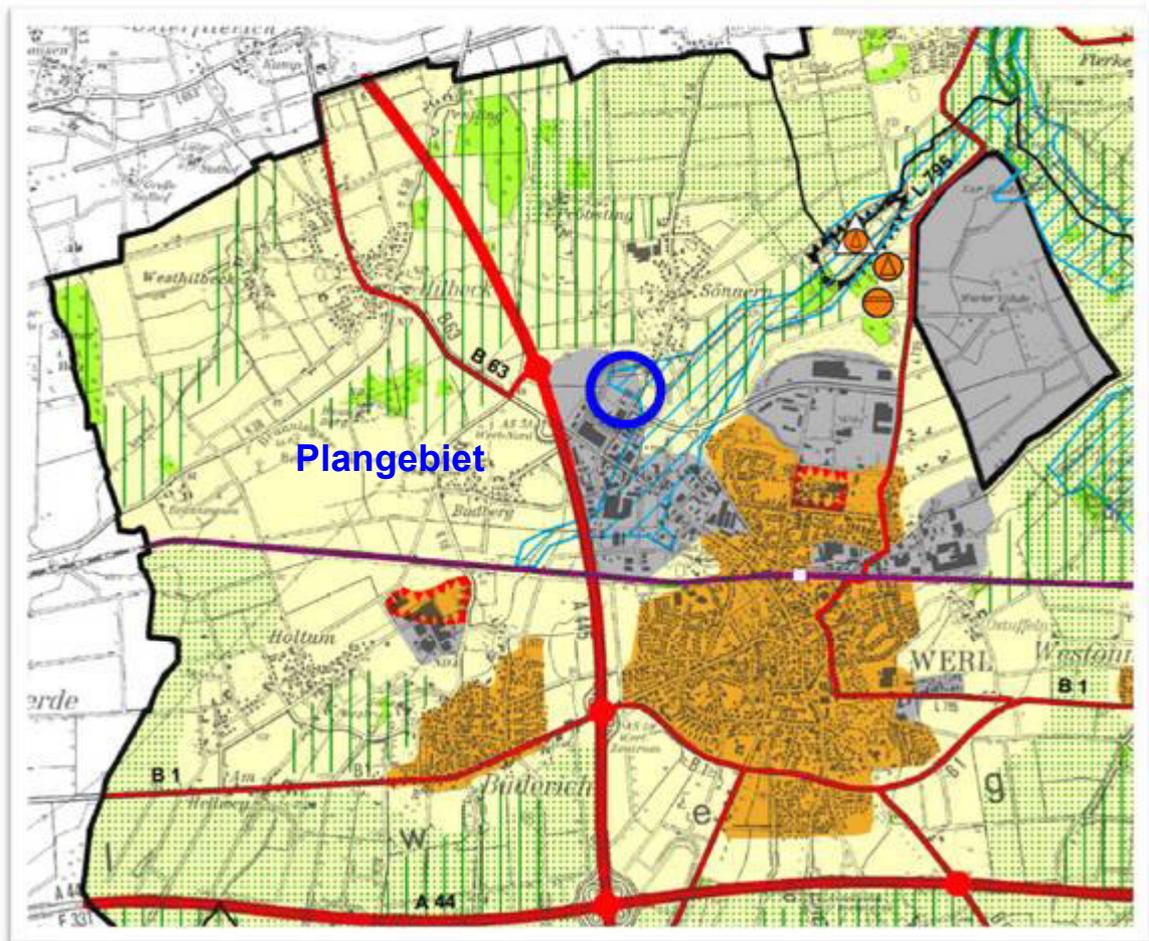
### 5.2 Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (ehemals Oberbereich Dortmund – östlicher Teil) aus dem Jahr 2011 stellt das Plangebiet überwiegend als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar. Lediglich ein äußerst geringfügiger Teilbereich im Norden des Plangebietes befindet sich nicht mehr in dieser Darstellung, sondern ist als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Aufgrund des maßstabsabhängigen Interpretationsspielraums des Regionalplanes bleibt jedoch festzuhalten, dass die Planung den im Regionalplan konkretisierten Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widerspricht.

Darüber hinaus ist das Plangebiet im Regionalplan als Überschwemmungsbereich dargestellt. Hierzu wird auf die Aussagen im nächsten Kapitel (5.3 – Flächennutzungsplanung) verwiesen.

Planbearbeitung durch:

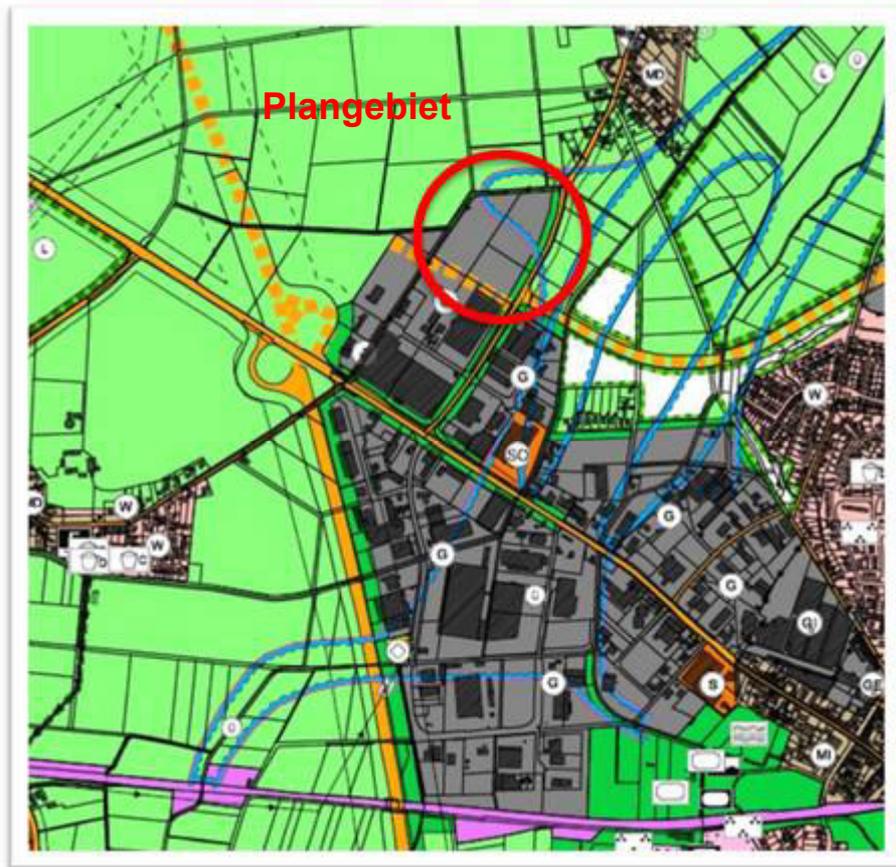
FHD **BAUplan** GmbH \* Planungsbüro für Bauwesen \* Finger & Partner  
Röhre 46 \* 59846 Sundern \* Fon: 02933-780023 \* Fax: 02933-780024



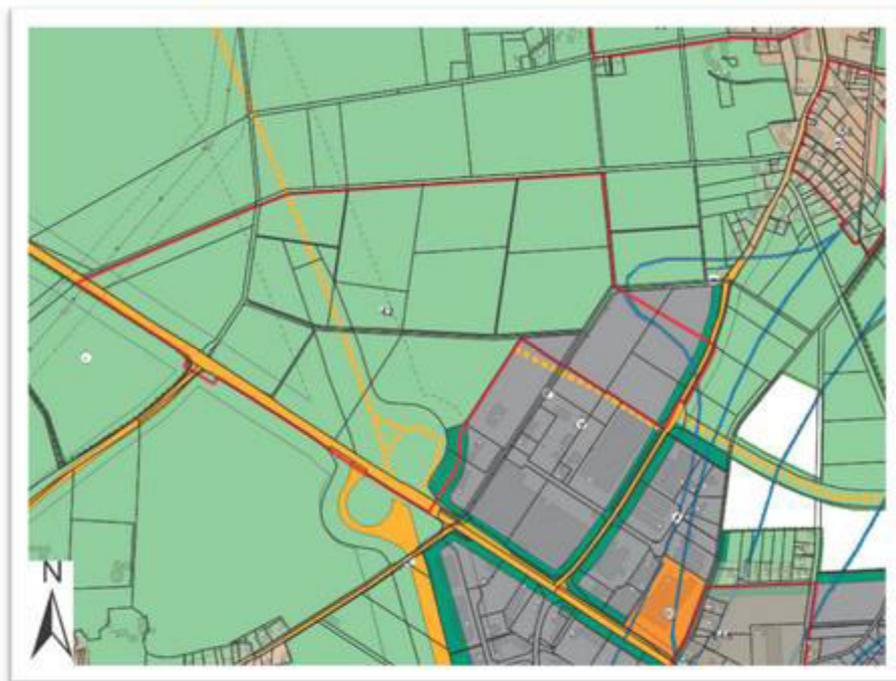
**Abbildung 4:** Auszug aus dem rechtswirksamen Regionalplan (BR Arnsberg, 2011)

### 5.3 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Werl vom 24.04.1978 stellt den betreffenden Bereich bereits seit dessen Aufstellung insgesamt als Gewerbliche Baufläche dar (vgl. Abb. 5). Die verbindliche Bauleitplanung ist somit durch die Darstellung im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan und damit durch die vorbereitende Bauleitplanung Planungsrechtlich abgedeckt.

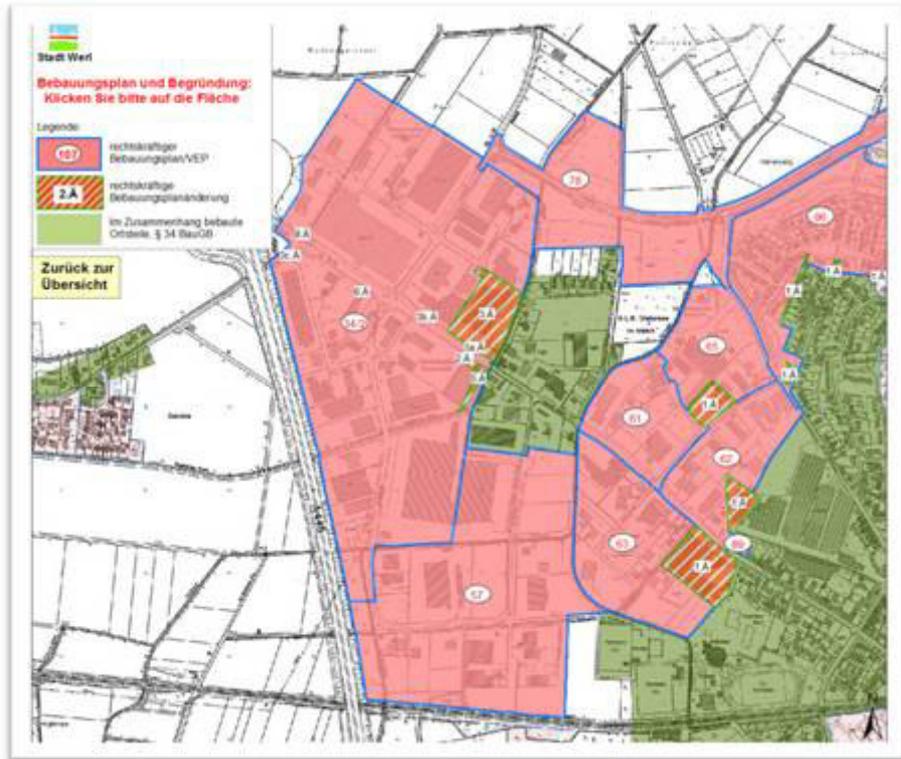


**Abbildung 5:** Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werl (Stand 2015)



**Abbildung 6:** Darstellung des früheren Bebauungsplans Nr.42 (Rote Einfassung)

In der Abbildung 6 ist über die Flächennutzungsplandarstellung hinaus noch die Begrenzung des Bebauungsplans Nr. 42 zur Schaffung von Gewerbeflächen aufgezeigt. Hierzu wurde vor Jahren ein Aufstellungsbeschluss gefasst und die ersten Beteiligungen durchgeführt, aber nie eine Offenlage getätigt. Damals verlief die nördliche Abgrenzung ein Stück weit südlicher. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan basierend auf dem Regionalplan stellt mittlerweile die rechtswirksame Unterlage für die Bauleitplanung dar. In der nachfolgenden Abbildung 7 ist die aktuelle Übersicht der angrenzenden rechtskräftigen Planbereichen dargestellt.



**Abbildung 7:** Auszug aus der Übersicht zu Bebauungsplänen im Angrenzungsbereich

Darüber hinaus werden Teilbereiche des Plangebietes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Überschwemmungsgebiet“ dargestellt. Diese Darstellung resultiert noch aus den alten preußischen Hochwasserkarten, die der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Mitte der siebziger Jahre zu Grunde lagen, ist jedoch nach dem aktuellen Hochwasserszenario, das durch hochwassertechnischen Berechnungen ermittelt wurde, nicht mehr haltbar.

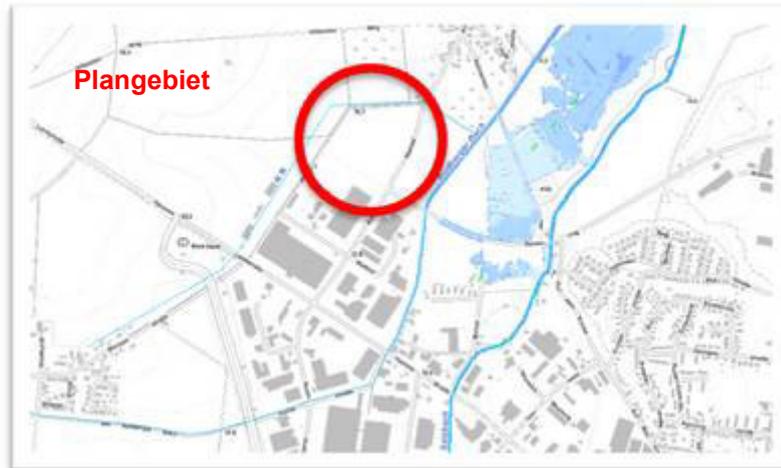
Die aktuellen Berechnungen im Auftrag des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW (MKUNLV NRW) sind zwar noch vorläufig, können jedoch nach den Aussagen der Unteren Wasserbehörde des Kreises Soest im behördeninternen Scopingtermin zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 119 „Im Maifeld“, der am 08.10.2015 in Werl stattfand, zur Beurteilung herangezogen werden.

Nach diesen aktuellen Berechnungen ist die Fläche weder bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100, hohe Wahrscheinlichkeit) noch bei einem fünfhundertjährigen Hochwasserereignis (HQ500, mittlere Wahrscheinlichkeit) betroffen (vgl. Abb. 6a und 6b). Lediglich bei dem mit geringer Wahrscheinlichkeit anzunehmenden tausendjährigen Hochwasserereignis (HQ1000, vgl. Abb. 6c) würde der äußerste nördliche Teil des Plangebietes überschwemmt.

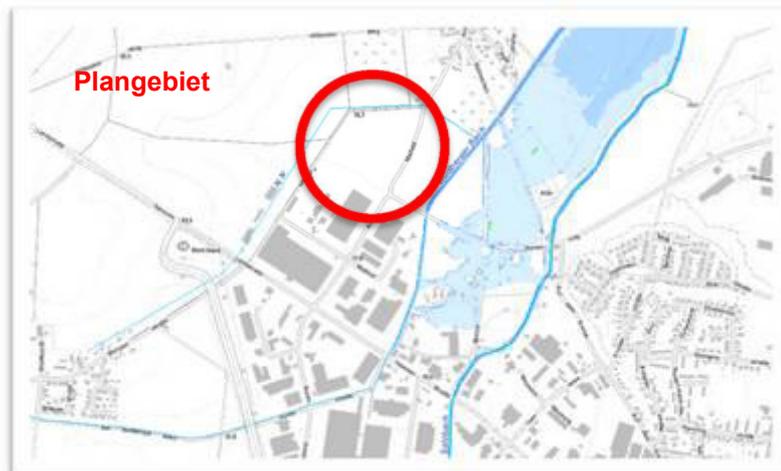
Beurteilungsbasis für das Vorhaben bildet aufgrund der rechtlichen Vorgaben die Berechnung für ein hundertjähriges Hochwasserereignis (HQ 100).

Planbearbeitung durch:

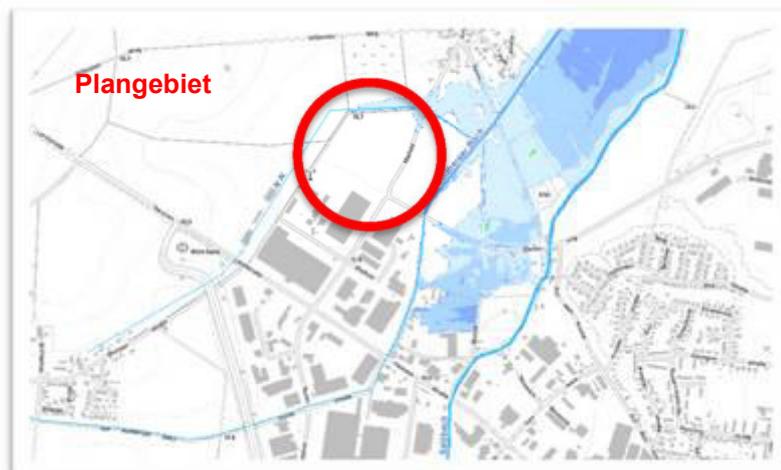
FHD **BAUplan** GmbH \* Planungsbüro für Bauwesen \* Finger & Partner  
Röhre 46 \* 59846 Sundern \* Fon: 02933-780023 \* Fax: 02933-780024



**Abbildung 8a:** Hochwassertechnische Berechnungen – Risikogebiete HQ100, Hohe Wahrscheinlichkeit (MKUNLV NRW, 2015) – vorläufig festgesetzte Überschwemmungsgebietsgrenze



**Abbildung 8b:** Hochwassertechnische Berechnungen – Risikogebiete HQ500, Mittlere Wahrscheinlichkeit (MKUNLV NRW, 2015)



**Abbildung 8c:** Hochwassertechnische Berechnungen – Risikogebiete HQ1000, Geringe Wahrscheinlichkeit (MKUNLV NRW, 2015)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 119 „Im Maifeld“ wird daher gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und berücksichtigt somit die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG). Dem Entwicklungsgebot wird entsprochen.

Nördlich, östlich und westlich des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Südlich schließen „Gewerbliche Bauflächen“ bzw. der Trassenverlauf der planfestgestellten K 18n an.

Der Bebauungsplan stellt eine in Größe und Maßstäblichkeit homogene und vertretbare Arrondierung von gewerblichem Bauland im nordwestlichen Bereich der Ortslage Werl dar.

## 6. Städtebauliches Konzept

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 119 „Im Maifeld“ zu Grunde liegende städtebauliche Konzept orientiert sich an den innerbetrieblichen Erfordernissen des geplanten Logistikzentrums. Die derzeitige Haupterschließung des Gewerbegebietes erfolgt von Süden über die Antoniusstraße. Nach Fertigstellung der Erweiterung des Hanserings wird sich die Haupterschließung aus Richtung Westen verlagern. Da der geplante Neubau somit in jedem Erschließungsfall an einer markanten, ortsbildprägenden Lage errichtet wird, wurde die hochwertige, repräsentative Verwaltung nach Süden positioniert. So wird langfristig eine hochwertige Ortseingangssituation für die Stadt Werl geschaffen.

Durch die Baumasse des geplanten Vorhabens hat dieses Auswirkungen auf die städtebauliche Situation des Umfeldes, welches jedoch bereits heute im Süden durch gewerbliche Nutzungen geprägt wird.

Bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl wurde das für das Vorhaben vorgesehene Grundstück als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt, so dass stadtentwicklungspolitisch bereits seit über 35 Jahren eine entsprechende bauliche Nutzung des Bereiches vorgesehen ist.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 119 „Im Maifeld“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines betriebseigenen und somit privaten Logistikzentrums im Bereich des derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstückes geschaffen werden. Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept der Gemeinde sind hierdurch nicht zu erwarten bzw. entspricht die Planung den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Wallfahrtsstadt Werl.

Durch den Vorhabenbezug der Planung, der eine Bebauung des gesamten Grundstückes in einem Zuge ermöglicht, besteht für die Öffentlichkeit aber auch alle anderen Akteure der Vorteil, die Auswirkungen der Planung bereits im Vorfeld konkret beurteilen zu können. Insofern bietet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 119 „Im Maifeld“ gegenüber herkömmlichen (Angebots-) Bebauungsplänen den Vorteil, dass die Entwicklung und somit die städtebauliche Auswirkung auf das Umfeld bereits heute konkret beurteilt werden kann.

Die Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf das Wesentliche reduziert. Die Konkretisierung erfolgt über den Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. den Durchführungsvertrag. Die Plan- und Vertragswerke orientieren sich dabei neben den betrieblichen auch an den aktuellen städtebaulichen Vorgaben.

Der ökologische Ausgleich wird entsprechend der Regelungen, die in Kap. 7.3 der Begründung bzw. dem Umweltbericht erläutert sind, kompensiert. Eine auch städtebaulich sinnvolle Eingrünung des Betriebsgeländes zur Umgebungsbebauung wird durch entsprechende Pflanzmaßnahmen gewährleistet. Die erforderliche Regenrückhaltung soll landschaftsgestalterisch in die Pflanzstreifen eingebettet werden.

Insgesamt stellt das Konzept eine angemessene, städtebaulich in sich schlüssige Arrondierung im Nordwesten der Ortslage Werl dar.

## 7. Inhalte des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das geplante Betriebsgelände des Vorhabenträgers. Er orientiert sich damit – analog zum gewählten Planungsinstrument – am konkreten Bauvorhaben und ist damit städtebaulich schlüssig und im Hinblick auf das städtebauliche Erfordernis und die Dimensionierung angemessen.

Planbearbeitung durch:

FHD **BAUplan** GmbH \* Planungsbüro für Bauwesen \* Finger & Partner  
Röhre 46 \* 59846 Sundern \* Fon: 02933-780023 \* Fax: 02933-780024

## 7.1 Bauliche Nutzung

### 7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 119 „Am Maifeld“ ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag, die Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind, wird das konkrete Bauvorhaben (Logistikzentrum mit Verwaltung und Großkunden-Showroom) planungsrechtlich abgesichert. Aus diesem Grunde erübrigt sich eine Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit des Vorhabens regelt sich ausschließlich über die v.g. Unterlagen und bezieht sich auf das konkrete Vorhaben.

### 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet orientieren sich ebenfalls an den konkreten Vorgaben des Vorhabens. Die Grundflächenzahl beträgt gewerbegebietstypisch 0,8, wie auch in dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet „Hammer Straße“, welches über den gleichnamigen Bebauungsplan Nr. 34 planungsrechtlich abgesichert ist. Mit der Vorgabe der Grundflächenzahl soll die Versiegelung auf dem Grundstück begrenzt werden.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse wird aufgrund des Vorhabenbezugs und der eindeutigen Regelungen im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. dem Durchführungsvertrag verzichtet.

### 7.1.3 Bauweise, Überbaubare und Nicht-Überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung der Bauweise wird aufgrund des Vorhabenbezugs und der eindeutigen Regelungen im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. dem Durchführungsvertrag ebenfalls verzichtet.

Die Baugrenzen und damit die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich weitestgehend an dem konkreten Vorhaben, bieten dazu noch einen sehr geringfügigen baulichen Spielraum im Hinblick auf künftige Anpassungen der Planung. Für die Ausschöpfung dieser Spielräume wäre jedoch zwingend die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. des Durchführungsvertrages erforderlich. Die südliche Baugrenze liegt 20m vom Fahrbahnrand der K 18n entfernt. Die nordöstlichste Ecke ragt bis 10m an den Fahrbahnrand der K 18 – Antoniusstraße heran.

Die Nichtüberbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den konkreten vorhabenbezogenen Vorgaben bzgl. der Zu- und Umfahrten sowie der Stellplätze.

### 7.1.4 Örtliche Bauvorschriften / Festsetzungen zur Gestaltung

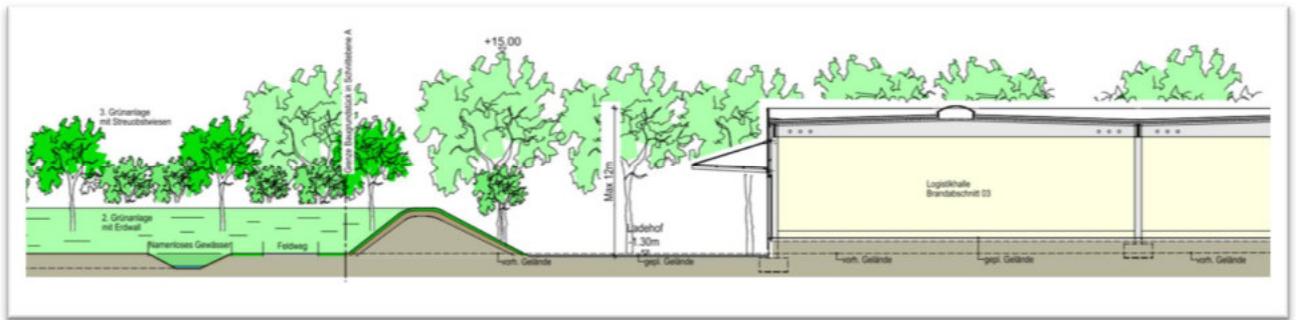
Auf die Anwendung baugestalterischer Regelungen in Form von Gestaltungsvorschriften wird aufgrund des Vorhabenzuges und der eindeutigen Vorgaben im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag weitestgehend verzichtet.

Lediglich die maximale Gebäudehöhe wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Sie beträgt 12m für die Logistikhallen und die Verwaltung, bemessen am aufgehenden Mauerwerk der Außenhaut des Gebäudes ab der Geländehöhe der fertigen Verkehrsflächen bis zum Schnittpunkt Dachhaut mit AK Wand. Genauere Angaben sind im Vorhabenplan dargelegt. Darüber hinaus ist die Gebäudehöhe auf eine absolute NN-Höhe festgelegt. Für den südlichen Bereich Verwaltung auf 89,00m ü. NN und der Hauptbereich der Lagerhallen auf 88,00m ü. NN.

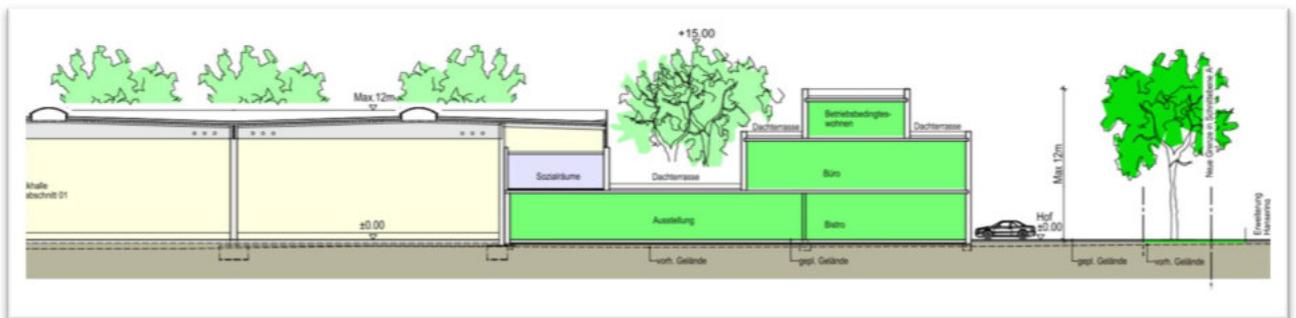
Die Höhe des Gebäudes resultiert aus den betrieblichen Erfordernissen und der daraus entwickelten architektonischen Rahmenbedingungen.

Planbearbeitung durch:

FHD **BAUplan** GmbH \* Planungsbüro für Bauwesen \* Finger & Partner  
Röhre 46 \* 59846 Sundern \* Fon: 02933-780023 \* Fax: 02933-780024



**Abbildung 9a:** Darstellung der Gebäudehöhen an der Nordseite (Richtung Sönnern)



**Abbildung 9b:** Darstellung der Gebäudehöhen an der Südseite (Hansering)

### 7.1.5 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

Im Plangebiet werden darüber hinaus Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Hierbei wird zwischen drei verschiedenen Bereichen differenziert. Insgesamt dienen die Pflanzstreifen der Einbindung des Betriebsgeländes in die freie Landschaft. Im Bereich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, die zur Ortslage Sönnern ausgerichtet ist, soll innerhalb des Grünstreifens eine Geländeanfüllung von bis zu 3,50m ermöglicht werden. Dies dient der optischen Abgrenzung des Betriebsgeländes zur dort befindlichen Wohnbebauung. Innerhalb des Grünstreifens entlang der westlichen und ggf. auch nördlichen Grenze soll auch die Regenrückhaltung für das anfallende Niederschlagswasser vorgesehen werden. Diese soll möglichst naturnah gestaltet werden und dient damit auch dem ökologischen Ausgleich. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird zudem die bestehende Lindenallee fortgeführt werden.

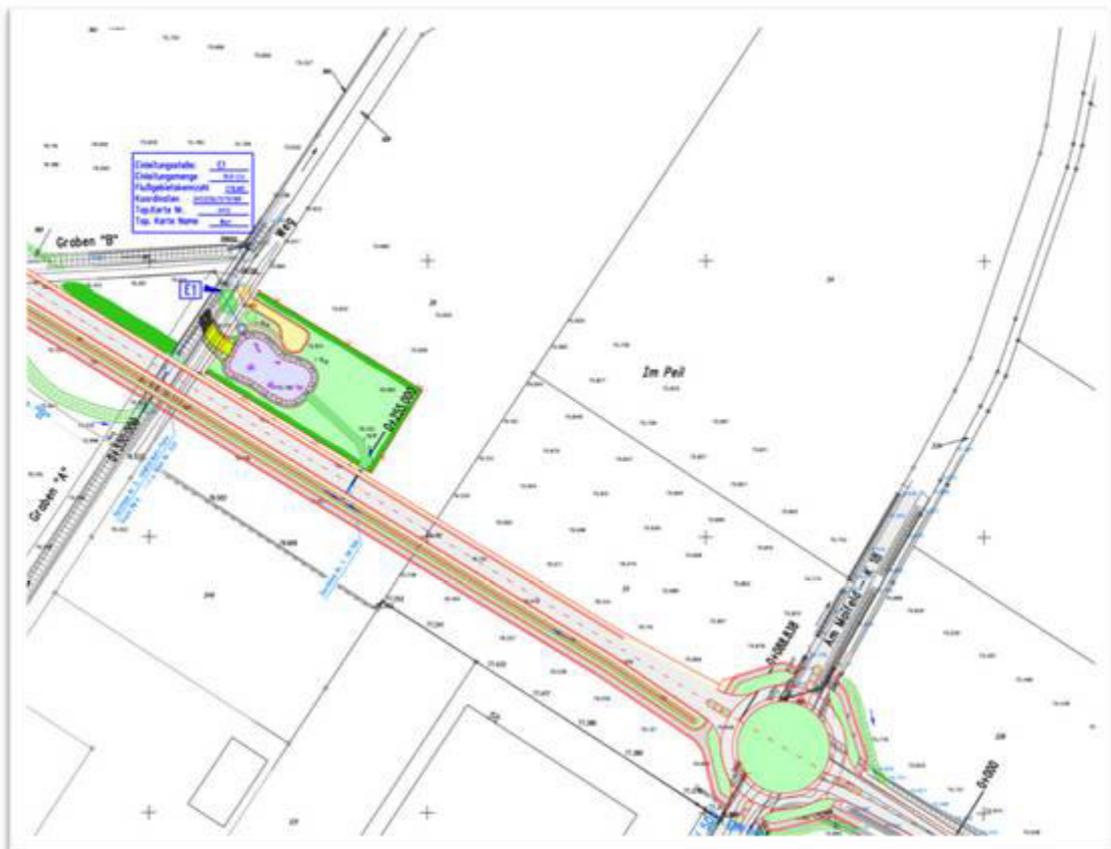
### 7.2 Verkehrliche Erschließung

Zur Realisierung der Planung ist die Anbindung des künftigen privaten Betriebsgeländes an die bestehenden öffentlichen Erschließungsanlagen vorzunehmen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass unmittelbar entlang der südlichen Grenze des Plangebietes die Trasse der planfestgestellten Kreisstraße K 18n verläuft. Der Ausbau soll in absehbarer Zeit (voraussichtlich 2017 oder 2018) erfolgen. Aus städtebaulichen und innerbetrieblichen Gründen ist die Erschließungskonzeption so angelegt, dass die Haupteerschließung künftig über die neue K 18n erfolgen soll. Bis zu deren Fertigstellung der K 18n (Phase 1) ist jedoch eine

Erschließung über die vorhandene Kreisstraße 18 vorgesehen.

Zu berücksichtigen ist auch, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Zuge der Planfeststellung für die K 18n die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens für das anfallende Oberflächenwasser der K 18n vorgesehen wurde. Das planfestgestellte Regenrückhaltebecken befindet sich im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 119 „Im Maifeld“.

Im Zuge des behördenübergreifenden Scopingtermins am 08.10.2015 wurde vom Straßenbaulastträger vermittelt, dass eine wasserwirtschaftliche Änderungsanzeige für den Überlagerungsbereich der Regenrückhaltung bei der Unteren Wasserbehörde gestellt wird und per „Deckblattverfahren“ die Änderung zum Planfeststellungsverfahren mit der Bezirksregierung abgestimmt ist. So ist der Geltungsbereich der jetzt vorliegenden Bauleitplanung trotz der Überlagerung des Geltungsbereiches zum Planfeststellungsverfahren des Hanserings gesichert.



**Abbildung 10:** Darstellung des RRB der K 18n, welches südlicher der K 18n verlegt wird und vom Geltungsbereich überplant wird.

Darüber hinaus erwägt die Stadt Werl, den Kanalbau in der Trasse der K 18n bzw. des parallel verlaufenden Radweges gfls. vorzuziehen und bereits in 2016 zu realisieren. Dies käme dann auch der Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes entgegen (vgl. Kap. 7.5.1).

### 7.2.1 Äußere Erschließung

Durch die spätere Fertigstellung der K 18n ergeben sich zwei Phasen der Erschließung. Phase 1 nur über die K 18 (Antoniusstraße) und final in Phase 2 über die K 18 und K 18n.

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt nach der Realisierung aller Bauvorhaben (Gewerbe und K 18n) sowohl über die K 18n, an der im südlichen Bereich des Geltungsbereiches zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche definiert werden, als auch über die bestehende K 18 im Norden des Plangebietes (Phase 2).

Vorgesehen ist, dass ankommende Fahrzeuge – in Abhängigkeit von der anzufahrenden Anlieferungszone - eine der beiden Ein- und Ausfahrten nutzen, um Waren anzuliefern und abzutransportieren. Das genaue Szenario der Ein- und Ausfahrten ist im Schalltechnischen Bericht Nr. 15-67 vom Ingenieurbüro Draeger dargelegt. Die PKW-Verkehre (Mitarbeiter, Kunden) sollen über eine Ein- und Ausfahrt vor der Verwaltung abgewickelt werden.

Bis zur Fertigstellung der K 18n (Phase 1), mit der nicht vor 2018 zu rechnen ist, wird das Plangebiet verkehrstechnisch ausschließlich über die bestehende K 18 von Nordosten erschlossen. Hierzu wird die Ein- und Ausfahrt im nördlichen Bereich des Plangebietes genutzt. Um den PKW Verkehr nicht gänzlich in Phase 1 über die nördliche Ein- und Ausfahrt zu leiten wird ggf. eine weitere provisorische Zufahrt für PKW an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches angelegt. Diese wird nach Fertigstellung der K 18n im Zuge der Anlegung des dort vorgesehenen Kreisverkehrs zurückgebaut. Entsprechende Regelungen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag getroffen.

Die K 18, die künftige K 18n sowie die weiterführenden Straßen weisen einen ausreichenden Querschnitt auf, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen zu können.

Die Anbindung an den gemeindlichen und überregionalen ÖPNV wird durch die ca. 200 m nördlich gelegene Bushaltestelle in Sönnern und die dort verkehrende Buslinie 522 der RLG gewährleistet.

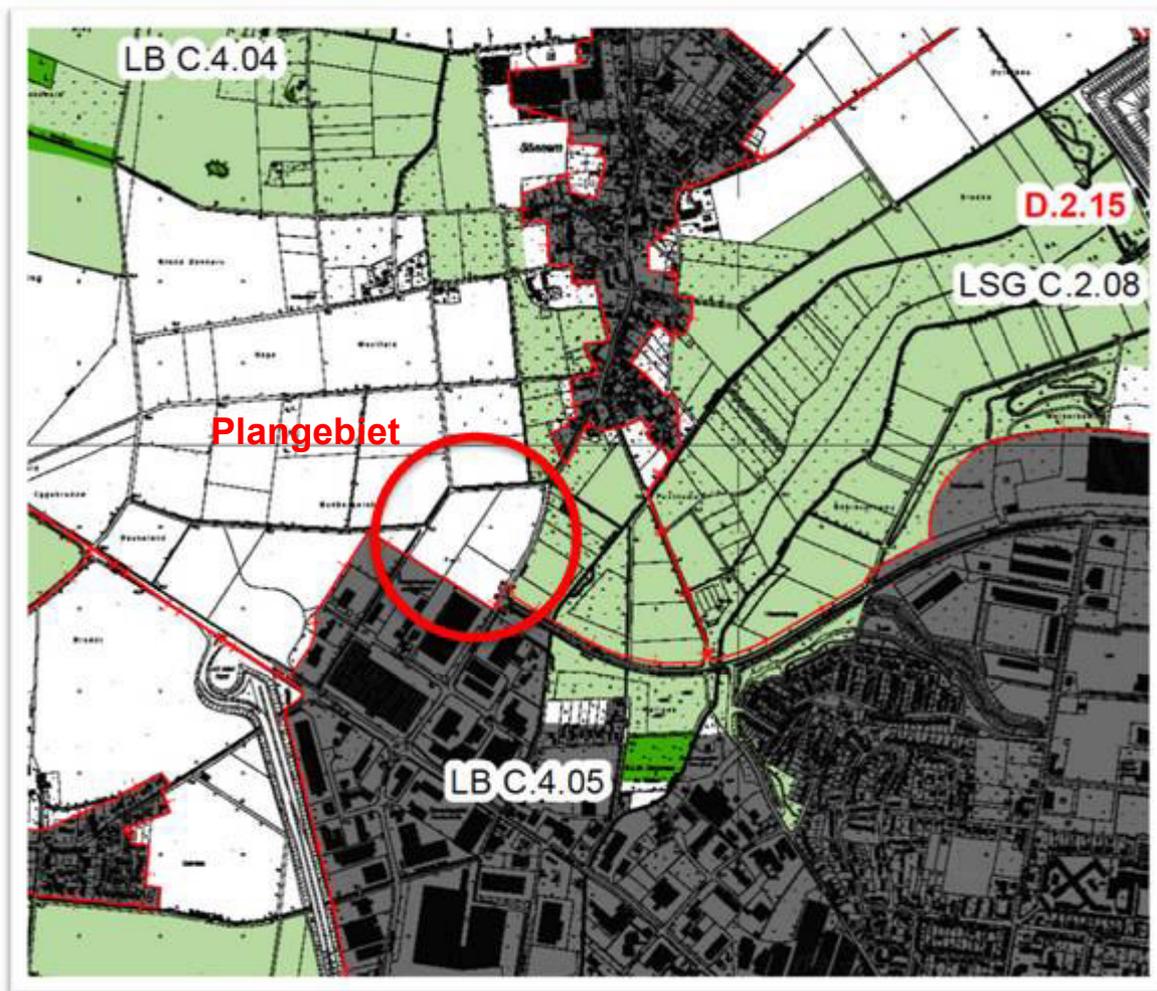
### 7.2.2 Innere Erschließung

Die innerbetrieblichen Fahrverkehre werden über die beidseitigen Umfahrten um den geplanten Gebäudekomplex und die Rangierbereiche vor den An- und Auslieferungsbereichen gewährleistet. Hierbei befinden sich die beiden Anlieferungsbereiche beidseitig neben dem geplanten Showroom an der Südseite des Gebäudes. An der Nordseite sind die Auslieferungsbereiche /-rampen angeordnet. Das genaue Szenario der Innerbetrieblichen Verkehre für Phase 1 und 2 ist ebenfalls im Schalltechnischen Bericht Nr. 15-67 vom Ingenieurbüro Draeger dargelegt.

Auf dem Betriebsgelände sind zudem ca. 120 Stellplätze für Betriebsangehörige, Mitarbeiter und Kunden angeordnet. Diese befinden sich ausnahmslos im südlichen Grundstücksbereich und werden in Phase 1 über die nördliche Ein- und Ausfahrt und final in Phase 2 nur über die südliche Ein- und Ausfahrt vor der Verwaltung angedient.

### 7.3 Natur und Landschaft

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Nach § 1 a BauGB ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.



**Abbildung 11:** Auszug aus dem Landschaftsplan VI „Werl“, Kreis Soest (Stand: 24.08.2012)

Die Realisierung der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 „Am Maifeld“ in der Gemarkung Budberg stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB dar, der entsprechend auszugleichen ist.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wird eine ökologische Bilanzierung des Ist- und des Planungszustandes vorgenommen und der Kompensationsaufwand ermittelt. In Abstimmung mit der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Soest werden basierend auf der Bilanzierung bzw. dem ermittelten Defizit geeignete Kompensationsmaßnahmen identifiziert.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Landschaftsplanes VI „Werl“ des Kreises Soest vom 24.08.2012. Dieser enthält jedoch für den Bereich keine Festsetzungsbindung (vgl. Abb. 7).

Westlich und nördlich des Plangebietes weist der Landschaftsplan ebenfalls keine Festsetzungsbindung auf. Östlich bzw. nordöstlich setzt der Landschaftsplan VI „Werl“ das Landschaftsschutzgebiet „C.2.08 LSG Salzbach“ fest.

In der Satzung des Landschaftsplanes ist das Gebiet wie folgt beschrieben:

*„Das Gebiet umfasst die Niederung des Salzbaches mit Sönnerrbach und angrenzenden Grünland- und Gehölzflächen. In diesem Bereich befindet sich auch ein Regenüberlauf- und Regenrückhaltebecken. Hier wurde eine teilweise Renaturierung der Gewässer vorgenommen und ist, soweit möglich, eine extensive Grünlandnutzung vorgesehen. Angrenzende Grünlandbereiche werden im Rahmen des Vertragsnaturschutzes und als Ausgleichsfläche ebenfalls extensiv bewirtschaftet. Die ehemalige Obstwiese „Mailoh“ wird durch Ausgleichflächen mit dem Gewässerraum vernetzt.“*

Planbearbeitung durch:

FHD **BAUplan** GmbH \* Planungsbüro für Bauwesen \* Finger & Partner  
Röhre 46 \* 59846 Sundern \* Fon: 02933-780023 \* Fax: 02933-780024

Der Schutzzweck wird wie folgt beschrieben:

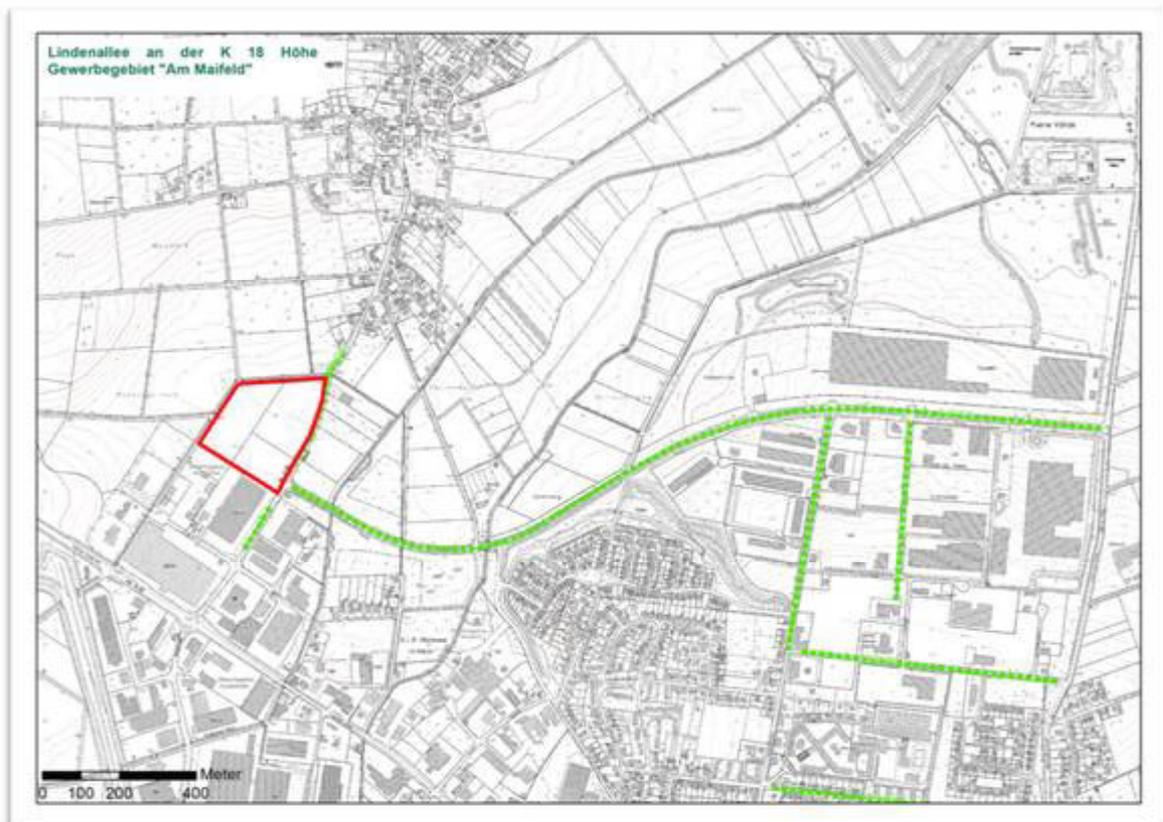
„Die Festsetzung erfolgt gem. § 21 a) –c) LG, insbesondere auf Grund

- der Bedeutung des Gebietes als Vernetzungs- und Rückzugsraum
- der Ausstattung des Bereiches mit belebenden und gliedernden Landschaftselementen
- des Wertes für die Naherholung
- der noch großflächig vorhandenen Grünlandbereiche.“

Das Landschaftsschutzgebiet „C.2.08 Salzbach“ wird von der vorliegenden Bauleitplanung weder in seinem Geltungsbereich noch in seinem Schutzzweck beeinträchtigt. Ansonsten sind im Nahbereich der Planung keine weiteren relevanten Festsetzungen im Landschaftsplan enthalten.

Über eine textliche Zielsetzung ist im Landschaftsplan für den Entwicklungsbereich 1.02 (Bereich östlich von Hilbeck) vorgegeben, die noch häufig an den Ortsrändern der Ortschaft Sönnern vorkommenden Obstwiesen zu erhalten, zu pflegen und neue Obstwiesen anzulegen. Diese Zielsetzung soll als ökologische Ausgleichsmaßnahme im Norden bzw. Nordwesten (auf dem Flurstück 42) des Plangebietes aufgegriffen werden, so dass der Saum aus Obstwiesenstrukturen hier vervollständigt wird.

Darüber hinaus werden innerhalb des Plangebietes verschiedene Bereiche mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern belegt. Hierdurch soll in erster Linie die ökologisch und städtebaulich wünschenswerte Begründung des Plangebietes sowie die Einbindung in die freie Landschaft gewährleistet werden.



**Abbildung 12:** Darstellung der Lindenallee entlang der K 18 (Kreis Soest 2015)

Ferner wird die bestehende Lindenallee (vgl. Abb. 8) entlang der K 18 planerisch aufgegriffen und über eine entsprechende Festsetzung von Baumstandorten entlang der südlichen Plangebietsgrenze – und damit der künftigen Trasse der K 18n – fortgeführt.

Im Umweltbericht, der separater Bestandteil dieser Begründung ist, werden die Aussagen des Landschaftsplanes näher erläutert sowie der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bilanziert. Art und Umfang der externen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht erläutert. Sofern ein vollständiger Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes bzw. durch die zuvor beschriebenen Maßnahmen möglich sein sollte, wird dieser über das Ökokonto der Stadt Werl ausgeglichen.

Planbearbeitung durch:

FHD BAUplan GmbH \* Planungsbüro für Bauwesen \* Finger & Partner  
Röhre 46 \* 59846 Sundern \* Fon: 02933-780023 \* Fax: 02933-780024

Neben dem Umweltbericht wird auch eine artenschutzrechtliche Vorprüfung/Prognose (ASP-Stufe I) vorgenommen. Hierbei wird auch das im Zuge der Planfeststellung zur Fortführung der Autobahn 445 sowie der Kreisstraße 18n ermittelte Material zum etwaigen Vorkommen planungsrelevanter Arten ausgewertet und zur Beurteilung herangezogen. Insbesondere die in diesem Zusammenhang ermittelte Leitlinienstrasse für Federmäuse wird hierbei genauer betrachtet und bezogen auf das Planvorhaben angepasst.

Das Fachbüro für Landschaft und Ökologie, Stelzig aus Soest, erstellt den Umweltbericht mit Kompensationsberechnung sowie die Artenschutzrechtliche Bewertung des Bauvorhabens. Der Umwelt- und Artenschutzbericht ist angefügt und ist Bestandteil der Begründung.

#### 7.4 Immissionsschutz

Mit den umliegenden Wohnbebauungen befinden sich immissionsrelevante, d.h. schützenswerte Bauflächen im Nahbereich der Planaufstellung.

Hierbei ist insbesondere der als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan dargestellte Ortsteil „Sönnern“ relevant, da dessen nächstgelegene Bebauung sich lediglich ca. 100 m nördlich des Plangebietes und rd. 170m nördlich der möglichen Bebauung befindet.

Der Siedlungsbereich unterliegt im Hinblick auf die Gebietseinstufung nach TA Lärm der Kategorie „Dorf- und Mischgebiet“, was außerhalb von Gebäuden Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags (6-22 Uhr) bzw. 45 dB(A) nachts (22-6 Uhr) zulassen würde.

Beim vorliegenden Bauleitplanverfahren wird ein konkretes Vorhaben geplant, so dass die immissionsrelevanten Auswirkungen bereits im Vorfeld der Realisierung genau beschrieben und berechnet werden können. Grundsätzlich würde das Vorhaben als Anlagen-/Betriebsart gem. lfd. Nr. 159 „Speditionen aller Art sowie Betrieb zum Umschlag größerer Gütermengen“ der Abstandsliste von 2007 zum Abstandserlass NRW der Abstandsklasse V einen Abstand von 300m zur nächstgelegenen Wohnbebauung zugeordnet sein. Gemäß 2.2.2.5 des Abstandserlasses können die mit \* gekennzeichneten Anlagen / Betriebsarten der übernächsten Abstandsklasse zugeordnet werden. Die Betriebsart Nr. 159 gehört zu den \*-Betriebsarten und kann auch der Abstandsklasse VII mit 100m Abstand zugeordnet werden. In der beigefügten Einzelfallprüfung / Schachtechnischen Bericht ist der Nachweis erbracht das die Abstände zu den Immissionsschutzbereichen passen.

Für die nächste Nachbarschaft nordwestlich der geplanten Anlage gilt, wie bereits oben erwähnt, der Schutzanspruch eines Misch- beziehungsweise Dorf-(MD)-Gebietes. Die entsprechenden Immissionsrichtwerte (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) sind in der Regel auch für Wohngebäude im Außenbereich zutreffend. Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung kann für die Zusatzbelastung durch den geplanten Betriebsumfang mit deutlichen Richtwertunterschreitungen gerechnet werden, mit denen, unabhängig von der Vorbelastung durch andere Betriebe und Anlagen, kein relevanter Beitrag zu Überschreitungen der oben genannten Richtwerte zu erwarten ist.

Insofern ist auf Basis der Ergebnisse der Schallprognose davon auszugehen, dass keine Maßnahmen und Festsetzungen zum Schutz der Bevölkerung vor Immissionen und Emissionen zu treffen sind und die rechtlich garantierten Schutzansprüche in dem Siedlungsansatz Sönnern eingehalten bzw. unterschritten werden. Gleiches gilt für die ca. 350 m südöstlich des Plangebietes gelegenen Allgemeinen Wohngebiete in der Ortsrandlage von Werl.

Die eigentliche Nutzung im Plangebiet stellt aufgrund ihrer Art (Gewerbegebiet) keine schützenswerte Bebauung dar, so dass hier mit keinerlei immissionsschutzrechtlichen Konflikten innerhalb des Plangebietes zu rechnen ist. Aus diesem Grunde stellen auch die immissionsbezogenen Grundbelastungen durch die umliegenden klassifizierten Straßen, die nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt werden, keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte dar.

Gleiches gilt für die im Umfeld gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen, durch die es zu Geruchsbeeinträchtigungen kommen, ebenso, wie für die südlich gelegenen, bestehenden Gewerbebetriebe.

Das Ingenieurbüro Draeger Akusik hat die Situation des Vorhabens in ihrem Schallschutztechnischen Bericht Nr. 15-67 dargelegt und klar gestellt das durch das geplante Vorhaben die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm nicht überschritten werden und der Lärmpegel mit dem entsprechenden Schutzanspruch der angrenzenden Immissionsschutzpunkte nicht überschritten werden.

Der Bericht Nr. 15-67 vom 29.10.2015 ist Bestandteil der Begründung und später auch des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Werl und dem Vorhabenträger.

Planbearbeitung durch:

FHD **BAUplan** GmbH \* Planungsbüro für Bauwesen \* Finger & Partner  
Röhre 46 \* 59846 Sundern \* Fon: 02933-780023 \* Fax: 02933-780024

## 7.5 Ver- und Entsorgung

### 7.5.1 Kanalisation / Berücksichtigung des § 51 a LWG

Gemäß den Vorschriften des § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Aufgrund der örtlichen Bodenstrukturen sowie der Berechnung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Gelände kann auf einen Nachweis über die Möglichkeit der Umsetzung des Gesetzes über die Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG) durch ein hydrogeologisches Gutachten in diesem speziellen Fall verzichtet werden. Die örtlichen Bodenstrukturen sowie die im Extremfall anfallende Niederschlagswassermenge von den Dach- und Verkehrsflächen des Vorhabens lassen eine Oberflächenwasserversickerung bzw. Oberflächenwasserverrieselung nach den a.a.R.d.T. (ATV-Merkblatt) nicht zu ohne angrenzende Flächen zu gefährden.

Der Zentrale Abwasserplan für den Bereich sieht ein Mischsystem vor. Im Plangebiet wird ein Trennsystem mit Regenwasserrückhaltung installiert.

Das Schmutzwasser wird dem nördlich gelegenen bestehenden Schmutzwasserkanal in der K 18 zugeführt. Das Regenwasser der Dachflächen wird über eine Unterdruckentwässerung der Dachflächen mit Anschluss an Freigefällekanäle, wo auch möglichst das Niederschlagswasser von den Hofflächen angeschlossen werden, in ein Regenrückhaltebecken geleitet, das im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze positioniert werden soll. Von hieraus soll das Regenwasser bis zur Fertigstellung des städtischen Sammlers in der K 18n in das namenlose Gewässer eingeleitet werden, das entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze verläuft und weiter nördlich in den Budberger Bach führt (vgl. Abb. 6a – 6c). Die Regenrückhaltung soll naturnah angelegt werden und in die Landschaftsgestaltung des Außengeländes einbezogen werden. Die Drosselmenge des RRB bezogen auf den natürlichen Abfluss des Plangebietes und die Qualität der Vorflut wird im Zuge einer aufzustellenden Genehmigungsplanung zur Einleitungserlaubnis nach § 8 WHG mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Soest angestimmt.

Das Regenwasser der übrigen Verkehrs- und Funktionsflächen ist nach dem Trennerlass 2004 zu betrachten und wird ggf. vor der Ableitung in das Gewässer aufgrund der auf den Flächen verkehrenden Fahrzeuge einer vorherigen Behandlung unterzogen werden. Auch das wird im Zuge der Erlaubnisbeantragung nach § 8 WHG abgestimmt. Da das Regen- bzw. Abwasser final dem Mischwasserkanal zugeführt wird sind zwei Maßstäbe anzusetzen.

Die Kanäle im weiteren Verlauf sind dann hydraulisch ausreichend. Über diese Kanäle wird das Abwasser gesammelt zur Kläranlage Werl geführt, deren Betreiber der Emschergenossenschaft-Lippeverband ist. Die Abwasseraufbereitung erfolgt dann in der dortigen Anlage.

### 7.5.2 Wasser- / Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz, deren Betreiber die Stadtwerke Werl sind. Die Medien sind entsprechend zu erweitern.

Die erforderliche Löschwassermenge im Brandfall beträgt für das Plangebiet 1.600 l/min (=192m<sup>3</sup>/2h). Die geforderte Löschwassermenge kann voraussichtlich nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Demnach wäre der Löschwasserbedarf gedeckt. Hierzu erfolgt im Laufe des Verfahrens jedoch noch eine konkrete Abstimmung mit den der Gelsenwasser AG und den Stadtwerken Werl. Durch neue Leitungen im oder am Plangebiet mit entsprechend angeordneten Hydranten könnte zumindest die Entnahme erfolgen.

Darüber hinaus wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens zu klären sein, ob neben der v.g. Entnahme aus dem öffentlichen Leitungsnetz im Brandfall additiv auch eine Löschwasserentnahme aus einem noch zu planenden Regenbecken für die Entwässerung der betrieblichen Verkehrsflächen, das auch die Funktion eines Regenklärbeckens übernehmen würde, erfolgen kann.

Planbearbeitung durch:

FHD **BAUplan** GmbH \* Planungsbüro für Bauwesen \* Finger & Partner  
Röhre 46 \* 59846 Sundern \* Fon: 02933-780023 \* Fax: 02933-780024

### 7.5.3 Strom- / Gasversorgung

Für die Strom- bzw. Gasversorgung sind die bestehenden Netze entsprechend zu erweitern. Inwieweit hier neue Leitungen verlegt oder bestehende Kapazitäten erweitert werden müssen, wird im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem/den zuständigen Unternehmen abgestimmt.

### 7.5.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird von der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH durchgeführt. Die für das Plangebiet zuständige Abfallbeseitigungsanlage ist das Abfallwirtschaftszentrum Werl, deren Betreiber die Entsorgungswirtschaft Soest GmbH ist. Innerhalb des Plangebietes werden nach Bedarf entsprechende Tonnen für Papier und Pappe (blaue Tonne), Biomüll (grüne Tonne), Restmüll (graue Tonne) und gelbe Säcke für Kunststoff- und Metallabfälle an alle Haushalte ausgeliefert.

### 7.5.5 Bauschuttentsorgung

Zur Entsorgung des anfallenden Bauschutts können folgend aufgeführte Deponien angefahren werden:

1. Abfallwirtschaftszentrum Geseke (Boden- und Bauschuttdeponie)
2. Abfallwirtschaftszentrum Anröchte (Bodendeponie)
3. Abfallwirtschaftszentrum Werl (auf Anfrage)

### 7.6 Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler, wie Siedlungsplätze und Friedhöfe werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und naturgeschichtliche Bodenfunde, wie z.B. Mauern, alte Gräben oder Einzelfunde wie z.B. Scherben, Werkzeuge, Haushaltsgeräte, Schmuck, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, oder auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Stadt Werl, Untere Denkmalbehörde, Hedwig-Dransfeld-Straße 23, 59457 Werl (Tel.: 02922-8006301) und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel.: 02761/9375-0) anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

### 7.7 Altlasten / Altstandorte

Im Altlastenkataster des Kreises Soest ist innerhalb des Geltungsbereiches der Planung keine als „Altablagerung (AA)“ oder „Altstandort (AS)“ bezeichnete Fläche verzeichnet.

Belastete Bereiche (Altlastenflächen/Altstandorte) oder möglicherweise belastete Bereiche (Altlastenverdachtsflächen / Kampfmittelverdachtsflächen) sind innerhalb des Planbereiches bzw. dessen Randlagen nach heutigem Kenntnisstand nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Im Verlauf des weiteren Verfahrens wird zur Sicherstellung dieser Annahmen der Kreis Soest, SG 70 -Umwelt-, Abt. 70 - Bodenschutz- beteiligt.

## 8. Durchführung, Kosten, Zeitrahmen

Die Umsetzung der Planung erfordert die im folgenden genannten notwendigen Maßnahmen:

- Baufeldfreimachung und Geländemodellierung
- Durchführung von Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation
- Sicherstellung einer fachgerechten Niederschlagswasserbeseitigung
- Temporäre Anbindung an die K 18
- Künftige Anbindung an die K 18n nach deren Fertigstellung

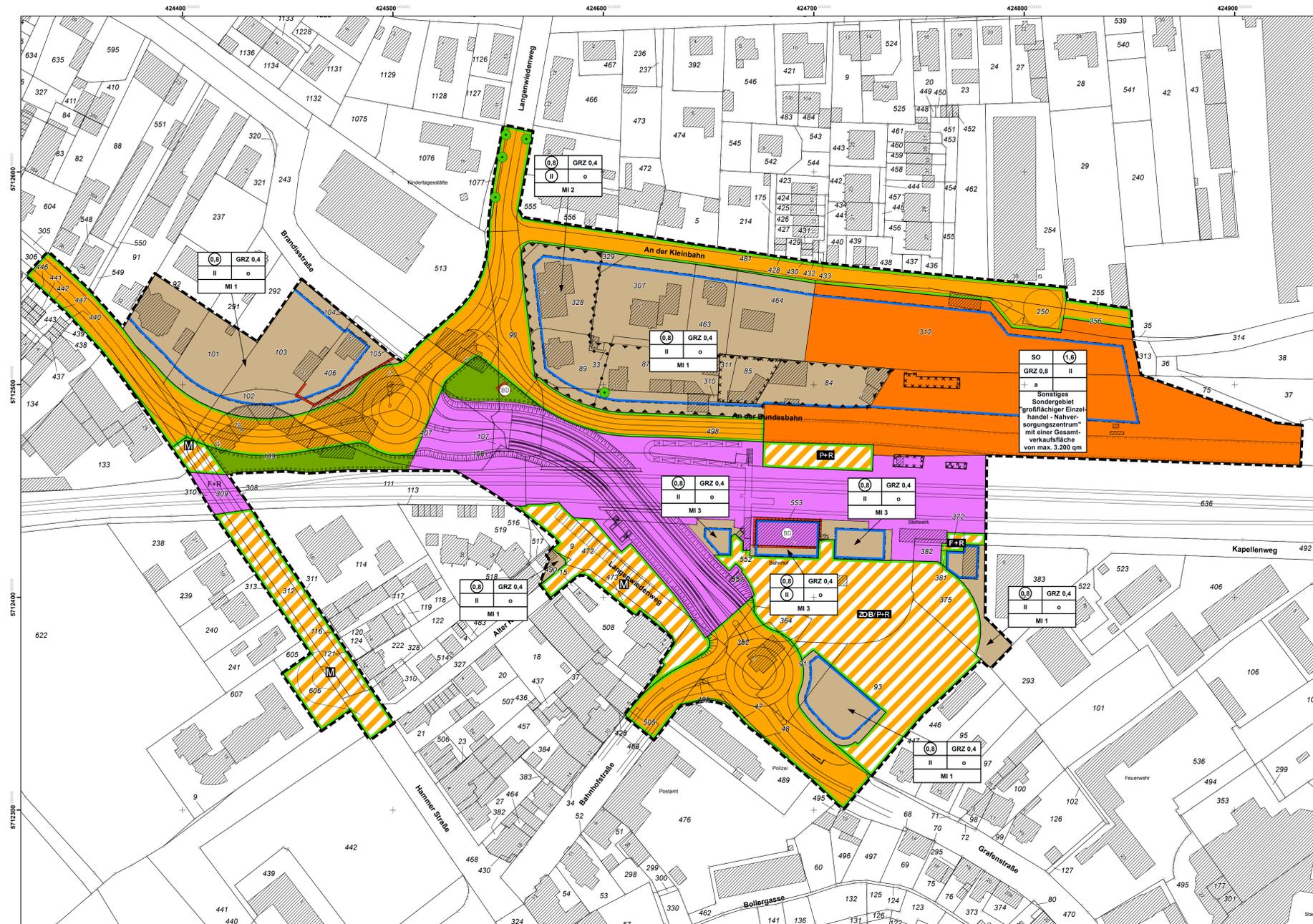
Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Rechtskraft des Planes begonnen werden. Die Planung soll in den Jahren 2015/2016 erfolgen, die Umsetzung soll zum Jahresbeginn 2017 begonnen werden.

59846 Sundern, im Oktober 2015

59457 Werl, den .....

\_\_\_\_\_  
Der Aufsteller

\_\_\_\_\_  
Vertreter Stadt Werl



**FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung (z.B. bei Grünflächen) erkennbar ist. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen sind Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung. Die Abgrenzungen gelten auch für die Festsetzungen gem. § 86 (4) BauO NW.
- MI 1** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
  - (2) Zulässig sind
    - Wohngebäude,
    - Geschäfts- und Bürgebäude,
    - Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten\*, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
    - Gartenbaubetriebe,
    - Tankstellen.
  - Nicht zulässig sind gem. § 6 (2) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO
    - Vergnügungstätten.
  - Nicht zulässig sind Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO.
    - \* Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente:
      - Bad-, Sanitärerichtungen und -zubehör
      - Bauelemente, Baustoffe
      - Beleuchtungskörper, Lampen
      - Beschläge, Eisenwaren
      - Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
      - Boote und Zubehör
      - Brennstoffe, Mineralerzeugnisse
      - Büromöbel und -maschinen
      - Erde, Torf
      - Farben, Lacke
      - Fliesen
      - Fahrzeuge aller Art und Zubehör
      - Gartenhäuser, -geräte
      - Herde, Öfen
      - Holz
      - Installationsmaterial
      - Küchen
      - Möbel
      - Pflanzen und Gefäße
      - Rolläden, Markisen
      - Werkzeuge
      - Zäune
      - Matratzen
      - Tierfutter
- MI 2** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
  - (2) Zulässig sind
    - Wohngebäude,
    - Geschäfts- und Bürgebäude,
    - Einzelhandelsbetriebe\*, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
    - Gartenbaubetriebe,
    - Tankstellen.
  - Nicht zulässig sind gem. § 6 (2) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO
    - Vergnügungstätten.
  - Nicht zulässig sind Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO.
    - \* Einzelhandelsbetriebe sind
      - mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (s. Liste oben) sowie
      - mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln) und einem ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortiment (Drogerieartikel wie Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel u. a. sowie Heim- und Kleintierfutter) sowie einem Randsortiment, welches nicht zentrenrelevante und zentrenrelevante Sortimente umfasst, jedoch nur maximal 5 % der Verkaufsfläche einnehmen darf, zulässig.
- MI 3** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
  - (2) Zulässig sind
    - Wohngebäude,
    - Geschäfts- und Bürgebäude,
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Nicht zulässig sind gem. § 6 (2) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO
    - Vergnügungstätten.
  - Nicht zulässig sind Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- SO** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungszentrum" gem. § 11 BauNVO
  - Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.200 qm und mit den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Sortimenten.

Nr. Wirtschafts-zweige (WZ 2008)	Bezeichnung (Sortimente)	max. Verkaufs-fläche
47.11.1; 47.2	nahversorgungsrelevantes Kernsortiment mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel: - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren; Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln	insgesamt 3.040 qm
aus 47.75.0	ergänzendes nahversorgungsrelevantes Randsortiment mit deutlich unterge-ordneter Verkaufsfläche - Drogerieartikel (Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel u. a.)	
aus 47.76.2	Heim- und Kleintierfutter	160 qm (5 % der Gesamtverkaufsfläche)
	Randsortiment, welches zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente umfasst (z. B. Aktionsartikel)	3.200 qm

  - Abgrenzung der Sortimente für SB-Märkte gem. Einzelhandelsrats NRW (2008) u. nach der Klassifikation der Wirtschaftsbranche, Ausgabe 2008, Statistisches Bundesamt
  - Ebenerrdige Stellplätze im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet sind mit Einzelbäumen zu bepflanzen, um eine Begrünung und Beschattung des Parkplatzes sicherzustellen. Für jeweils 4 Stellplätze ist ein Hochstamm (keine Kugelform), ca. 16 - 18 cm Stammumfang, folgender Arten: Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Esche oder Stieleiche anzupflanzen.
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bebaubarer Anteil des Baugrundstückes
- 0,8** Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse (zwingend) gem. § 16 (4) BauNVO
- o** offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
- a** abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO  
Abweichend von der offenen Bauweise ist die Errichtung von Gebäuden über 50 m Länge zulässig.
- MI** Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB
- MI** Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB  
Besondere Zweckbestimmung: Mischfläche
- F+R** Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB  
Besondere Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- P+R** Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB  
Besondere Zweckbestimmung: Park + Ride
- ZOB/P+R** Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB  
Besondere Zweckbestimmung: Zentraler Omnibus-Bahnhof / Park + Ride
- Ebenerrdige Stellplätze auf dem Park+Ride-Platz (Erweiterungsfläche) sind mit Einzelbäumen zu bepflanzen, um eine Begrünung und Beschattung des Parkplatzes sicherzustellen. Für jeweils 8 Stellplätze ist ein Hochstamm (keine Kugelform), ca. 16 - 18 cm Stammumfang, folgender Arten: Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Esche oder Stieleiche anzupflanzen.
- F+R** Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 21 BauGB  
Begünstigter: Stadt Werl / Versorgungsstr.
- o** Baum ist gem. § 9 (1) 25 b BauGB zu erhalten
- o** Flächen zum Anpflanzen von standortgemäßen Laubbäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a BauGB

**IMMISSIONSSCHUTZ**

- aktiver Schallschutz** Schallschutzwand (s. schalltechnische Untersuchung, Nov. 2015)
- Grenze des Geltungsbereiches für aktive Schallschutzmaßnahmen Zum Schutz der Terrassen und Freiflächen werden in diesem Bereich Schallschutzwände erforderlich soweit nicht durch andere Vorkehrungen ein entsprechender Schutz (z.B. durch Gebäudestellung) erreicht wird (s. schalltechnische Untersuchung v. Nov. 2015)
- passiver Schallschutz** Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro G. Hoppe, Essen, Nov. 2015) sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Entsprechend der in diesem Gutachten dargestellten Lärmpegelbereiche ist gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) das jeweils erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf. R<sub>w, res</sub>) an den Außenbauteilen (Dachstuhlgebäude, Außenwände einschließlich Türen, Fenster, Rolllädenkästen und Zusatzeinrichtungen wie z.B. Lüftungsanlagen) in Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräumen, Büroräumen u. a. entsprechend der folgenden Tabelle einzuhalten.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume u. a.	Bürosräume <sup>1)</sup> u. a.
I	= 55	35	30	30
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40
VI	76 - 80	50	50	45
VII	> 80	50	50	50

- <sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen
- Für besondere ruhbedürftige Räume (z. B. Übernachtungsräume), die ausschließlich Fenster auf Lärm zugewandten Gebäudeflächen aufweisen sind zusätzlich schalldämmende und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Diese Lüftungselemente müssen in Verbindung mit den Fenstern bzw. Außenwänden die festgesetzten schalltechnischen Anforderungen erfüllen.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist gem. Rundlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 (NBW S. 1348) und der DIN 4109 eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen. Beim Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite kann vom festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen werden. Bei neu zu errichtenden Gebäuden sollten aus schalltechnischer Sicht günstige Grundrisslösungen (Aufenthaltsräume auf der Schall abgewandten Seite) vorgesehen werden.
- Die für die Zuordnung der Lärmpegelbereiche maßgebliche Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

**HINWEISE**

- Allgemein** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 "Unterführung Langenwiederweg" für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 "Bahnhofsumfeld" außer Kraft.
- Artenschutz**
  - Aus Vorsorgegründen und zur Risikominimierung ist eine landschafts-ökologische Baubegleitung vorzusehen, die bei Rodung entsprechender Bäume und dem Abriss von Gebäuden sicherstellt, dass etwaig betriebene Individuen planungsrelevanter Arten soweit als möglich geschützt und ggf. umgesiedelt werden.
  - Abbrucharbeiten der Gebäude sollten im Oktober / November abgeschlossen werden, um eine mögliche Gefährdung von Fledermäusen in ihrem Winterquartier auszuschließen.
  - Bei Rodungsarbeiten anfallende Stämme sollten teilweise als stehendes und liegendes Totholz an geeigneter Stelle im Plangebiet oder seines unmittelbaren Umfeldes (z. B. im Kurpark) einbracht werden, um auch zukünftig ein Quartierangebot anzubieten.
  - Im Rahmen von Neubauprojekten oder bei der Anpflanzung von Gehölzen sollen Maßnahmen, die geeignete Nist- und Quartiermöglichkeiten für entsprechende Vogel- und Fledermausarten bieten, eingesetzt werden. An geeigneten Stellen an bestehen bleibenden Gehölzen und vorhandenen Gebäuden sollten Nistangebote und Fledermauskästen angebracht werden (Kästen für Falken und Eulen, Nisthilfen für Schwalben und Mauersegler, Quartiere für Fledermäuse).
- Im Allgemeinen ist 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 Artenchutz zuständige Behörde zu informieren.
- Als vorsorgliche Maßnahme sollten Gehölznahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen. Des Weiteren sind die Vorgaben des § 39 (5) Satz 2 BNatSchG zu beachten.
- Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz**
  - Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Dezernat Bau, Kataster, Straßen, Umwelt - Sachgebiet Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgelagerten 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.
  - Solfern 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.
- Denkmalschutz und -pflege** Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Werl, einem archaisch bedeutsamen Bereich. In der näheren Umgebung des o. g. Plangebietes sind zahlreiche archaische Fundstellen verschiedener Epochen bekannt. Möglicherweise reichen einzelne Fundstellen bis in den Planungsbereich hinein. Zudem ist bei Bodeneingriffen im Rahmen der Planumsetzung mit der Aufdeckung bisher unbekannter Fundstellen zu rechnen. Daher sind die geplanten Erdarbeiten zeitgleich mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-93750) abzustimmen, um eine archaische Begleitung, vor allem des Mutterbodenabtrags, durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen. Der Oberbodenabtrag muss mit einem Bagger mit Sandschaufel im rückwärtigen Verfahren abgetragen werden. Sollten Bodenlücke auftreten, kann es zu kurzfristigen Verzögerungen im Bauablauf kommen. Im Allgemeinen können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelzünfte 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) 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.
- Sonstiges** Die Norm DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), auf die in den textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz verwiesen wird, liegt bei der Stadtverwaltung Werl (Rathaus, Fachbereich III - Plänen, Bauen und Umwelt) zur Einsichtnahme für jedermann bereit.

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

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

Werl, den .....

Bürgermeister .....

Der Aufstellungsbeschluss ist am 25.06.2015 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-, Bau- und Umweltausschusses vom 14.05.2009 durch Anhörung in der Zeit vom 27.05.2009 bis einschl. 01.07.2009 durchgeführt.

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am 18.05.2009 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 03.06.2009 zur Unterrichtung und Äußerung – auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung – zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10.07.2009 gebeten.

Werl, den .....

Bürgermeister .....

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 19.08.2011 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.09.2011 gebeten.

Werl, den .....

Bürgermeister .....

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 02.06.2015 die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Kenntnis genommen und die Entwürfe des Planwerks und der Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sind nach Einschätzung der Öffentlichkeit am 20.07.2015 bis einschl. 28.08.2015 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am 25.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den .....

Bürgermeister .....

**ERNEUTE OFFENLEGUNG**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 02.06.2015 den Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ zur erneuten Auslegung und erneuten Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen.

Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht haben gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit von .....

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am 25.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit Schreiben vom .....

Werl, den .....

Bürgermeister .....

**ABWÄGUNG UND BESCHLUSS**

Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am .....

Werl, den .....

Bürgermeister .....

**BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN**

Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am .....

Werl, den .....

Bürgermeister .....

**PLANUNTERLAGE**

Die Planunterlagen, Stand Februar 2015, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzielenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Werl, den .....

Bürgermeister .....

**Übersichtsplan M. 1:10.000**

**Bebauungsplan Nr. 102 "Bahnhofsumfeld"**

Wallfahrtsstadt Werl

Stand: Nov. 2015  
FB III - Abt. 61 - RefHa

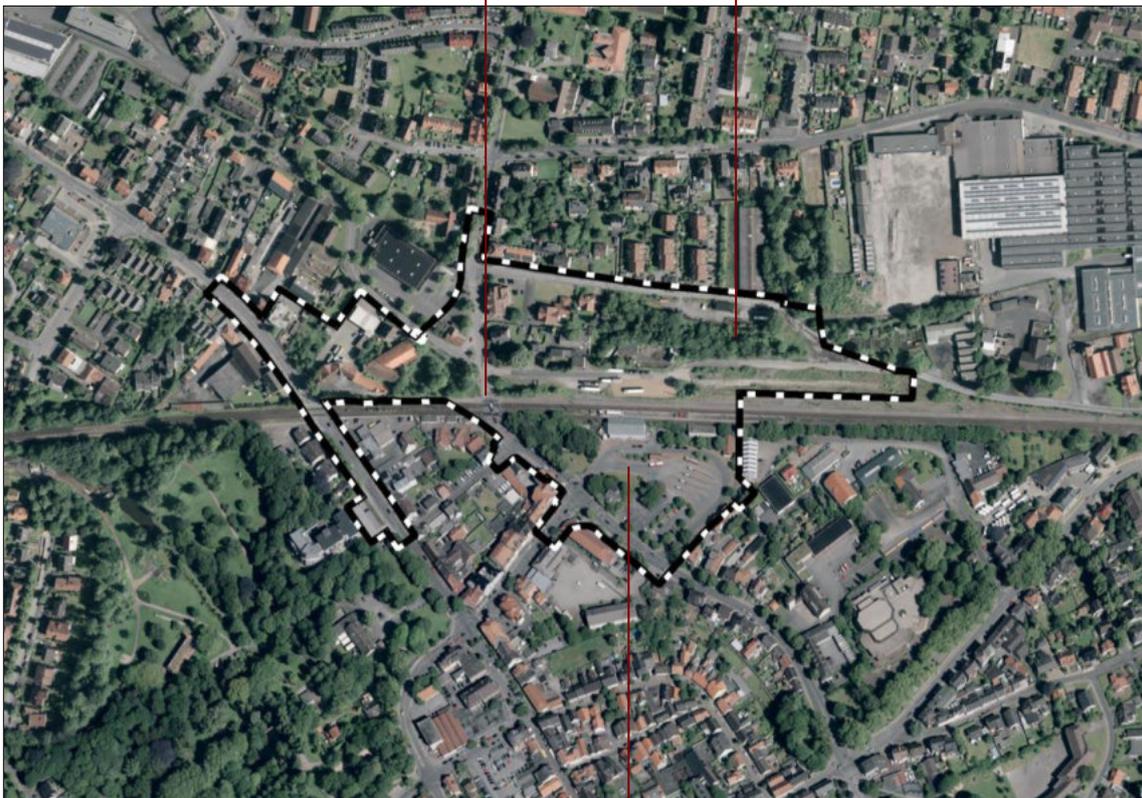
1:10.000

# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan Nr.102 „Bahnhofsumfeld“

Beseitigung des höhengleichen  
Bahnüberganges Langenwiedenweg

Nutzung von Flächenpotenzialen



Aufwertung des Bahnhofes

# **BEGRÜNDUNG**

## **zum Bebauungsplan Nr.102 „Bahnhofsumfeld“**

### **Inhalt:**

#### **Teil I**

<b>1. Räumliche Einordnung des Plangebietes</b>	<b>4</b>
<b>2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich</b>	<b>5</b>
<b>3.1 Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
<u>Landes- und Regionalplanung</u>	
<u>Flächennutzungsplan</u>	
<u>Einzelhandelskonzept</u>	
<u>Sanierungssatzung</u>	
<u>rechtskräftige Bebauungspläne</u>	
<u>Verkehr</u>	
<u>Verfahren</u>	
<b>3.2 Städtebaulicher Bestand</b>	<b>12</b>
<u>Plangebiet</u>	
<u>Umgebung</u>	
<b>3.3 Natur und Landschaft</b>	<b>12</b>
<u>Artenschutz</u>	
<u>Umweltprüfung</u>	
<u>Ausgleich des Eingriffs</u>	
<u>Begrünungsmaßnahmen</u>	
<b>4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen</b>	<b>16</b>
<b>4.1 Städtebauliche Konzeption</b>	<b>16</b>
<u>Teilbereiche</u>	
<b>4.2 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>20</b>
<u>Ausschluss und Zulässigkeit von zentren- / nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben</u>	
<u>Ausschluss von Vergnügungsstätten</u>	
<b>4.3 Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>23</b>
<b>4.4 Bauweise</b>	<b>23</b>

<b>5. Erschließung</b>	<b>23</b>
<u>Verkehr</u>	
<u>Ver- und Entsorgung</u>	
<b>6. Sonstige Belange</b>	<b>25</b>
<b>6.1 Grundwasser</b>	<b>25</b>
<b>6.2 Immissionsschutz</b>	<b>25</b>
<u>Nahversorgungszentrum</u>	
<b>6.3 Kampfmittel</b>	<b>30</b>
<b>6.4 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz</b>	<b>31</b>
<u>historische Erkundung der Bahn</u>	
<b>6.5 Denkmalschutz und -pflege</b>	<b>32</b>
<b>6.6 Grunderwerb / Kosten</b>	<b>35</b>

## Teil II

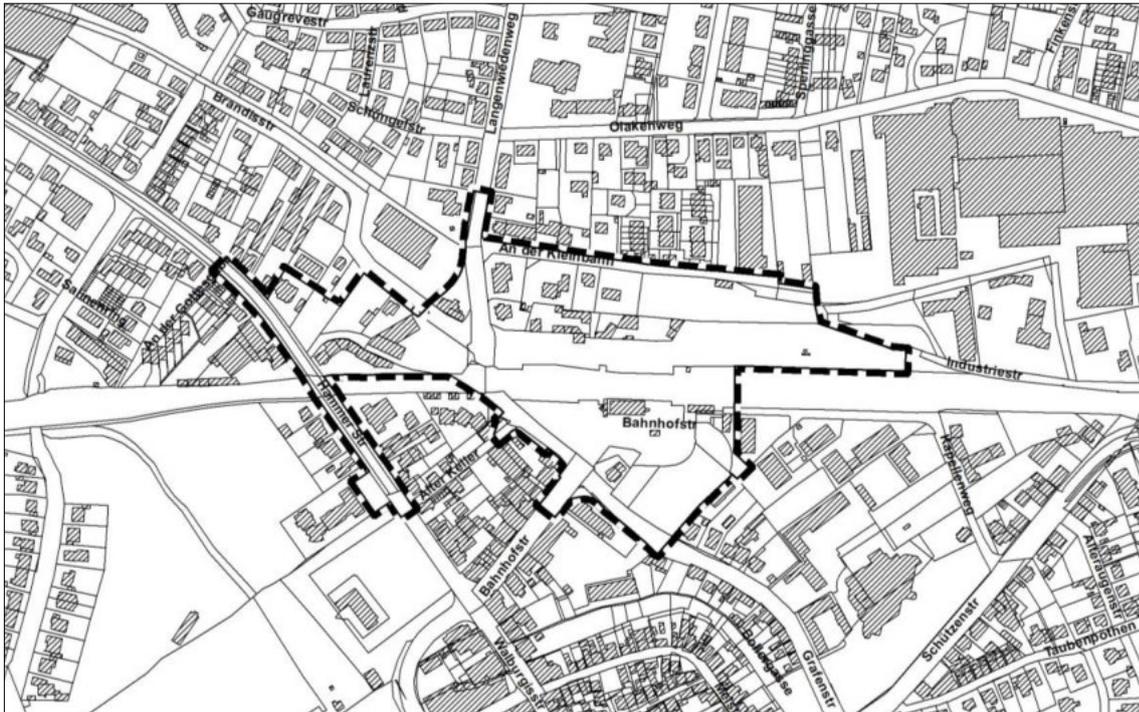
**Umweltbericht (Büro Stelzig, Soest, Februar 2011)**

## Teil I

### 1. Räumliche Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt nördlich an den historischen Stadtkern an und erstreckt sich im Bereich des Bahnhofes der Stadt Werl auf ca. 7,15 ha. Es wird begrenzt durch die Straße An der Kleinbahn im Norden, durch die Hammer Straße im Westen und durch die Grafenstraße im Süden. Außerdem tangieren die Brandisstraße und der Langenwiedenweg im Nord-Westen sowie die Industriestraße im Osten das Plangebiet. Zudem wird es von der Bahnlinie Dortmund - Unna - Werl - Soest in West-Ost-Richtung durchschnitten.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem nachstehenden Übersichtsplan entnommen werden.



### 2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 102 wird eine ganzheitliche Umgestaltung des Bahnhofsareals verfolgt. Ziele sind:

- die Beseitigung des höhengleichen Bahnüberganges im Verlauf des Langenwiedenweges durch den Bau einer Bahnunterführung und eine damit verbundene Umgestaltung der verkehrlichen Situation,
- die Beseitigung der städtebaulichen Missstände im Bahnhofsumfeld und die Reaktivierung brachgefallener Bahnflächen nördlich des Bahnhofes durch ein Nahversorgungszentrum und
- die Umgestaltung des Bahnhofes

Der geplante Bau einer Bahnunterführung im Bereich des Langenwiedenweges, einer wichtigen innerstädtischen Verkehrsachse, ist seit mehreren Jahrzehnten Gegenstand städtischer Planungen und im seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 102 überlagert größtenteils den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ außer Kraft.

### 3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

#### 3.1. Planerische Rahmenbedingungen

Entsprechend des Gebots nach § 8 (2) BauGB den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln wurde in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Stadt Werl am 21.06.2011 beschlossen, das Verfahren zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten. Der Bebauungsplan wird gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

#### Landes- und Regionalplanung

Der bestehende Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt für den Änderungsbereich einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) sowie einen Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr mit Haltepunkt dar.

Die Bauleitplanung ist gem. § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

#### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werl sind für den Änderungsbereich

- gemischte Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO / Mischgebiete gem. § 1 (2) Nr. 6 BauNVO sowie
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (Bahnanlage, örtliche vorhandene und geplante Hauptverkehrsstraße) gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB

dargestellt.

Die getroffenen Festsetzungen weichen von den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ab.

Als Bahnanlage dargestellte Flächen wurden teilweise gem. § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) von Bahnbetriebszwecken freigestellt und damit in die kommunale Planungshoheit der Stadt Werl überführt. Vor diesem Hintergrund sollen Teilflächen für den überörtlichen Verkehr (Bahnanlage)

- in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel „Nahversorgungszentrum“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.200 m<sup>2</sup> gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO (nord-östlicher Teilbereich),
- geringfügig in eine gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO (nord-östlicher Teilbereich),
- geringfügig in eine gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO (süd-östlicher Teilbereich) und
- in eine Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB (nordöstlicher und südöstlicher Teilbereich)

umgewandelt werden.

Zudem wird die Umwandlung

- der als Mischgebiet dargestellten Fläche in eine gemischte Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO (nord-westlicher Teilbereich),
- der als Mischgebiet dargestellten Fläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel „Nahversorgungszentrum“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.200 m<sup>2</sup> gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO (nord-östlicher Teilbereich),

- der als Mischgebiet dargestellten Fläche in eine Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB (südlicher) Teilbereich,
- der dargestellten Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Zweckbestimmung Zentraler Omnibusbahnhof in eine Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB und in eine gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO (süd-östlicher Teilbereich) sowie
- der dargestellten Fläche für den überörtlichen Verkehr „Bahnanlage“ gem. 5 (2) Nr. 3 BauGB in eine Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB und in eine gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO (süd-östlicher Teilbereich)

verfolgt.

Die 79. Flächennutzungsplanänderung ist an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW angepasst.

### Einzelhandelskonzept

Im Rahmen der Strukturuntersuchung zum Einzelhandel in Werl (BBE Unternehmensberatungs GmbH, Köln, 2005) wurde ein Zentrenkonzept für die Stadt Werl erarbeitet. Die Innenstadt ist als Hauptzentrum dargestellt. Ergänzend dazu wurden fünf Nahversorgungsschwerpunkte, ein regionaler Möbelstandort und drei Ergänzungsstandorte vorgeschlagen.

Im Plangebiet befindet sich der in der Strukturuntersuchung aufgeführte „Nahversorgungsschwerpunkt Nord“. Er besteht gegenwärtig aus dem Rewe-Supermarkt am Langenwiedeweg und wird durch den an der Belgischen Straße gelegenen Discounter Aldi ergänzt. Beide Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln liegen räumlich voneinander getrennt, so dass eine Kombination von Vollsortimenter (Rewe) und Discounter (Aldi) erschwert wird. Hinzu kommt, dass der vorhandene Rewe-Markt an seinem derzeitigen Standort nur eingeschränkt in der Lage ist, eine den Marktanforderungen gerecht werdende Erweiterung vorzunehmen. Vor diesem Hintergrund wird das Ziel verfolgt, im nördlichen Stadtgebiet eine marktfähige, wohnortnahe Versorgungseinheit zu schaffen. Hierzu wird in der Strukturuntersuchung (s. S. 71 - 72) folgende Aussage getroffen: *„Aus gutachterlicher Sicht sollte der Versorgungsschwerpunkt daher im Rahmen der Ausweisung eines SO-Gebietes planungsrechtlich abgesichert werden, dessen Sortimente wie folgt zu begrenzen sind:*

- Zweckbestimmung „Nahversorgungsschwerpunkt“ mit Lebensmittel-Supermarkt, Getränkemarkt und Lebensmittel-Discounter,
- max. Gesamtverkaufsfläche 3.500 m<sup>2</sup>, dabei je Einzelbetrieb max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Begründung: die Realisierung nur eines größeren Anbieters, etwa eines Verbrauchermarktes ist an diesem Standort mit Blick auf die städtebaulichen Ziele am Standort Wulf-Hefe nicht erwünscht.),
- Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtfläche (350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) bzw. max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einzelbetrieb (Begründung: die Realisierung von fachmarktähnlichen Verkaufseinheiten für andere Sortimente als Nahrungs- und Genussmittel und Getränke ist an diesem Standort mit Blick auf die Ziele der Innenstadtentwicklung nicht erwünscht.)“

### Sanierungssatzung

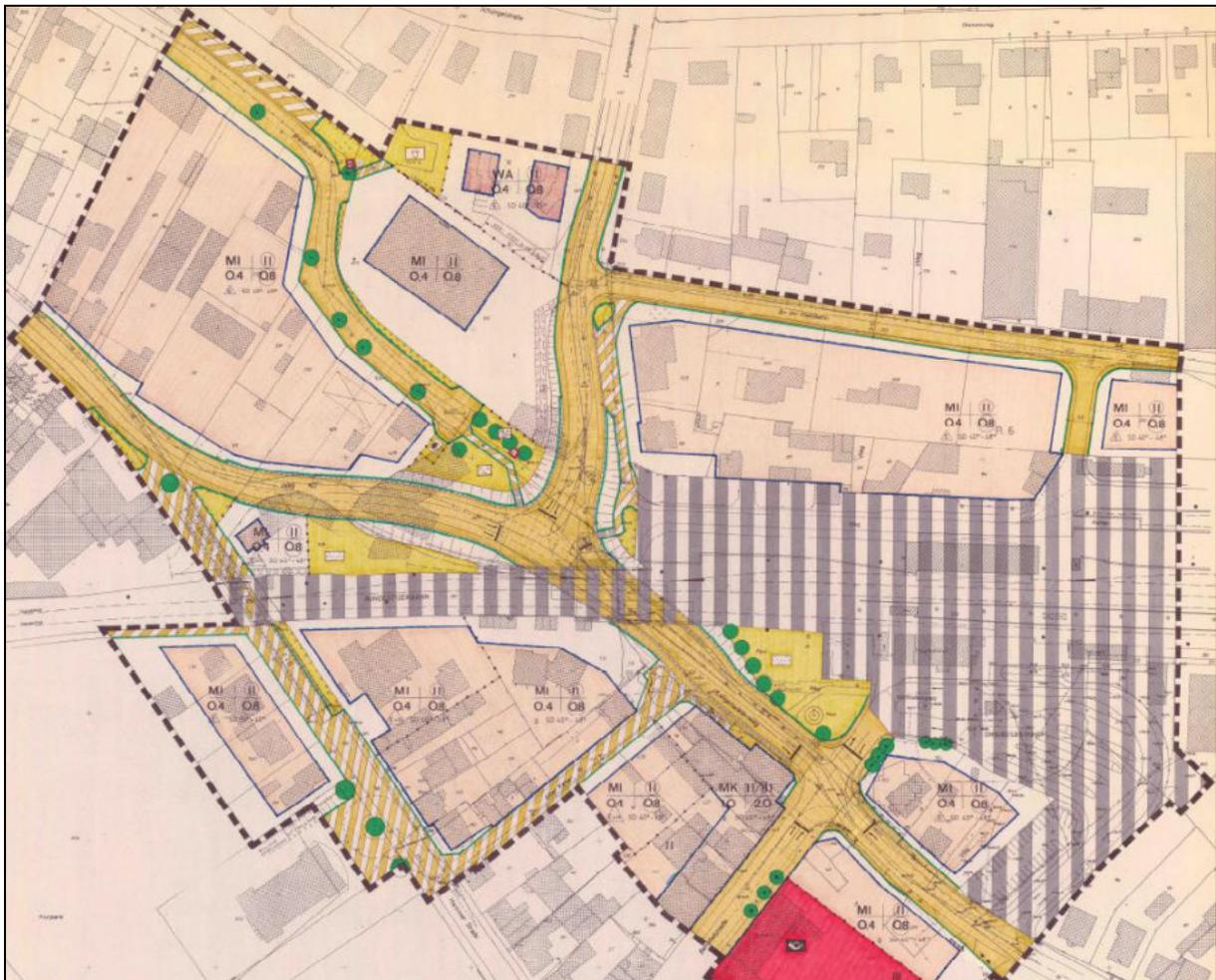
Das Plangebiet liegt überwiegend im Bereich der Sanierungssatzung „Bahnhofsumfeld“. Das Sanierungsgebiet ist in die Teilflächen A (ca. 33.000 m<sup>2</sup> nördlich der Bahn) und B (ca. 13.000 m<sup>2</sup> südlich der Bahn) unterteilt. Ziele der Sanierungssatzung sind u. a., den Stadtbild prägenden Bestand zu sichern, städtebauliche Missstände zu beheben und damit das Bahnhofsumfeld aufzuwerten. Durch die zukünftigen Nutzungen sollen brach gefallene Teilbereiche neu belebt werden. Des Weiteren sind die verkehrlichen Belange neu zu regeln.

## rechtskräftige Bebauungspläne

### *Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ (seit 1990 rechtskräftig)*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ liegt, bis auf eine nord-östlich gelegene Teilfläche, innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“, der im Jahr 1990 rechtskräftig geworden ist. Planungsziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 ist die Beseitigung höhengleicher Bahnübergänge durch die Herstellung einer Bahnunterführung im Bereich des Langenwiedenweges und einer Bahnunterführung für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Hammer Straße, um u. a. die verkehrliche Anbindung des nördlichen Stadtbereiches an die Innenstadt zu verbessern.

Dieser Planungsansatz leitet sich aus dem Generalverkehrsplan von 1970 bzw. 1982 (Fort-schreibung) ab. Untersuchungen zum Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Werl aus dem Jahr 1993 von dem Büro für Stadt- und Verkehrsplanung (BSV) Baier bekräftigen, dass die Verbindung Hammer Straße - Grafenstraße durch den Neubau einer Bahnunterführung vor-rangig betrachtet werden sollte. Vor dem Hintergrund Bahnübergänge aus Gründen der Si-cherheit zu beseitigen (§ 3 Eisenbahnkreuzungsgesetz) liegt ein Rückbau der beiden Bahn-übergänge auch im Interesse der Bahn bzw. des Bundes.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

In dem Bebauungsplan Nr. 33 ist die verkehrliche Verknüpfung der Grafenstraße mit der Hammer Straße durch eine Bahnunterführung vorgesehen. Der südliche Teil der Hammer Straße wird abgebunden und durch eine neue Trasse sowie einen Kreuzungspunkt an den Langenwiedenweg angebunden. Der Kreuzungspunkt befindet sich im Trogbauwerk der vorgesehenen Bahnunterführung Langenwiedenweg an der nahezu tiefsten Stelle. Bedingt durch das Trogbauwerk wird die Brandisstraße abgebunden und mit einer Wendemöglichkeit

versehen. Durch die Verknüpfung der Hammer Straße mit der Grafenstraße durch eine Bahnunterführung ist der Bahnübergang Hammer Straße für den Autoverkehr entbehrlich. Um jedoch die Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger zu erhalten und ihnen Umwege zu ersparen, ist für diese Verkehrsteilnehmer an dieser Stelle eine Fußgänger- und Radfahrerunterführung festgesetzt. Die restliche Verkehrsfläche der Hammer Straße ist für die Andienung der angrenzenden Grundstücke als Mischfläche mit Wendemöglichkeit im Bereich des ehemaligen belgischen Kinos (heute Kurparkresidenz) dargestellt. Außerdem ist eine Abbindung der Straße Alter Keller vom Langenwiedenweg vorgesehen. Sie ist als Mischfläche mit Wendemöglichkeit ausgewiesen.

Die verkehrliche Erschließung des nördlich der Bahnlinie festgesetzten Mischgebietes erfolgt über die Straße An der Kleinbahn bzw. über eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Mischfläche, die parallel zum Langenwiedenweg verläuft.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 sind der nördlich an die Bahnlinie angrenzende ehemalige Güterbahnhof sowie der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) und der Bahnhofsvorplatz südlich der Bahnlinie als Bahnanlage festgesetzt.

Im Jahr 2001 wurde die ursprüngliche Planung überarbeitet bzw. eine kostengünstigere Variante entwickelt und auf dieser Grundlage in der Sitzung des Planungsausschusses am 19.02.2002 der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ gefasst.

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Werl hat in seiner Sitzung am 14.05.2009 die Beschlüsse zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ vom 19.02.2002 und zur Abgrenzung des Änderungsbereiches vom 17.04.2007 aufgehoben und den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“, der den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 größtenteils überlagert, gefasst.

#### *Bebauungsplan Nr. 52 „Olakenweg / An der Kleinbahn“ (seit 1994 rechtskräftig)*

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 52 „Olakenweg / An der Kleinbahn“ an das Plangebiet. Im westlichen und nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 52 ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im süd-östlichen Teil sind Mischgebiete (MI<sub>w</sub> und MI<sub>G</sub>) ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 52 wurde aufgestellt, um in diesem Bereich planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die die Innenstadt in ihrer Funktion als Hauptzentrum nicht schwächen, insbesondere unter Berücksichtigung der angrenzenden Bereiche (z. B. südlich angrenzendes Mischgebiet, in dem u. a. Einzelhandelsnutzungen mit zentrumstypischen Sortimenten zulässig sind, s. Bebauungsplan Nr. 33).

#### *Bebauungsplan Nr. 45 „Grafenstraße“ (seit 1979 rechtskräftig)*

Süd-östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 45 „Grafenstraße“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 an. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45 ist ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung ausgewiesen. Westlich sind beidseitig der „Grafenstraße“ Mischgebiete festgesetzt. Außerdem sind Gemeinbedarfsflächen (Feuerwehr, Stadtwerke, Stadthalle und Kapelle) ausgewiesen. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes war u. a. die Errichtung der Stadthalle.

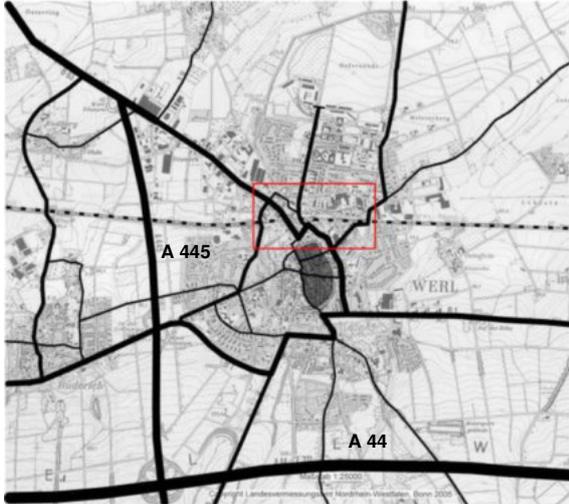
#### *Bebauungsplan Nr. 49 „Kurpark“ (seit 1981 rechtskräftig)*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Kurpark“ erstreckt sich über den westlich an die Hammer Straße angrenzenden Kurpark. Östlich des Bebauungsplanes Nr. 49 sind im Bereich der Hammer Straße in die Parkanlage integrierte Mischgebiete ausgewiesen. Im Westen und Süden sind entlang der Straßenzüge Salinenring und Lünenbrink sowie an der Erbsälzerstraße Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

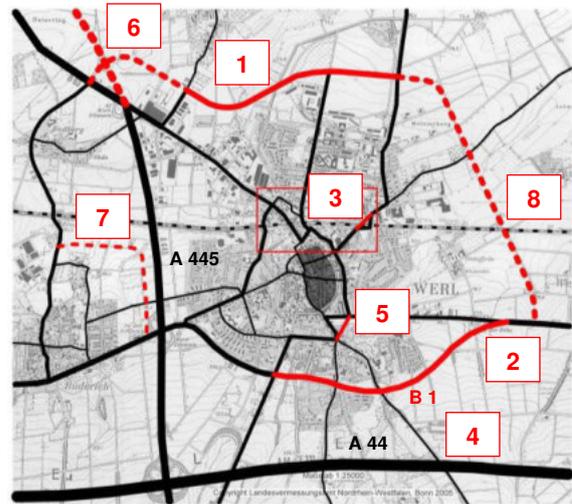
## Verkehr

In den beiden nachfolgenden Plänen ist das vorrangige Straßennetz vor und nach 1990 dargestellt. Anhand der Liniendicken sind die Verkehrsbelastungen zu erkennen. Der Rahmen kennzeichnet die Lage des Bahnhofes mit seinem Umfeld.

Verkehr vor 1990



Verkehrsentwicklung nach 1990



Hohe Verkehrsbelastungen zeigen sich auf den beiden Bundesautobahnen 44 und 445, auf der Bundesstraße 1 und auf den folgenden Verbindungen vom Stadtgebiet südlich der Bahntrasse in den nördlichen Siedlungsbereich:

- Salinenring - Hammer Straße,
- Hedwig-Dransfeld-Straße - Grafenstraße - Bahnhofstraße - Hammer Straße,
- Hedwig-Dransfeld-Straße - Grafenstraße - Langenwiedenweg,
- Hedwig-Dransfeld-Straße - Schützenstraße - Industriestraße

In den letzten Jahren hat sich das vorrangige Straßennetz weiterentwickelt. So wurde 1998 der Hansering zwischen der Scheidinger Straße und der Straße Am Maifeld gebaut (Nr. 1). 2003 wurde die Südumgehung B 1 fertig gestellt und frei gegeben (Nr. 2). Im Jahr 2008 wurde die Bahnunterführung Schützenstraße und der Anschluss der B 516 an die A 44 eröffnet (Nr. 3, 4). Im Jahr 2012 erfolgte der Bau der Wulf-Hefe-Spange (Nr. 5) und 2013 wurde die Ostumgehung Büderich (Nr. 7) fertig gestellt. Für die nächsten Jahre sind die Erweiterung des Hanserings bis zur B 63 / K 18 und die Weiterführung der BAB 445 (Nr. 6) geplant.

Außerdem ist eine Bedarfslinie als Verbindung zwischen der Bundesstraße 1 und dem Hansering dargestellt (Nr. 8). Jedoch ist die Ostumgehung aus finanziellen und ökologischen Gründen in absehbarer Zeit nicht realisierbar.

Der Abzug des Militärs nach 1990 und die Entwicklung des vorrangigen Verkehrsnetzes bewirkten eine Verlagerung der Verkehrsströme. Dies führte zu einer Abnahme der Verkehrsbelastungen in der Kernstadt. Verkehrszählungen belegen, dass der Verkehr auf der Hammer Straße und auf dem Langenwiedenweg und damit auch an den beiden Bahnübergängen von 1991 - 2007 um über 30 % abgenommen hat. Dennoch sind die Hammer Straße und der Langenwiedenweg wichtige Verbindungen zwischen dem nördlichen und südlichen Stadtgebiet. Sie werden in ihrer Funktion als Haupteerschließungsstraßen mit Anschluss an den Hansering (Nordumgehung) bzw. an die BAB 445 durch die kreuzende Bahntrasse, die täglich von regelmäßig verkehrenden Personen- sowie von Güterzügen befahren wird, beeinträchtigt.

Am 26.03.2009 wurde im Bahnhofsumfeld eine Verkehrszählung durchgeführt und auf dieser Grundlage ein verkehrstechnisches Gutachten (Planungsbüro für Verkehrstechnik - PVT, Essen, April 2009) erstellt. Aus dem Gutachten gehen u. a. die heutigen sowie zu erwartenden

den Verkehrsbelastungen im Bahnhofsumfeld nach Fertigstellung der Bahnunterführung Langenwiedenweg und unter Berücksichtigung des geplanten Nahversorgungszentrums hervor. Im Vergleich zu früheren Zählungen hat sich gezeigt, dass die 2008 fertig gestellte Bahnunterführung Schützenstraße keine gravierenden Auswirkungen auf die Verkehrsbelastungen im Bahnhofsumfeld bzw. am Bahnübergang Langenwiedenweg hat.

In Bezug auf den Schwerverkehr wurde festgestellt, dass der Anteil des Schwerverkehrs im Bahnhofsumfeld im Durchschnitt unter 5 % liegt.

Weiterhin wurden in dem verkehrstechnischen Gutachten vor dem Hintergrund der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg und des geplanten Nahversorgungszentrums die vorgesehenen Kreisverkehre nördlich und südlich der Bahnunterführung Langenwiedenweg sowie der Knotenpunkt Langenwiedenweg / An der Bundesbahn auf ihre Leistungsfähigkeit hin überprüft und Ausgangswerte für eine Geräuschimmissionsuntersuchung ermittelt.

Für die vorgesehenen Kreisverkehre nördlich und südlich der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg und für den Knotenpunkt Langenwiedenweg / An der Bundesbahn konnten die bereits in dem Gutachten aus November 2007 ermittelten guten Leistungsfähigkeiten bestätigt werden.

Grundsätzlich wird mit der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg eine sichere und leistungsfähige Verkehrsführung hergestellt, die insbesondere unter der Annahme, dass der Güterverkehr zunehmen wird, größere Bedeutung erlangt.

Auf dem Streckenabschnitt Unna - Soest sind in beide Richtungen täglich jeweils 34 Personenzüge unterwegs. Die Prognose für 2015 liegt entsprechend der nachfolgenden Tabelle bei 35 Personenzügen. Für den Güterverkehr werden 7 bzw. in die Gegenrichtung 14 Güterzüge verzeichnet. Es wird prognostiziert, dass sich der Güterverkehr auf dieser Strecke bis 2015 nahezu vervierfacht (27) bzw. in die Gegenrichtung ca. um die Hälfte (20) zunimmt.

Streckenrnr	KORR	ABSCHN	Fahrplan 2009 (Ist)	2009-SPFV-Ri	2009-SPNV-Ri	2009-SGV-Ri	Summe	2009-SPFV-Gri	2009-SPNV-Gri	2009-SGV-Gri	Summe
2103		Unna - Soest		0	34	7	41	0	34	14	48
			Prognose BWWP	2015-SPFV-Ri	2015-SPNV-Ri	2015-SGV-Ri	Summe	2015-SPFV-Gri	2015-SPNV-Gri	2015-SGV-Gri	Summe
				0	35	27	62	0	35	20	55

Quelle: DB Netz AG

Zahlen aus dem Jahr 2013 belegen, dass sich die Anzahl der Personenzüge im Vergleich zum Jahr 2009 auf dem Streckenabschnitt Unna - Soest in beide Richtungen von täglich 34 auf 35 bzw. 37 erhöht hat. Der Güterverkehr ist hingegen gleich geblieben bzw. hat in die Gegenrichtung von täglich 14 auf 9 Güterzüge abgenommen. Dennoch wird angenommen, dass sich der Güterverkehr bis zum Jahr 2025 von täglich 7 bzw. 9 (Gegenrichtung) auf 32 bzw. 38 (Gegenrichtung) erhöht.

Strecke 2103 (Streckenabschnitt Unna - Soest)										
IST (2013)	Richtung				Gegenrichtung				ges.	
	SPFV	SPNV	SGV	Summe	SPFV	SPNV	SGV	Summe		
22:00 - 06:00	0	6	1	7	0	6	7	13		
06:00 - 22:00	0	31	6	37	0	29	2	31		
	<b>0</b>	<b>37</b>	<b>7</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>9</b>	<b>44</b>	<b>88</b>	
Prognose 2025										
	SPFV	SPNV	SGV	Summe	SPFV	SPNV	SGV	Summe		
22:00 - 06:00	0	2	13	15	0	3	15	18		
06:00 - 22:00	0	32	19	51	0	31	23	54		
	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>32</b>	<b>66</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>38</b>	<b>72</b>	<b>138</b>	

Quelle: DB Netz AG

### *Auswirkungen der Planung*

Aus dem verkehrstechnischen Gutachten (Planungsbüro für Verkehrstechnik - PVT Essen, April 2009; Fortschreibung PVT, Essen, Oktober 2015) geht hervor, dass durch die Bündelung des Verkehrs im Bereich der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg und die vorgesehene Abbindung der Brandisstraße sowie unter Berücksichtigung des geplanten Nahversorgungszentrums von einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf dem Langenwiedenweg ausgegangen werden muss. Auf den anderen Straßen (z. B. Grafenstraße und Bahnhofstraße) sind geringere Verkehrszunahmen und z. T. auch Verkehrsabnahmen (südlicher Teil der Hammer Straße und Brandisstraße) zu erwarten.

Hinsichtlich des Schwerverkehrs kann lt. Gutachten davon ausgegangen werden, dass sich bei Realisierung der Bahnunterführung Langenwiedenweg aufgrund der vorhandenen komfortablen Umgehungsstraßen und der Autobahnanbindungen im Süden und Westen keine gravierenden Änderungen ergeben werden. Es wird zwar eine neue direkte Verbindung geschaffen, die jedoch im Vergleich zu den vorhandenen Umgehungsstraßen aufgrund ihrer innerstädtischen Lage nicht attraktiv ist.

### Verfahren

#### *entscheidende Ausgangspunkte*

Im Jahr 2005 wurden verschiedene Varianten einer Bahnquerung untersucht, was zu dem Ergebnis führte, dass eine Bahnunterführung im Bereich des Langenwiedenweges bzw. Bahnhofes am sinnvollsten ist. Ein Ausbau der vorhandenen Bahnunterführung Salinenring oder eine Umlegung des Verkehrs zu der im Jahr 2008 fertig gestellten Bahnunterführung Schützenstraße stellen keine Alternativen zur geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg dar. Dies begründet sich u. a. damit, dass durch Umwege und Verkehrsverlagerungen erhebliche Probleme in der Abwicklung der Verkehre entstehen würden, was zu städtebaulichen Konflikten führen kann. So würde z. B. mit einem Ausbau der Bahnunterführung Salinenring und einem damit verbundenen höheren Verkehrsaufkommen die Wohnqualität im Umfeld erheblich abnehmen und der Bereich der Schulen gefährdet werden.

Der Rat der Stadt Werl hat in seiner Sitzung am 15.09.2005 beschlossen, den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 vom 19.02.2002 aufrechtzuerhalten sowie auf der Grundlage der Bahnunterführung Langenwiedenweg die Entwicklung des Bahnhofsumfeldes weiterzuführen. Ergänzend dazu fasste der Rat in seiner Sitzung am 15.12.2005 u. a. den Grundsatzbeschluss zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums nördlich der Bahnlinie. Folglich wurde eine Vergrößerung des Geltungsbereiches nach Osten vorgenommen und in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 17.04.2007 auf der Grundlage des Beschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 vom 19.02.2002 die Abgrenzung des Änderungsbereiches beschlossen.

Da es sich heute um eine ganzheitliche Umgestaltung des Bahnhofsareals handelt, hat der Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 14.05.2009 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ aufgehoben und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ beschlossen. Neben der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg wird die Aufwertung weitgehend brachliegender Flächen nördlich der Bahnlinie, z. B. durch die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums, sowie des südlich der Bahnlinie gelegenen Bahnhofsvorplatzes verfolgt. Des Weiteren sind in Verbindung mit der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg die Umgestaltung der verkehrlichen Situation und eine Neuordnung der an die Straßenräume angrenzenden Bereiche verbunden.

Die im Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzte Fußgänger- und Radfahrerunterführung Hammer Straße entspricht nicht den aktuellen Vorgaben der Barrierefreiheit. Daher wurde sie in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 mit einbezogen.

Aufgrund der komplexen Zusammenhänge wurde am 12.01.2009 im Kulturbahnhof eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt, in der die aktuellen Planungen im Bahnhofsumfeld vorgestellt und näher erläutert wurden. Da sich eine barrierefreie Gestaltung der Fußgänger- und Radfahrerunterführung Hammer Straße als schwierig erwiesen hat, wurden in der Informationsveranstaltung mögliche Alternativen erörtert. Dabei wurde ein höhengleicher Bahnübergang für Fußgänger und Radfahrer favorisiert.

#### *Freistellung von Bahnbetriebszwecken*

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken für die südlich der Bahnlinie gelegenen Flächen (Bahnhofsvorplatz, Zentraler Omnibusbahnhof, Park+Ride-Platz) durchgeführt. Die entsprechende Freistellung erfolgte mit Bescheid vom 20.05.2011. Die nördlich an die Bahnlinie angrenzende Fläche (Gemarkung Werl, Flur 6, Flurstück 498) wurde bereits Mitte Juli 2007 von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Das Bahnhofsgebäude wurde nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt und wird daher als „Bahnanlage“ dargestellt.

Im Zuge des Rückbaus des 4. und 5. Gleises im Bereich des Plangebietes durch die Deutsche Bahn, werden Flächen frei, die z. B. vom Investor des Nahversorgungszentrums erworben und genutzt werden könnten. Diese Flächen müssten im Zuge der weiteren Planungen ebenfalls entwidmet werden.

#### *weitere Schritte*

Für die weitere Planung der Bahnunterführung Langenwiedenweg ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan Voraussetzung. Des Weiteren fordert die Bahn den Abschluss einer Planungsvereinbarung. In dieser Planungsvereinbarung werden die Grundlagen, der Umfang und die Durchführung der Planung mit den erforderlichen Voruntersuchungen sowie die Kostentragung dafür festgelegt. Gleichzeitig wird mit der Planungsvereinbarung von den Vertragspartnern Bahn und Stadt bestätigt, dass die Maßnahme grundsätzlich gewollt ist.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 102 und Abschluss der Planungsvereinbarung kann die Planung der Bahnunterführung Langenwiedenweg fortgesetzt werden. Außerdem können die Unterlagen für die erforderliche Kreuzungsvereinbarung zwischen Bahn und Stadt sowie für die Antragsstellung beim Eisenbahnbundesamt (EBA) zur Planfeststellung bzw. Plangenehmigung fertiggestellt werden. Die Planfeststellung bzw. Plangenehmigung ist für das gesamte Trogbauwerk im Bereich des „Langenwiedenweges“ sowie für den Bahnübergang Hammer Straße, der für Fußgänger und Radfahrer weiterhin geöffnet bleiben und lediglich für den Kfz-Verkehr gesperrt werden soll, erforderlich. Dementsprechend sind u. a. das Trogbauwerk und der Bahnübergang Hammer Straße im Bebauungsplan als Bahnanlage dargestellt. Den Antrag stellt die DB Netz AG als Infrastrukturunternehmen beim EBA.

Des Weiteren sind Finanzierungs- bzw. Förderanträge zu stellen und die erforderlichen Mittel bei Bund, Bahn, Land und Stadt einzuplanen. Danach kann mit der Ausschreibung, der Vergabe und dem Bau der Bahnunterführung begonnen werden.

In Bezug auf das geplante Nahversorgungszentrum ist beabsichtigt, mit der Veräußerung des Geländes zu beginnen, wenn die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geklärt sind. Mit dem Investor werden dann Vereinbarungen zur Erschließung, zu den Kosten etc. getroffen.

### **3.2. Städtebaulicher Bestand**

#### Plangebiet

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes ist gekennzeichnet durch Wohnnutzung, Dienstleistungsangebote und Handwerksbetriebe. Im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes befinden sich große ungenutzte Freiflächen. Der südliche Teilbereich des Plangebietes ist

geprägt durch das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude und seinen Vorplatz, den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) sowie den Park+Ride-Platz (P+R).

### Umgebung

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist hauptsächlich durch Wohn- und Gewerbenutzung geprägt. Südlich grenzen Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude sowie das Polizeigebäude an das Plangebiet an. Entlang der Hammer Straße haben sich verschiedene Betriebe angesiedelt, wie z. B. der Mineralöl- und Holzhandel Rubart, die KFZ-Werkstatt Hellmich, der Reifenservice Lütke sowie der Klavierbetrieb Ax.

Außerdem befindet sich im Bereich Langenwiedenweg / Brandisstraße ein Rewe-Markt, der am derzeitigen Standort aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße eingeschränkte Entwicklungsperspektiven hat.

### **3.3. Natur und Landschaft**

In dem seit dem 24.08.2012 rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche, die sich außerhalb der Festsetzungsräume befindet dargestellt. Landschaftsrechtliche Schutzausweisungen bestehen nicht.

### Artenschutz

Im September 2009 wurde durch das Planungsbüro LökPlan ein artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 102 erstellt, das durch das Büro im Oktober 2015 überarbeitet wurde, um auf Grundlage der aktuellen rechtlichen Vorgaben (Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes, zuletzt im Juli 2013 und entsprechende Anpassung des Landschaftsgesetzes NRW, aktueller Stand 16.03.2010 sowie der zugehörigen Verwaltungsvorschriften, VV Artenschutz, Stand 15.09.2010) festzustellen, ob im Eingriffsbereich streng geschützte bzw. planungsrelevante Arten vorkommen und ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich zu berücksichtigenden streng geschützten Arten in NRW („planungsrelevante Arten“) ausgelöst werden.

Zur Beurteilung der planungsrelevanten Arten wurde das Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (<http://www.naturschutzinformationennrw.de/artenschutz/de/start>) des LANUV (2015) zu den bislang bekannten Vorkommen ausgewertet. Hier wird für jeden Messtischblatt-Quadranten (MTB-Q) in Nordrhein-Westfalen eine aktuelle Liste aller im Bereich des MTB nach dem Jahr 1990 nachgewiesenen planungsrelevanten Arten angegeben. Die Abfrage erfolgte für die Messtischblatt-Quadranten 4413-1 und 4413-2 „Werl“. In der Tabelle 1 auf S. 9 der Artenschutzprüfung (aktualisierte Fassung, Oktober 2015, LökPlan, Anträge) sind die nach dem FIS „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ zu erwartenden bzw. potentiell vorkommenden planungsrelevanten Tierarten aufgeführt. Es handelt sich dabei insgesamt um Vorkommen von 42 Arten: 8 Säugetier- bzw. Fledermausarten sowie 34 Vogelarten. Weitere Fundortangaben wurden bereits im Jahr 2009 bei der Biologischen Station im Kreis Soest bzw. der Arbeitsgemeinschaft Biologischer Umweltschutz im Kreis Soest e.V. sowie der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Soest nachgefragt und im Oktober 2015 aktualisiert. Überdies wurden Geländebegehungen durch das Planungsbüro LökPlan vorgenommen.

Bei Umsetzung der Planung werden Gehölze, die potenziell als Horst- oder Höhlenbaum verschiedener Vogelarten bzw. als Quartierbaum von Fledermausarten dienen können, beseitigt und Gebäude, die potentiell Quartiere für diese Arten bieten können, abgebrochen, jedoch gibt es nach den aktuell vorliegenden Erkenntnissen keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen der o. g. Arten im Bebauungsplangebiet.

## Maßnahmen

Aus Vorsorgegründen und zur Risikominimierung ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes eine landschaftsökologische Baubegleitung vorzusehen, die bei der Rodung entsprechender Bäume und dem Abriss der Gebäude sicherstellt, dass etwaig doch betroffene Individuen planungsrelevanter Arten soweit als möglich geschützt und ggf. umgesiedelt werden. Das heißt, dass unmittelbar vor den Abbruch- und Fällarbeiten eine Kontrolle erfolgen sollte, die sicherstellt dass keine Tiere direkt betroffen werden. Dabei sollte auf Fraß- und Kots Spuren, Urinflecken sowie tote Tiere und offensichtliche Hangplätze geachtet werden. Die Abrissarbeiten der Gebäude sollten vorzugsweise im Oktober / November durchgeführt und abgeschlossen werden um eine mögliche Gefährdung von Fledermäusen in ihrem Winterquartier auszuschließen.

Die bei Rodungsarbeiten anfallenden Stämme sollten teilweise als stehendes und liegendes Totholz an geeigneter Stelle im B-Planbereich oder seines unmittelbaren Umfeldes (z. B. im Bereich des Kurparkes) eingebracht werden, um auch zukünftig ein Quartierpotential anzubieten. Darüber hinaus können im Rahmen des Neubaus von Gebäuden und der Anpflanzung von Gehölzen Maßnahmen einbezogen werden, die geeignete Nist- und Quartiermöglichkeiten für die o. g. Arten anbieten. Hierzu wird auf die Abb. 11 und Abb. 12 auf S. 29 und 30 der Artenschutzprüfung (aktualisierte Fassung, Oktober 2015, LökPlan, Anröchte) verwiesen. An geeigneten Stellen an bestehenden bleibenden Gehölzen und neu zu errichtenden oder schon vorhandenen Gebäuden sollten Nistangebote und Fledermauskästen angebracht werden (Kästen für Falken und Eulen, Nisthilfen für Schwalben und Mauersegler, Quartiere für Fledermäuse - auch mit Eignung als Winterquartier, insgesamt 30 Stück).

Im Allgemeinen ist 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. 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 (5) Satz 2 BNatSchG zu beachten.

Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Maßnahmen kann nach dem aktuellen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass keine planungsrelevante Art bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 102 erheblich beeinträchtigt wird und daher keine Verbotsstatbestände nach §44 BNatSchG erfüllt werden.

## Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht (Teil II) beschrieben und bewertet sowie Maßnahmen zur Kompensation benannt (Büro Stelzig, Soest, Februar 2011).

In dem Umweltbericht ist der derzeitige Umweltzustand aufgeführt und es wurden die durch die Planung betroffenen Funktionen der Schutzgüter beurteilt sowie die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bewertet. In der Zusammenfassung des Umweltberichtes wird folgende Aussage getroffen: *„Die Planung zieht Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden, Wasser sowie Kultur- und Sachgüter nach sich. Die Beeinträchtigungen werden vor dem Hintergrund der bestehenden deutlichen Vorbelastungen und unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als gering bis mittel eingestuft. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine erheblichen Beeinträchtigungen prognostiziert.“*

### Ausgleich des Eingriffs

Der Ausgleich des Eingriffs ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ bzw. des bestehenden Baurechts gem. § 34 BauGB (Innenbereich) zu ermitteln. Nach § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Darüber hinaus gelten nach § 4 (2) Nr. 1 Landschaftsgesetz Vorhaben auf Flächen, die in der Vergangenheit für verkehrliche Zwecke genutzt waren, nicht als Eingriff.

### Begrünungsmaßnahmen

Im Bereich des nördlichen Kreisverkehrs sind zwei Flächen zum Anpflanzen von standortgemäßen Laubbäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzt.

Eine Grünfläche ist - ähnlich wie rechtskräftigen im Bebauungsplan Nr. 33 - zwischen Bahnlinie und neuer Trasse Hammer Straße festgesetzt. Eine weitere Grünfläche ist im Bereich des am Langenwiedenweg gelegenen Baudenkmals (Heiligenhäuschen) ausgewiesen.

Östlich des Einmündungsbereiches der Straßen An der Bundesbahn / Langenwiedenweg ist eine alte Linde vorhanden, die gem. § 9 (1) 25 b BauGB zu erhalten ist.

Das Alter der Linde wird auf ca. 150 Jahre geschätzt. Aufgrund des weitgehend unversiegelten Traufbereiches hat sie sich zu einem mächtigen stadtbildprägenden Baum entwickelt. Es handelt sich um einen vitalen Baum ohne erkennbare äußere Schäden, der in der Vergangenheit durch Sicherungs- und Pflegemaßnahmen in seiner Entwicklung gefördert wurde. Es ist sicher zu stellen, dass der Traufbereich in seinem jetzigen Zustand erhalten bleibt. Beschädigungen an Baum und Wurzel sind zu vermeiden. Außerdem sind im nördlichen Plangebiet am Langenwiedenweg Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Für die Bereiche, in denen ebenerdige Stellplätze neu angelegt werden, gelten folgende Festsetzungen:

1. ebenerdige Stellplätze im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet (in Verbindung mit dem geplanten Nahversorgungszentrum nördlich der Bahnlinie):  
Die neuanzulegenden ebenerdigen Stellplätze sind mit Einzelbäumen zu bepflanzen, um eine Begrünung und Beschattung des Parkplatzes sicherzustellen. Für jeweils 4 Stellplätze ist ein Hochstamm (keine Kugelform), ca. 16 - 18 cm Stammumfang, folgender Arten: Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Esche oder Stieleiche anzupflanzen.
2. ebenerdige Stellplätze auf dem Park+Ride-Platz im Bereich des Bahnhofsvorplatzes (südlich der Bahnlinie):  
Die neuanzulegenden ebenerdigen Stellplätze sind mit Einzelbäumen zu bepflanzen, um eine Begrünung und Beschattung des Parkplatzes sicherzustellen. Für jeweils 8 Stellplätze ist ein Hochstamm (keine Kugelform), ca. 16 - 18 cm Stammumfang, folgender Arten: Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Esche oder Stieleiche anzupflanzen.
3. ebenerdige Stellplätze am Langenwiedenweg im Einmündungsbereich der Straße Alter Keller:  
Die neuanzulegenden ebenerdigen Stellplätze sind mit Einzelbäumen zu bepflanzen, um eine Begrünung und Beschattung des Parkplatzes sicherzustellen. Für jeweils 4 Stellplätze ist ein Hochstamm (keine Kugelform), ca. 16 - 18 cm Stammumfang, folgender Arten: Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Esche oder Stieleiche anzupflanzen.

Diese Festsetzungen tragen auch zur Kompensation der bei Planumsetzung wegfallenden Bäume entlang des heutigen Langenwiedenweges bei.

## 4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### 4.1. Städtebauliche Konzeption

Grundlage des Bebauungsplanes ist eine überarbeitete Straßenplanung (Ingenieurgesellschaft für Planen und Bauen mbH - IPB, Wuppertal), die im Vergleich zu der im Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten Bahnunterführung Langenwiedenweg eine in östliche Richtung verschobene Trassierung mit zwei Kreisverkehrsanlagen vorsieht. Durch den nördlichen Kreisverkehr wird die Hammer Straße mit dem Langenwiedenweg verbunden. An den südlichen Kreisverkehr schließen der Langenwiedenweg, die Grafenstraße, die Bahnhofstraße und der Bahnhofsvorplatz an. Durch die beiden Kreisverkehre entfallen die ursprünglich vorgesehenen Abbiegespuren, wodurch sich der Querschnitt des Trogbauwerkes reduziert. Da zudem die Bahnlinie in einem steileren Winkel unterquert wird, handelt es sich um eine kostengünstigere Variante.

Unverändert gegenüber der rechtskräftigen Planung bleibt, dass die Straßen Alter Keller und Brandisstraße abgebunden und mit einer Wendemöglichkeit versehen werden. Resultierend daraus ist nach Herstellung der Bahnunterführung die heutige Einbahnregelung in der Brandisstraße aufzuheben, um die Erschließung der an die Brandisstraße angrenzenden Grundstücke zu gewährleisten. Ebenso ist die Erschließung der an die südliche Hammer Straße angrenzenden Grundstücke sicher zu stellen. Die Straßenräume sind entsprechend umzugestalten. Ferner soll an dieser Stelle eine Überquerungsmöglichkeit der Bahnlinie für Fußgänger und Radfahrer bestehen bleiben und damit die direkte Verbindung zur Fußgängerzone erhalten werden.

Die Planung der Bahnunterführung Langenwiedenweg (IPB) wurde im Jahr 2009 durch die Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH (Büren) im Hinblick auf die verkehrsplanerischen Ansätze und Einhaltung der aktuellen Richtlinien untersucht. Die Ergebnisse der verkehrsplanerischen Untersuchung wurden in einer Dokumentation festgehalten. Daraus geht hervor, dass die Planung wie folgt optimiert wurde:

- Der notwendige Grunderwerb einer Teilfläche des heutigen Rewe-Grundstückes am Langenwiedenweg wurde durch eine nach Osten verschwenkte Trassenführung deutlich verringert.
- Das Ausbauende an der Hammer Straße wurde Richtung Süden verschoben und die Angleichungsflächen wurden im Anbindungsbereich reduziert.
- Der südliche Kreisverkehr wurde optimiert. Hier ist der Rechtsabbiegevorgang aus der Bahnunterführung in die „Bahnhofsstraße“ nun auch für Sattelzüge ohne „Ehrenrunde“ durch den Kreisverkehr möglich.

Aufgrund der Anregungen in Bezug auf das Grundstück Brandisstraße 5, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, die im Zeitraum vom 20.07.2015 bis einschl. 28.08.2015 durchgeführt wurde, eingegangen sind, wurde das Büro Hoffmann & Stakemeier erneut beauftragt. Unter der Vorgabe, den Flächeneingriff auf dem Grundstück Brandisstraße 5 (Flur 29, Flurstück 406) zu vermeiden, wurde die Verkehrsplanung im Bereich nördlich der Bahnlinie überarbeitet. Der geplante nördliche Kreisverkehr wurde in Richtung Süd-Osten (zur Bahnlinie hin) verschoben. Die geplante Trasse zur Anbindung der Hammer Straße an den Kreisverkehr wurde ebenfalls näher an die südlich gelegene Bahnlinie herangeführt. Dadurch kann von der Inanspruchnahme einer Teilfläche des Grundstückes Brandisstraße 5 abgesehen werden. Zudem ist durch die geänderte Lage des nördlichen Kreisverkehrs eine Optimierung der Höhengestaltung für den Bereich des Kreisverkehrs und der angrenzenden Nebenbereiche möglich.

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Umgestaltung sollen städtebauliche Missstände beseitigt werden. Überdies wird die Reaktivierung brachgefallener Bahnflächen nördlich der Bahnlinie durch die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums verfolgt, um langfristig ei-

nen attraktiven und zeitgemäßen Standort für eine wohnortnahe Versorgung mit Sortimenten des täglichen Bedarfs im nördlichen Stadtgebiet zu sichern.

Ein weiterer Baustein ist die Umgestaltung des Bahnhofes.

### Teilbereiche

#### *Bahnunterführung Langenwiedenweg*

Gegenwärtig kreuzt der Langenwiedenweg die Bahnstrecke Dortmund - Unna - Werl - Soest höhengleich (Bahn-km 204,510). Der bestehende Bahnübergang Langenwiedenweg soll durch den Bau einer Bahnunterführung ersetzt werden. Dabei wurde zugrunde gelegt, dass die vorhandenen drei Gleise unterquert werden müssen, wobei das dritte Gleis lediglich als Überholgleis dient.

Es ist die Herstellung eines Straßentroges einschließlich höherliegenden, beidseitigem Fuß- und Radweg mit einer lichten Höhe von 4,50 m geplant. Die lichte Höhe des beidseitigen Geh- und Radweges beträgt 2,50 m.

Um Kosten für das Bauwerk einzusparen, wurde die DB Services Immobilien GmbH, Köln (Liegenschaftsmanagement) von der Stadt Werl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB aufgefordert, zu überprüfen, ob eine Verkürzung des Überholgleises (3. Gleis) in östliche Richtung möglich ist. Mit Schreiben vom 03.08.2009 teilte die DB Services Immobilien GmbH der Stadt Werl mit, dass aus Sicherheitsgründen einer Verkürzung des Überholgleises nicht zugestimmt werden kann, „... da es als „Durchrutschweg“ eisenbahnbetrieblich weiterhin in voller Länge notwendig ist.“

#### *Hammer Straße*

Im Zusammenhang mit dem neuen Verlauf der Hammer Straße und der Sperrung des Bahnüberganges Hammer Straße für den Kfz-Verkehr steht ein Rückbau des südlichen Teils der Hammer Straße. Für die Andienung der angrenzenden Grundstücke ist eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Mischfläche festgesetzt. Im Einmündungsbereich Hammer Straße / Alter Keller ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Die Straße Alter Keller ist, wie die Hammer Straße, als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Mischfläche ausgewiesen. Sie dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke und möglicher Pkw-Stellplätze im Einmündungsbereich der Straße Alter Keller in den Langenwiedenweg.

Die verkehrliche Neuordnung der bestehenden Hammer Straße führt zu Veränderungen, die sich auf die Standortqualitäten der dort ansässigen Betriebe z. T. negativ auswirken, da im südlichen Abschnitt der Hammer Straße (festgesetzte Mischverkehrsfläche) ihre Wahrnehmung eingeschränkt wird, weil der Durchfahrtscharakter nicht mehr gegeben ist. Hier ist z. B. der ansässige Betrieb des Kraftfahrzeug- und Kfz-Zubehörbereichs zu nennen. Standortverlagerungen können nicht ausgeschlossen werden. Für verlagerungswillige Unternehmen befinden sich im nördlichen Stadtgebiet Alternativstandorte. In der Straßenausbauplanung der festgesetzten Mischverkehrsfläche ist die Erreichbarkeit der an die Hammer Straße und an die Straße Alter Keller angrenzenden Grundstücke, insbesondere der Betriebe mit Anliefer- und Kundenverkehr, zu berücksichtigen.

Die neue Führung der Hammer Straße (auf nördlicher Seite der Bahnlinie) verläuft u. a. über Flächen der Firma Holz Rubarth GmbH und des Mineralölhandels Rubart. Zur teilw. Kompensation bzw. zur Arrondierung der Betriebsfläche stehen angrenzende städtische Flächen (Flur 29, Flurstück Nr. 101 und 102) zur Verfügung. Im Rahmen der Aktualisierung der verkehrsplanerischen Untersuchung aus dem Jahr 2009 (Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH, Büren, Oktober 2015) wurde die geplante Trasse zur Anbindung der Hammer Straße an den Langenwiedenweg über einen Kreisverkehr näher an die südlich gelegene Bahnlinie herangeführt. Dadurch steht der Holz Rubarth GmbH und dem Mineralölhandel Rubart eine

größere zusammenhängende Fläche zur Verfügung, jedoch bedingt dies den Wegfall des stadtbildprägenden Wohngebäudes Hammer Straße 24 und der dahinter liegenden Bebauung. Im Jahr 2010 hat der Grundstückseigentümer eine ähnliche Variante favorisiert und sich dafür ausgesprochen, die geplante Straße möglichst nah an die Bahnlinie heran zu führen, um eine größere bzw. zusammenhängende Betriebsfläche zu erhalten. In einem Gespräch im September 2015 wurde diese Aussage bestätigt.

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 02.12.2008 hat die Verwaltung der Stadt Werl darauf hingewiesen, dass die Planung der Bahnunterführung Hammer Straße aus dem Jahr 1995 ein Steigungsverhältnis von 8 % auf beiden Seiten vorsieht und somit nicht den aktuellen Vorgaben der Barrierefreiheit entspricht. Die Behindertenarbeitsgemeinschaft Kreis Soest (BAKS) bekräftigt in ihrer Stellungnahme vom 30.07.2009 diese Aussage, indem sie darauf hinweist, dass ein Längsgefälle von 6 % nicht überschritten werden darf, da eine Rampe mit einem Gefälle > 6 % für Rollstuhlfahrer nicht nutzbar ist.

Es wurden in Bezug auf den Bahnübergang Hammer Straße verschiedene Varianten untersucht mit dem Ergebnis, dass eine barrierefreie Lösung als Unter- oder Überführung der Bahnlinie aufgrund der beengten örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der beabsichtigten Verknüpfung der Hammer Straße mit dem Langenwiedenweg nicht realisierbar ist. Der in der ursprünglichen Planung verankerte Trog für Fußgänger und Radfahrer im Bereich des bestehenden Bahnüberganges Hammer Straße ist unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit und aus städtebaulicher Sicht eine heute nicht mehr zu vertretende Lösung.

Im Planungs- und Bauausschusses am 14.05.2009 wurde der Politik dieses Ergebnis mitgeteilt und vorgeschlagen, aus Gründen der Vorgaben zur Sicherheit und Barrierefreiheit auf den geplanten Trog für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Hammer Straße zu verzichten und als Kompensation die geplante Bahnunterführung Langenwiedenweg, statt des bislang einseitig geplanten Geh- und Radweges, nunmehr mit einem beidseitigen Geh- und Radweg weiter zu planen. Dieser Vorschlag wurde von der Politik nicht mitgetragen. Seitens der Politik wird eine höhengleiche und behindertengerechte Querung der Bahnlinie für Fußgänger und Radfahrer an der Hammer Straße gefordert.

Da in Bezug auf den Erhalt des Bahnüberganges Hammer Straße für Fußgänger und Radfahrer kein Einvernehmen mit der DB Netz AG erzielt werden konnte, hat die Verwaltung der Politik in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 21.06.2011 erneut vorgeschlagen, das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ auf Grundlage der Planung der Bahnunterführung Langenwiedenweg mit einem beidseitigem Fuß- und Radweg und der ersatzlosen Schließung des Bahnüberganges Hammer Straße fortzuführen (s. Beschlussvorlage Nr. 365). Entgegen des Vorschlags wurde die Verwaltung mit Ratsbeschluss vom 14.07.2011 beauftragt, das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ auf Grundlage der Planung der Bahnunterführung Langenwiedenweg mit einem beidseitigem Fuß- und Radweg und eines höhengleichen Bahnüberganges für Fußgänger und Radfahrer an der Hammer Straße fortzuführen.

Mit dem Erhalt der Überquerungsmöglichkeit der Bahnlinie im Bereich der Hammer Straße für Fußgänger und Radfahrer wird die kurze und direkte sowie historische Verbindung des nördlichen Stadtgebietes mit der Innenstadt (Fußgängerzone) bewahrt und damit den Bedürfnissen von Menschen mit eingeschränkter Mobilität Rechnung getragen. Außerdem wird damit den Vorgaben des Eisenbahnkreuzungsgesetzes entsprochen, da es im § 3 vorsieht, aus Sicherheitsgründen „... Kreuzungen zu beseitigen oder durch Baumaßnahmen, die den Verkehr an der Kreuzung vermindern, zu entlasten...“, was durch die Schließung des Bahnüberganges Hammer Straße für den motorisierten Verkehr erfüllt wird.

Im Rahmen der Bauleitplanung konnte keine einvernehmliche Lösung mit der DB Netz AG erzielt werden, so dass dieser Konflikt auf nachgelagerter Ebene (Planungs- / Kreuzungsvereinbarung, Planfeststellung / -genehmigung) zu lösen ist.

Der bestehende Bahnübergang zählt zur Bahnanlage, die dem Fachplanungsvorbehalt für Eisenbahnverkehr unterliegt. Da die Planungshoheit demzufolge nicht bei der Stadt liegt, wurden keine Festsetzungen getroffen, dennoch wurden entsprechende Darstellungen in den Plan aufgenommen. Ebenso wurde die Zielvorstellung eines barrierefreien Tunneldurchstiches am Bahnhof im Plan dargestellt, die auf nachgelagerter Ebene in Abstimmung mit der DB Netz AG sowie der DB Station&Service AG zu konkretisieren ist.

### *Nahversorgungszentrum*

Nördlich der Bahnlinie ist zur wohnortnahen Versorgung ein Sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Im nördlichen Siedlungsbereich leben ca. 6.000 Menschen. Allgemein zulässig sind in diesem Sondergebiet ein Lebensmittelsupermarkt, ein Lebensmittel-discounter und ein Getränkemarkt mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 3.200 m<sup>2</sup>. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes ist aufgrund der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht zulässig.

In der Strukturuntersuchung zum Einzelhandel in Werl (BBE-Unternehmensberatung GmbH, Köln, 2005, S. 70 - 71) wurde im Rahmen der dargestellten Zentrenstruktur für den nördlichen Kernstadtbereich die Ausprägung eines eigenen Nahversorgungsschwerpunktes vorgeschlagen. Es wurde festgestellt, dass

- die beiden wesentlichen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (Rewe am Langenwiesenweg und Aldi an der Belgischen Straße) räumlich voneinander getrennt liegen, so dass sie keinen Nahversorgungsschwerpunkt darstellen und
- der vorhandene Rewe-Markt an dem heutigen Standort nur eingeschränkt in der Lage ist, eine, den Marktanforderungen gerecht werdende Erweiterung (z. B. eine Vergrößerung des Getränkemarktes) vorzunehmen.

Ferner wurde festgestellt, dass das geplante Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.200 m<sup>2</sup> an dem geplanten Standort verträglich ist.

Des Weiteren ist die Planung des Nahversorgungszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.200 m<sup>2</sup> gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die Entwicklung des Nahversorgungszentrums wird sich voraussichtlich negativ auf den heutigen Rewe-Standort auswirken. Vor dem Hintergrund, dass eine, den Marktanforderungen gerecht werdende Erweiterung des Rewe-Marktes an dem jetzigen Standort nur eingeschränkt möglich ist, kann das geplante Nahversorgungszentrum einen zukunftsfähigen Alternativstandort bilden.

Das Grundstück des heutigen Rewe-Marktes liegt in einem, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten, Mischgebiet, in dem u. a. Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Die Einzelhandelsnutzungen sind nicht eingeschränkt. Um zu vermeiden, dass sich bei einer möglichen Umsiedlung des Rewe-Marktes in das geplante Nahversorgungszentrum eine Folgenutzung auf dem jetzigen Rewe-Grundstück ansiedelt, die nicht im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ist, wurde im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Werl am 21.06.2011 der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiesenweg“ gefasst. Das Verfahren wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ durchgeführt.

Im Zuge eines konkreten Ansiedlungsvorhabens ist eine genaue Prüfung in Bezug auf die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich.

### *Park & Ride-Anlage und barrierefreier Zugang auf der Nordseite des Bahnhofes*

Zur Anbindung des nördlichen Stadtgebietes an den Bahnhof ist eine Verlängerung des vorhandenen Personentunnels und die Errichtung einer Rampe oder optional die Installation eines Aufzuges vorgesehen. Dadurch kann die fußläufige Verbindung zum wichtigen ÖPNV-

Knotenpunkt deutlich verbessert und eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Durchlässigkeit zur Innenstadt hergestellt werden.

Im Zusammenhang mit dem nördlichen barrierefreien Zugang ist die Anlage von Stellplätzen bzw. eine Teilverlagerung der Stellplätze von der Südseite auf die Nordseite des Bahnhofes geplant. Der nördlich an die Bahnanlage angrenzende Bereich des im Jahr 2013 abgebrochenen Lagerschuppens ist hierfür vorgesehen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Planentwurf drei Querungsmöglichkeiten (Fuß- und Radwegequerung Hammer Straße/ Bahnunterführung Langenwiedenberg mit beidseitigem Geh- und Radweg / Tunneldurchstich) als Angebote beinhaltet. In Abhängigkeit nachgelagerter Verfahren und weiterer Abstimmungen kommt die ein oder andere Querung ggfls. nicht oder nur teilweise zur Umsetzung.

#### *Bahnhofsvorplatz auf der Südseite des Bahnhofes*

Südlich der Bahnlinie befindet sich das unter Denkmalschutz gestellte ehemalige Empfangsgebäude, das als Kultur- und Eventzentrum genutzt wird. Nach umfangreichen Sanierungsarbeiten 2004 / 2005 wurde es im Jahr 2006 der Öffentlichkeit als Denkmal des Monats vorgestellt. Damit wurde ein wichtiger Impuls im Bereich des Bahnhofes gesetzt. Mit dem westlich des Empfangsgebäudes errichteten barrierefreien Zugang zum Bahnsteig wurde ein weiterer Baustein im Bahnhofsareal realisiert.

In einem nächsten Schritt soll eine Bike+Ride-Anlage errichtet werden, da gegenwärtig am Bahnhof weder ausreichend noch an den Anforderungen angepasste Fahrradabstellanlagen vorhanden sind. Tagsüber werden mehr als 100 Fahrräder am Bahnhof abgestellt. Durch die unattraktiven Abstellplätze und die Nutzung von freien Plätzen zum Zweck von ungeordneten Parken wird das Erscheinungsbild des Bahnhofsvorplatzes negativ beeinflusst. Mit einem ausreichenden und attraktiven Angebot für das Fahrradparken können Missstände behoben, der Bahnhofsvorplatz städtebaulich aufgewertet und Nutzungskonflikte mit anderen Verkehrsteilnehmern vermieden werden. Des Weiteren trägt die geplante Bike+Ride-Anlage zur Optimierung der Vernetzung der Verkehrsmittel Bus, Bahn und Fahrrad bei und es können Hemmschwellen, das Rad für den täglichen Weg zum Bahnhof zu nutzen abgebaut werden. Die Bike+Ride-Anlage wird in Modulbauweise zunächst an der westlichen Seite des Bahnhofsgebäudes, in unmittelbarer Nähe des Zugangs zu den Bahnsteigen, errichtet. Der Standort der Bike+Ride-Anlage westlich des Empfangsgebäudes hat sich unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten als geeignet erwiesen. Im Zuge der Umsetzung der Bahnunterführung kann die Anlage aufgrund der Modulbauweise auf die östliche Seite des Bahnhofsgebäudes verlegt werden.

Neben der geplanten Bike+Ride-Anlage soll im Bereich des Bahnhofsvorplatzes eine Vorfahrt aus östlicher Richtung bis zum Empfangsgebäude zum Ein- und Aussteigen der Bahnreisenden (Kiss+Ride) angeboten werden. Zusätzlich sind Taxi- und Behindertenparkplätze vorgesehen. Weiterhin sollen die vorhandenen Bushaltestellen näher an den Zugang zu den Gleisen verlegt werden, um die Erreichbarkeit für die ÖPNV-Benutzer zu verbessern. Grundsätzlich wird angestrebt, den Bahnhof als ÖPNV-Schnittstelle aufzuwerten.

#### *Überbaubare Fläche an der Grafenstraße (MI 1)*

Aufgrund der beschriebenen Umgestaltung des Bahnhofes besteht die Möglichkeit, auf einer ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Fläche an der Grafenstraße u. a. Dienstleistungs- und Wohnnutzungen anzusiedeln. Unter Berücksichtigung des zentralen Versorgungsbereiches und vorhandener Einzelhandelsnutzungen in der Bahnhofstraße sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, jedoch nicht mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

## 4.2. Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 sind hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 Mischgebiete (MI), Verkehrs- und Grünflächen sowie als Bahnanlage gekennzeichnete Flächen festgesetzt.

### *Mischgebiete*

Aus städtebaulichen Gründen wurde eine Gliederung in MI 1, MI 2 und MI 3 vorgenommen.

In den ausgewiesenen Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 sind gem. § 6 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe\*,  
Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

In Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wurden unter der Zielsetzung, die Attraktivität und die Versorgungsfunktion des Stadtkerns zu sichern und zu fördern Einschränkungen vorgenommen.

\* Einzelhandelsbetriebe (§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO) sind im MI 1 mit einem nicht zentrenrelevanten Sortimenten:

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

zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente sind nicht zulässig. Damit wird einer städtebaulich erwünschten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten und Branchen im zentralen Versorgungsbereich Rechnung getragen.

Des Weiteren sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig.

- \* Einzelhandelsbetriebe (§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO) sind im MI 2 - analog zum benachbarten „Rewe-Grundstück“ -
- mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment (siehe Auflistung oben) und
- einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln) und einem ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortiment (Drogerieartikel wie Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel u. ä. sowie Heim- und Kleintierfutter) sowie einem Randsortiment, welches nicht zentrenrelevante und zentrenrelevante Sortimente umfasst, jedoch nur maximal 5 % der Verkaufsfläche einnehmen darf, zulässig.

Des Weiteren sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig.

\* Einzelhandelsbetriebe (§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO) sind im MI 3 uneingeschränkt zulässig. Damit werden an dieser Stelle Nutzungen zugelassen, die zur Attraktivitätssteigerung des ÖPNV-Schnittpunktes beitragen können. Aufgrund der geringen Flächengröße wird nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgegangen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind hier aufgrund der Lage in direkter Nachbarschaft zum Empfangsgebäude und geringen Flächengröße nicht zulässig. Im näheren Umfeld sind jedoch Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig.

#### *Sonstiges Sondergebiet (SO) „Nahversorgungszentrum“*

Im nord-östlichen Plangebiet ist auf einer Teilfläche von ca. 1,3 ha ein Sonstiges Sondergebiet (SO) für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung: „Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind in diesem Sondergebiet ein Lebensmittelsupermarkt, ein Lebensmittel-discounter und ein Getränkemarkt mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 3.200 m<sup>2</sup>. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes ist aufgrund der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht zulässig.

Vor dem Hintergrund, dass nach § 11 (3) Satz 3 BauNVO Auswirkungen bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe i. d. R. anzunehmen sind, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet, wurden im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (Innenstadt mit räumlich stark konzentriertem Einzelhandelsbesatz) Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Sortimente vorgenommen. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe (§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO) mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln) und einem ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortiment (Drogerieartikel wie Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel u. ä. sowie Heim- und Kleintierfutter) sowie einem Randsortiment, welches nicht zentrenrelevante und zentrenrelevante Sortimente umfasst, jedoch nur maximal 5 % der Verkaufsfläche einnehmen darf, zulässig.

Die Zulässigkeit eines ergänzenden Randsortiments ist erforderlich, da z. B. Vollsortimenter als Randsortiment ein vielfältiges Warenangebot mit zum Teil ständig wechselnden Aktionsartikeln (z. B. „Tchibo-Ecke“) besitzen. Da für diese Warenangebote eine abschließende Liste mit zulässigen Sortimenten kaum definierbar ist, wurde eine Begrenzung des maximal zulässigen Anteils an der Verkaufsfläche vorgenommen.

Durch diese Beschränkung kann sichergestellt werden, dass durch die Randsortimente keine erhebliche Beeinträchtigung anderer Versorgungsbereiche bzw. von ortsansässigen, kleinteiligen Fachmärkten erfolgt.

#### Ausschluss von Vergnügungsstätten

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind im, als MI 1, MI 2 und MI 3 gegliederten Mischgebiet Vergnügungsstätten und Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

Vor dem Hintergrund der Wohn- und Versorgungsfunktion des nördlichen Stadtgebietes sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Bei Neuansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros sowie Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows u. ä., sind negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten, da zu befürchten ist, dass im Umfeld von Vergnügungsstätten die Investitionsbereitschaft sinkt und dass die Versorgungs- sowie Wohnfunktion im nördlichen Stadtgebiet beeinträchtigt und gestört wird.

Ferner sind Vergnügungsstätten in Kerngebieten, die in der Innenstadt ausgewiesen sind, allgemein zulässig.

### **4.3. Maß der baulichen Nutzung**

Im nördlichen Plangebiet ist mittels Baugrenzen ein Baufeld festgesetzt, das sich ungefähr vom Langenwiedenweg bis an die Plangebietsgrenze im Osten erstreckt. Es umschließt die vorhandene Bebauung im westlichen Teilbereich und ermöglicht eine flexible bauliche Nutzung im östlichen Teilbereich.

Im westlichen Plangebiet wurden die im Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten Baufelder an die zugrunde liegende Straßenführung angepasst.

Im Bereich des Bahnhofsgebäudes sowie der westlich und östlich gelegenen Flächen sind Baufelder ausgewiesen, um den Bahnhofsvorplatz durch geeignete Maßnahmen aufzuwerten.

In Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 ist gem. § 16 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3) sowie von 0,8 im Sonstigen Sondergebiet (SO) festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8 im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3). Im Sondergebiet ist eine GFZ von 1,6 festgesetzt.

Im Sondergebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt. Hierdurch besteht hinreichende Flexibilität für die Realisierung eingeschossiger Hallengebäude und zweigeschossiger Baukörper. Im Mischgebiet ist ebenfalls die Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden zulässig, mit Ausnahme des östlich an den Langenwiedenweg angrenzenden Bereiches (MI 2) mit straßenbegleitender Bebauung und der am Bahnhofsvorplatz gelegenen Fläche mit dem Bahnhofsgebäude.

### **4.4. Bauweise**

In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Im Sondergebiet ist eine Abweichung von der offenen Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO zulässig. Es ist die Errichtung von Gebäuden über 50 m Länge möglich, um den betrieblichen Erfordernissen im Einzelfall gerecht werden zu können.

## **5. Erschließung**

### Verkehr

Das Plangebiet ist an die vorhandenen HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßEN Langenwiedenweg und Hammer Straße angebunden. Aus östlicher Richtung kann das Plangebiet über die vorhandene Industriestraße und die daran anknüpfende Straße An der Bundesbahn erschlossen werden. Die Straße An der Bundesbahn soll als parallel zur Bahntrasse verlaufende Querverbindung vom Langenwiedenweg bis zur Industriestraße ausgebaut werden. Südlich ist das Plangebiet über die Bahnhofstraße und die Grafenstraße erschlossen.

Für das Bahnhofsumfeld wurde im November 2007 von dem Planungsbüro für Verkehrstechnik (PVT, Essen) ein verkehrstechnisches Gutachten, insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg und des geplanten Nahversorgungszentrums, erstellt. In dem Gutachten wird empfohlen, das Nahversorgungszentrum

über die Straße An der Bundesbahn und über die östlich gelegene Industriestraße zu erschließen. Demnach ist eine Verknüpfung der Straße An der Bundesbahn mit dem Langenwiedenweg vorgesehen. Um den Verkehrsfluss am Knotenpunkt Langenwiedenweg / An der Bundesbahn zu optimieren, sind Aufstellflächen für die Linksabbieger vorgesehen. Die Straße An der Bundesbahn dient zur Abwicklung des anfahrens und abfließenden PKW-Verkehrs mit Anbindung an den Langenwiedenweg im Westen und an die Industriestraße im Osten. Die nördlich gelegene Straße An der Kleinbahn dient vorrangig dem Anliegerverkehr zur Erschließung der dortigen Bebauung. Unter Einhaltung schalltechnischer Vorgaben kann diese Straße vom LKW-Verkehr zur Andienung des Nahversorgungszentrums genutzt werden. Am östlichen Ende der Straße ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Weiterhin soll eine großzügige Achse für Fußgänger und Radfahrer in Nord-Süd-Richtung zwischen den Straßen An der Kleinbahn und An der Bundesbahn angelegt und ein Platz mit entsprechendem Aufenthaltscharakter integriert werden. Die Erschließung des geplanten Nahversorgungszentrums ist vertraglich zu regeln.

Die Breiten der Verkehrsflächen wurden so gewählt, dass ein entsprechender Gestaltungsspielraum gegeben ist. In Bezug auf die neue Führung der Hammer Straße im westlichen Plangebiet ist ein beidseitiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, der von der Fahrbahn durch einen Grün- bzw. Parkstreifen abgetrennt ist, vorgesehen. Er soll an den vorhandenen beidseitigen Fuß- und Radweg entlang der Hammer Straße anschließen. Aussagen zur Querschnittsaufteilung finden sich in der verkehrsplanerischen Untersuchung der Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH, Büren, Oktober 2009. Darüber hinaus wurde in dieser Untersuchung auf das Trogbauwerk der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg, auf die geplanten Kreisverkehre und auf die Anbindung an den Langenwiedenweg im nördlichen Plangebiet sowie an die Bahnhofsstraße und Grafenstraße im südlichen Plangebiet eingegangen. Außerdem wurden grundsätzliche Aussagen zur Entwässerungstechnik getroffen.

Bei Realisierung der Bahnunterführung Langenwiedenweg wird die Brandisstraße vom Langenwiedenweg abgebunden. Zur Erschließung des Grundstückes Brandisstraße 5 ist eine 4,00 m breite Mischverkehrsfläche festgesetzt, die in einen Fuß- und Radweg mündet. Der Fuß- und Radweg schließt an eine ausgewiesene Verkehrsfläche (Verbindung der Hammer Straße und des Langenwiedenweges durch einen Kreisverkehr) an. Demzufolge ist trotz Abbindung der Brandisstraße vom Langenwiedenweg eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer gegeben.

### Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Planumsetzung (insbesondere Bahnunterführung Langenwiedenweg und Nahversorgungszentrum) sind Um- und Neuverlegungen von Leitungen (Gas, Wasser und Strom) einschließlich notwendiger Trafostationen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern notwendig.

#### *Entwässerung*

Das Plangebiet liegt im kanalisierten Einzugsbereich der Kläranlage Werl des Lippeverbandes. Entsprechend den genehmigten Planungen: Abwasserbeseitigung Werl-West (April 1988) und Regenwasserbehandlung und -rückhaltung Werl-West (Oktober 1996) kann die Abwasserentsorgung im Mischsystem erfolgen.

Vom Kommunalbetrieb Werl wurde unter Berücksichtigung der Planungen im Bahnhofsumfeld (insbesondere Bahnunterführung Langenwiedenweg und Nahversorgungszentrum) eine Gesamtkonzeption zur Entwässerung erarbeitet, die südlich der Bahnlinie bereits umgesetzt wurde.

Das geplante Nahversorgungszentrum kann über die Straße An der Bundesbahn an vorhandene Kanäle im Langenwiedenweg oder in der Industriestraße angeschlossen werden. Zur Sicherstellung ist nördlich der Bahnlinie eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Werl bzw. des Versorgungsträgers zu belastende Fläche gem. § 9 (1) 21 BauGB festgesetzt.

## 6. Sonstige Belange

### 6.1. Grundwasser

Als Grundlage für die Planung der Bahnunterführung Langenwiedenweg wurde seinerzeit eine hydrologische Untersuchung durch das Erdbaulaboratorium Essen vorgenommen. Nach den damals durchgeführten Baugrundaufschlussbohrungen stehen im Bereich des Bahnhofes ab Geländeoberfläche auf im Mittel rund + 89,0 m NN zunächst aufgefüllte Böden in einer Mächtigkeit von ca. 0,5 bis 2,5 m an. Darunter ist bis in einer Tiefe von 10,0 m unter Gelände ein feinsandiger Grobschluff vorhanden. In weiterer Tiefe folgt ein toniger Schluff, der als Verwitterungsschicht bereits den Übergang zum Mergel darstellt. Ab Tiefen von ca. 11,0 bis 12,0 m unter Gelände beginnt der feste Mergel. Der feinsandige Grobschluff stellt den Grundwasserleiter dar. Seine Durchlässigkeit wird in der Größe von  $k = 10^{-7}$  bis  $10^{-8}$  m/s angegeben.

Zwei Aufschlussbohrungen (westlich des Bahnhofsgebäudes und im Bereich des geplanten nördlichen Kreisverkehrs) wurden seinerzeit zu Grundwassermessstellen ausgebaut und die Wasserspiegel regelmäßig eingemessen. Die Auswertung zeigt, dass die Grundwasserstände damals zwischen + 86,0 und + 88,0 m NN schwankten (mittlerer Grundwasserspiegel + 87,0 m NN). In der Untersuchung wird darauf hingewiesen, dass Grundwasseranstiege nicht ausgeschlossen werden können und von Grundwasserständen von + 89,0 m NN, im Extremfall von einem Anstieg bis Geländeoberkante, auszugehen ist.

### 6.2. Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro G. Hoppe, Dortmund, November 2015) wurden die verkehrsbedingten Geräuschimmissionen (Straße und Schiene) im Plangebiet untersucht.

Bezogen auf die vorhandene Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden die Geräuschimmissionen durch Straßenverkehrslärm auf den Straßen:

- Rustigestraße,
- Hammer Straße,
- Brandisstraße,
- An der Bundesbahn,
- Langenwiedenweg,
- Bahnhofstraße und
- Grafenstraße

für das heutige Verkehrsaufkommen (Analyse 2015) sowie das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen (Prognose 2025) ermittelt.

Alle weiteren Verkehrswege im Plangebiet sind aufgrund ihrer geringen Verkehrsbelastungen als untergeordnet anzusehen und wurden demzufolge nicht näher untersucht.

#### Straßenverkehrslärm unter Berücksichtigung des geplanten Nahversorgungszentrums

Die zukünftig zu erwartenden Geräuschimmissionen durch Straßenverkehrslärm (Prognose 2025) wurden den Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehrslärm auf Grundlage der heutigen Straßenführung mit dem gewerblich bedingten Straßenverkehrslärm des geplanten Nahversorgungszentrums (Prognose 2025) gegenübergestellt und die sich aus der Errichtung des Nahversorgungszentrums ergebenden Erhöhungen der Geräuschimmissionen abgeleitet.

#### *Beurteilung nach DIN 18005 (Nahversorgungszentrum)*

Zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung sind im Regelfall den verschiedenen schutzbedürftigen

Nutzungen entsprechende schalltechnische Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen. In allgemeinen Wohngebieten sollten die Werte von 55 dB(A) am Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) und 45 dB(A) in der Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr) eingehalten werden. In Mischgebieten sind die Orientierungswerte für den Beurteilungspegel mit 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht höher und damit ist der Schutzanspruch geringer.

Überdies haben das Umweltbundesamt und die Weltgesundheitsorganisation (WHO) aus Untersuchungen der Lärmwirkungsforschung entsprechende Zielwerte zur Lärmbekämpfung abgeleitet. Sie beziehen sich auf den Mittelungspegel außerhalb von Wohnungen, um auch die Außenwohnbereiche zu schützen. Zur Vermeidung gesundheitlicher Risiken sollten 65 dB(A) außen im Tageszeitraum nicht überschritten werden. Im Nachtzeitraum sollte die Belastung von Wohn-, Misch- und Kerngebieten einen Immissionswert von 55 dB(A) nicht überschreiten.

Durch das heutige Verkehrsaufkommen (Analyse 2015) ergeben sich im Plangebiet - ein bereits bebauter innerstädtischer Bereich mit Vorbelastungen - an den, im schalltechnischen Gutachten untersuchten Immissionsaufpunkten (s. Lageplan, Anlage 1.1 des Gutachtens, Nov. 2015) im Tages- / Nachtzeitraum sowohl Unter- als auch Überschreitungen der Orientierungswerte nach der DIN 18005 für ein WA-Gebiet und ein MI-Gebiet.

An einigen Immissionsaufpunkten (IP) werden die oberen Grenzwerte von 70 dB(A) tags und / oder 60 dB(A) nachts überschritten bzw. erreicht. Dazu zählen die IP 07 (Bahnhofstraße 4), 08 (Bahnhofstraße 6), 09 (Grafenstraße 10) und 11 (Grafenstraße 11).

Unter der Annahme, dass die Verkehrszahlen in den nächsten Jahren weiter zunehmen (1 % Verkehrssteigerung pro Jahr) ergeben sich für die Prognose 2025 hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehrslärm Zunahmen von teilweise 1 dB(A) tags sowie nachts. Eine Zunahme von 1 dB(A) ist zwar kaum wahrnehmbar, jedoch wird dadurch bspw. am IP 02 (Hammer Straße 25) nachts der obere Grenzwert von 60 dB(A) erreicht.

Werden zudem die gewerblich ausgelösten Verkehre des geplanten Nahversorgungszentrums berücksichtigt, sind an den untersuchten Immissionsaufpunkten im Tageszeitraum Pegelzunahmen von  $\Delta L = 0,1$  dB bis max.  $\Delta L = 4,9$  dB und im Nachtzeitraum Pegelzunahmen von  $\Delta L = 0,1$  dB bis max.  $\Delta L = 5,9$  dB zu erwarten.

Aufgrund der vorgesehenen Erschließung des Nahversorgungszentrums über die Straßen An der Bundesbahn und an der Kleinbahn ergeben sich in diesen Bereichen auch die höchsten Pegelzunahmen, wie am IP 16 (An der Bundesbahn 1) tags 4 dB und nachts 5 dB, am IP 23 (An der Kleinbahn 5) tags 3 und nachts 5 dB sowie am IP 24 (An der Kleinbahn 27) tags und nachts 5 dB.

Es ist aber nicht davon auszugehen, dass bei Umsetzung des geplanten Nahversorgungszentrums an weiteren Immissionsaufpunkten, als an den eingangs genannten (Analyse 2015), die oberen Grenzwerte von 70 dB(A) tags und / oder 60 dB(A) nachts überschritten bzw. erreicht werden.

Schon heute werden an einigen Immissionsaufpunkten die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten, z. T. auch die Grenzwerte nach der 16. BImSchV. Im Einmündungsbereich Bahnhofstraße / Grafenstraße (IP 07 und 08) werden teilweise die oberen Grenzwerte von 70 dB(A) tags und / oder 60 dB(A) nachts erreicht bzw. überschritten.

Mit Realisierung des Nahversorgungszentrums erhöhen sich die Geräuschimmissionen wie oben beschrieben. Unter Berücksichtigung der Zielplanung ist festzuhalten, dass die Umsetzung der Bahnunterführung Langenwiedenweg lt. schalltechnischer Untersuchung in Bezug auf die IP 07 und 08 zu einer deutlichen Abnahme der Geräuschimmissionen führt, so dass die oberen Grenzwerte von 70 dB(A) tags und / oder 60 dB(A) nahezu eingehalten werden. Daher sollte nach Errichtung des Nahversorgungszentrums die Realisierung der Bahnunterführung Langenwiedenweg angestrebt werden.

## Straßenverkehrslärm unter Berücksichtigung der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenberg

Die zukünftig zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehrslärm (Prognose 2025) wurden den Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehrslärm auf Grundlage der neuen Straßenführung und mit dem gewerblich bedingten Straßenverkehrslärm des geplanten Nahversorgungszentrums (Prognose 2025) gegenübergestellt und die sich aus der Errichtung des Nahversorgungszentrums ergebenden Erhöhungen der Geräuschimmissionen abgeleitet.

### *Beurteilung nach 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Bahnunterführung Langenwiedenberg)*

In der 16. BImSchV sind entsprechend der Gebietseinstufung für Mischgebiete Immissionsgrenzwerte von 64 dB (A) am Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) und 54 dB(A) in der Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr) sowie für allgemeine Wohngebiete von 59 dB (A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht vorgegeben. Weiterhin ist nach der 16. BImSchV sicherzustellen, dass als obere Grenzwerte zumutbarer Immissionsbelastungen 70 dB(A) für den Tageszeitraum und 60 dB(A) für den Nachtzeitraum eingehalten und nicht überschritten werden (nicht in Gewerbegebieten). Nach der einschlägigen Rechtsprechung liegen diese Werte in der sog. enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle, die im Rahmen der städtebaulichen Planung als Obergrenze der Zumutbarkeit gelten.

In den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) werden für Mischgebiete 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts als Grenzwerte für die Lärmsanierung angegeben.

Im Hinblick auf die Planung der Bahnunterführung Langenwiedenberg einschl. der veränderten Verkehrsführung ist zur Beurteilung die 16. BImSchV heranzuziehen. Gem. § 1 (1) BImSchV gilt die Verordnung „... für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen ...“.

Nach § 1 (2) Nr. 2 BImSchV ist die Änderung wesentlich, wenn „durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel (A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöht wird.“.

Liegt eine wesentliche Änderung vor, besteht nach den Vorgaben der 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) ein Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen (§ 1 Anwendungsbereich). Über die schutzbedürftigen Räume baulicher Anlagen hinaus zählt zum Schutzgegenstand nach §§ 42 und 43 BImSchG auch die bauliche Anlage des Außenwohnbereichs, z. B. Terrassen und Balkone.

Die geplante Bahnunterführung Langenwiedenberg führt an den untersuchten Immissionsaufpunkten im Tages- / Nachtzeitraum teilweise zu einer Pegelabnahme von bis zu  $\Delta L = 7 / 7,1$  dB. An den IP 04, 05, 12 und 13 ist die Pegelzunahme im Tageszeitraum mit  $\Delta L = 3,9$  dB bis max.  $\Delta L = 11,3$  dB anzugeben. Im Nachtzeitraum liegt die Pegelzunahme an den IP 04, 05, 12 und 13 bei  $\Delta L = 3,9$  dB bis max.  $\Delta L = 11,4$  dB. Hierbei ist anzumerken, dass im Zuge der Umsetzung der Bahnunterführung Langenwiedenberg und der damit verbundenen neuen Straßenführung die Gebäude auf dem Grundstück Brandisstraße 3 („Kartoffel-Preker“) abgebrochen werden. Dadurch entfällt die heute gegebene Lärmabschirmung in Bezug auf das benachbarte Grundstück Brandisstraße 5, was zu einer erheblichen Erhöhung des Lärmpegels (11,3 / 11,4 dB am IP 12 und 4,9 / 4,8 am IP 13) führt.

Der obere Grenzwert von 60 dB(A) nachts wird lediglich am IP 08 überschritten, wobei hier mit Realisierung der Bahnunterführung eine Abnahme der Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehrslärm ermittelt wurde.

### Schienenverkehrslärm

Zusätzlich wurden in Bezug auf die vorhandene Bebauung die Geräuschimmissionen durch Schienenverkehrslärm auf der Bahnstrecke 2103 (Unna - Werl - Soest) für die Analyse 2015 (aktuelle Streckenbelegung) und die Prognose 2025 (zukünftig zu erwartendes Verkehrsaufkommen auf der Schiene) ermittelt.

Des Weiteren wurde geprüft, ob der Summenpegel aus den Geräuschimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs zu einer Gesamtbelastung führt, die eine Gesundheitsgefährdung darstellt.

### Schallschutzmaßnahmen - Nahversorgungszentrum

Für diejenigen Immissionsaufpunkte, an denen durch Zusatzverkehre des Nahversorgungszentrums die Beurteilungspegel um mind. 3 dB ( $\geq 2,1$  dB) erhöht und die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden oder an denen die oberen Grenzwerte von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) erreicht bzw. überschritten werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

In der schalltechnischen Untersuchung von November 2015 sind auf den Seiten 30 und 31 die Pegelzunahmen, die sich durch den gewerblich bedingten Straßenverkehrslärm des geplanten Nahversorgungszentrums an den untersuchten Immissionsaufpunkten (IP) ergeben aufgelistet. Im Tages- und Nachtzeitraum wurden an den IP 15 (Langenwiedenweg 4, Südfassade), 16 (An der Bundesbahn 1, Südfassade), 23 (An der Kleinbahn 5, Südfassade) und 24 (An der Kleinbahn 27, Südfassade) Pegelzunahmen von  $\Delta L \geq 3$  dB ermittelt. Weiterhin werden die schalltechnischen Orientierungswerte am Tag an den IP 15 und 16 um 0,5 dB(A) bzw. 2,0 dB(A) und in der Nacht um 3,1 dB(A) bzw. 4,6 dB(A) überschritten. Am IP 23 werden die Orientierungswerte am Tag unter-, jedoch in der Nacht um 5,9 dB(A) überschritten.

Aufgrund dessen wurde in Bezug auf die Immissionsaufpunkte 15, 16 und 23 überprüft, ob durch die energetische Addition der Geräuschimmissionen „Straße“ und „Schiene“ (Summenpegel) die oberen Grenzwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht erreicht bzw. überschritten werden. Gemäß Tabelle 30 des schalltechnischen Gutachtens (s. S. 43) ergeben sich folgende Beurteilungspegel [ $L_r$ ] dB(A) Tag / Nacht:

- IP 15: 67 / 66
- IP 16: 68 / 68
- IP 23: 57 / 56

Am IP 23 werden die oberen Grenzwerte (70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht) eingehalten, aber an den IP 15 und 16 sind nachts Überschreitungen von 6 bzw. 8 dB(A) zu verzeichnen. Die Überschreitungen der oberen Grenzwerte im Nachtzeitraum resultieren aus den Schienenbelegungsdaten auf der Bahnstrecke 2103 (s. schalltechnisches Gutachten, Tab. 27 auf S. 37 und Tab. 28 auf S. 38).

Hierzu ist anzumerken, dass die Berechnungsergebnisse keinen Schienenbonus enthalten, der bislang mit einem Abschlag von 5 dB(A) vom Beurteilungspegel berücksichtigt wurde. Der Schienenbonus wurde durch das Elfte Gesetz zur Änderung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 12. Juli 2013 abgeschafft.

Zudem bestehen bezüglich der Prognose der Schienenbelegungsdaten Unsicherheiten. Außerdem gibt es das proklamierte Ziel der Bahn AG bis 2020 den Lärm der Schiene deutlich zu reduzieren.

### *aktive Schallschutzmaßnahmen*

Unter Berücksichtigung deutlicher Vorbelastungen aus dem Straßenverkehrslärm des Langenwiedenweges und dem Schienenverkehrslärm der durch das Plangebiet verlaufenden

Bahnstrecke 2103 ist im Plan zum Schutz, der zum Langenwiedenweg und zu der Straße An der Bundesbahn orientierten Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen und Balkone) ein Bereich für aktive Schallschutzmaßnahmen abgegrenzt. In diesem Bereich werden Lärmschutzwände erforderlich, soweit nicht durch andere Vorkehrungen ein entsprechender Schutz (z. B. durch Gebäudestellung) erreicht wird.

#### *passive Schallschutzmaßnahmen*

an den IP 02 (Hammer Straße 25), 07 (Bahnhofstraße 4), 08 (Bahnhofstraße 6), 09 (Grafenstraße 10) und 11 (Grafenstraße 11) bestehen deutliche Vorbelastungen aus dem Straßenverkehrslärm und teilweise aus dem Schienenverkehrslärm, wodurch bereits heute die oberen Grenzwerte erreicht bzw. überschritten werden. Die Realisierung des Nahversorgungszentrums führt an den IP 02, 07, 08, 09 und 11 zu Pegelerhöhungen von  $\Delta L = 0,1$  dB bis  $\Delta L = 0,7$  dB. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind entsprechend der Ausführungen des schalltechnischen Gutachtens (s. 6.1.2, S. 42) passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

#### Schallschutzmaßnahmen Bahnunterführung Langenwiedenweg

Für diejenigen Immissionsaufpunkte, an denen durch den veränderten Verkehrsweg (Bahnunterführung Langenwiedenweg) die Beurteilungspegel um mind. 3 dB ( $\geq 2,1$  dB, nach Vorgabe der 16. BImSchV auf ganze Dezibel aufgerundet) erhöht und die Grenzwerte der 16. BImSchV im Tages- und / oder Nachtzeitraum erstmalig überschritten werden, sind passive Schallschutz-Maßnahmen erforderlich.

#### *aktive Schallschutzmaßnahmen*

Zum Schutz der Freifläche des Wohnhauses Brandisstraße 5 wurde - wie in der schalltechnischen Untersuchung unter 6.2.1, S. 44 vorgeschlagen - eine Lärmschutzwand festgesetzt, um den für das Mischgebiet geltenden Grenzwert nach der 16. BImSchV von tags 64 dB(A) einzuhalten bzw. zu unterschreiten und damit gesunde Wohnverhältnisse zu wahren. Bei der im Gutachten vorgeschlagenen Ausführung der Lärmschutzwand wurden die Geräuschimmissionen durch den Schienenverkehrslärm (Prognose 2025) mit einbezogen.

#### *passive Schallschutzmaßnahmen*

Die passiven Schallschutz-Maßnahmen sind für die Immissionsaufpunkte 08 (Bahnhofstraße 6) sowie 12 und 13 (Brandisstraße 5) entsprechend dem vorgegebenen Berechnungsverfahren der 24. BImSchV zu ermitteln. Hierzu ist eine Bestandsaufnahme und schalltechnische Bewertung der vorhandenen Umfassungsbauteile erforderlich, um die bewerteten Schalldämm-Maße zu berechnen.

#### Festsetzungen zum Immissionsschutz

Hinsichtlich der Schallschutzmaßnahmen kommen oftmals aus städtebaulichen und räumlichen Gründen Lärmschutzwände nicht in Betracht, da sie aufgrund ihrer Lage zu den schützenden Immissionsaufpunkten (Gebäude) bei noch vertretbaren Höhen eine zu geringe abschirmende Wirkung aufzeigen. Daher sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden (Aufenthaltsräume) passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Entsprechend der, in der schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro G. Hoppe, Dortmund; Ergänzung, 03.11.2015) dargestellten Lärmpegelbereiche (s. Anl. 1) ist gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) das jeweils erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf. R'w, res) an den Außenbauteilen (Dächer ausgebauter Dachgeschosse, Wände einschließlich Türen, Fenster, Rolladenkästen und Zusatzeinrichtungen wie z. B. Lüftungsvorrichtungen) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherber-

gungsbetrieben, Unterrichtsräumen, Büroräumen u. ä. entsprechend der folgenden Tabelle einzuhalten.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Bürräume <sup>1)</sup> u. ä.
		mind. erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
I	≤ 55	35	30	-
II	56 – 60	35	30	30
III	61 – 65	40	35	30
IV	66 – 70	45	40	35
V	71 – 75	50	45	40
VI	76 – 80	<sup>2)</sup>	50	45
VII	> 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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

Im Baugenehmigungsverfahren ist gem. Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 (MBI. NW S. 1348) und der DIN 4109 eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen. Beim Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite kann vom festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen werden.

Bei neu zu errichtenden Gebäuden sollten aus schalltechnischer Sicht günstige Grundrisslösungen (Aufenthaltsräume auf der Schall abgewandten Seite) vorgesehen werden.

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

Die Norm DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) liegt bei der Stadtverwaltung Werl (Rathaus, Fachbereich III - Planen, Bauen und Umwelt) zur Einsichtnahme für jedermann bereit.

### Nahversorgungszentrum

In Bezug auf das geplante Nahversorgungszentrum sind die Richtwerte der TA-Lärm einzuhalten. Im Zuge eines konkreten Ansiedlungsvorhabens ist eine genaue Prüfung im Hinblick auf die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen notwendig.

### **6.3. Kampfmittel**

Für einen Kampfmittelverdacht bestehen im Plangebiet keine Anhaltspunkte. Im Zusammenhang mit der Herstellung des barrierefreien Zugangs zum Bahnsteig in unmittelbarer Nachbarschaft ist eine detaillierte Datenauswertung durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung erfolgt. Dabei wurden keine Anhaltspunkte für einen Kampfmittelverdacht gesehen.

#### **6.4. Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz**

In der Aufstellung „Erfassung von Altlasten im Kreis Soest“ ist für den Geltungsbereich folgende Eintragung vorhanden:

- ehemaliger Schrottplatz an der Straße „An der Bundesbahn“ (heutige Nutzung: Lagerplatz)

Im Jahr 1990 wurde eine Gefährdungsabschätzungsuntersuchung im Bereich des ehemaligen Schrottplatzes der Firma Eickhoff durch das ingenieurgeologische Laboratorium Menden durchgeführt. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass grundsätzlich geringe Verunreinigungen in den angetroffenen Böden vorhanden sind und aus geologischer Sicht eine Gefährdung des Grundwassers in größerer Tiefe nicht gegeben ist.

In einer späteren Analyse wurden höhere Verunreinigungen festgestellt, die aber noch keine Sanierung des Geländes bei der derzeitigen Nutzung als Lagerplatz erfordern. Weitere Untersuchungen sind jedoch bei einer Änderung der Flächennutzung erforderlich, die dann mit dem Kreis Soest abzustimmen sind. Es ist sinnvoll, diese erst bei konkreten Bauvorhaben vorzunehmen, da die Untersuchungen dann gezielt bzw. in Abstimmung mit der vorgesehenen Nutzung durchgeführt werden können.

Aufgrund der o. g. Nutzung und der Untersuchungsergebnisse wurden die entsprechenden Flurstücke (311, 85) in das Kataster „Altlastenablagerungen und -standorte im Kreis Soest“ aufgenommen. Die Altlastenverdachtsflächen sind im Bebauungsplan als Flächen mit erheblichen Bodenverunreinigungen durch umweltgefährdende Stoffe gekennzeichnet.

Des Weiteren liegt eine Bodenuntersuchung für das östlich an den ehemaligen Schrottplatz angrenzende Grundstück von dem Büro Kleegräfe - Baugrund- und Umweltanalytik aus dem Jahr 2005 vor. Das Gutachten beinhaltet die Ermittlung und Beurteilung des von der Nutzung (Kfz-Werkstattbetrieb für Wartungs- und Reparaturarbeiten) ausgehenden Gefährdungspotenzials und dient der prophylaktischen Vorsorge hinsichtlich einer potenziellen mäßig sensiblen Folgenutzung (Nahversorgungszentrum). Es wurden Untergrundaufschlüsse sowie chemische Analysen durchgeführt. Ausgehend von den Untersuchungsergebnissen weisen die untersuchten Böden kein deutliches nutzungsspezifisches erhöhtes Gefährdungspotenzial für die Parameter Kohlenwasserstoff-Index so-wie BTEX-Aromaten und PAK nach EPA auf. Eine akute Gefährdung von Schutzgütern existiert beim derzeitigen Kenntnisstand nicht. Eine geringmäßige Kohlenwasserstoff-Index-Erhöhung sollte längerfristig beobachtet werden. Von ihr geht jedoch kein akuter Handlungsbedarf aus.

Bei einer mäßig sensiblen Folgenutzung sollten u. a. alle nutzungsspezifischen Anlagenteile vollständig aus dem Untergrund entfernt werden. Bei einer Auskofferung sollte eine gutachterliche Begleitung und eine umweltgeologische Abnahme des Aushubplanums / Sohlbereiches erfolgen.

Das Grundwasser weist eine geringmäßige Kohlenwasserstoff-Index-Auffälligkeit auf. Der auffällige Parameter sollte im zeitlichen Abstand erneut untersucht und bewertet werden (Grundwasser-Monitoring), um Veränderungen zu ermitteln. Es besteht ebenfalls kein akuter Handlungsbedarf.

Die Fläche ist gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

#### historische Erkundung der Deutschen Bahn AG

Aus der historischen Erkundung der Deutschen Bahn AG für den Kreis Soest gehen drei weitere Altlastenverdachtsflächen hervor, jedoch ist auf dem Areal des Bahnhofes Werl von keinem gravierenden Gefährdungspotenzial auszugehen. Es handelt sich lediglich um

- einen ehemaligen Kleinlokschuppen,
- ein ehemaliges Magazin mit Schlosserei und
- eine ehemalige Köf-Tankstelle.

Im Bereich der genannten Verdachtsflächen muss mit lokalen MKW-Belastungen des Bodens durch Diesel, Öle und Schmierstoffe gerechnet werden. Ferner wurden in Schlossereien häufig Kaltreiniger eingesetzt, die zu einer Bodenbelastung mit LHKW geführt haben können. Mögliche Kontaminationen des Bodens dürften aufgrund der obersten geringdurchlässigen und bis zu 2 m mächtigen Lößschicht (lehmiger Schluff, schluffig lehmiger Feinsand) sowie stellenweise undurchlässiger Geschiebelehme vertikal begrenzt sein. Eine Gefahr für das Stauwasser besteht nur bei Entfernung der Lößschicht, weil dann Schadstoffe über das Sickerwasser in das ca. 2 m u. GOK anstehende Stauwasser ausgetragen werden könnten. Für die Bereiche des ehemaligen Kleinlokschuppens und des ehemaligen Magazins mit Schlosserei besteht lt. Gutachten ein geringes Gefährdungspotenzial für die Schutzgüter. Es wird davon ausgegangen, dass der Boden des Kleinlokschuppens bzw. des Magazins mit Schlosserei zumindest teilweise versiegelt war und nur in kleineren Mengen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

Im Bereich der ehemaligen Tankstelle (am Gleis 405) besteht lt. Gutachten ein mittleres Gefährdungspotenzial. Es wird eine mangelnde Versiegelung des Bodens und eine große Menge der gehandhabten, Wasser gefährdenden Stoffe angenommen. Demnach sind bei einem konkreten Bauvorhaben weitere Untersuchungen erforderlich.

Gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB sind die Flächen im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Bei der späteren Realisierung von Vorhaben im Bereich der angeführten Altlastenverdachtsflächen ist das Dezernat Bau, Kataster, Straßen, Umwelt - Sachgebiet Abfallwirtschaft / Bodenschutz zu beteiligen. Ergänzend dazu werden folgende Hinweise gegeben:

1. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Dezernat Bau, Kataster, Straßen, Umwelt - Sachgebiet Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die 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. Sollten Recyclingprodukte eingebaut werden, ist hinsichtlich der Einbaubedingungen (wasserrechtliche Erlaubnis) die Untere Wasserbehörde zu beteiligen.
7. 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.

## **6.5. Denkmalschutz und -pflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ sind folgende in der Denkmalliste eingetragene Bau- und Bodendenkmäler vorhanden:

- Heiligenhäuschen Brandisstraße / Langenwiedenweg  
Das Heiligenhäuschen (XI. Kreuzwegstation) steht auf einem von Bordsteinen eingefassten Rondell im Einmündungsbereich „Brandisstraße“ / „Langenwiedenweg“. Es ist ein großer, mit Schiefer gedeckter Bau in Werler Grünsandstein. Es wurde unter der lfd. Nr. 65 in die Denkmalliste der Stadt Werl aufgenommen.
- Bahnhofsgebäude  
Das zweigeschossige Empfangsgebäude Werl dokumentiert die stilgeschichtliche Entwicklung in der Bahnhofsarchitektur und ermöglicht Vergleiche mit zeitgleich erstellten Empfangsgebäuden. Ebenso wie die Stadtstruktur wurden auch die wirtschaftlichen Verhältnisse durch die Eisenbahn einem grundlegenden Wandel unterworfen. Für die Stadt Werl brachte der Anschluss neben den wirtschaftlichen Vorteilen, womit eine wesentliche Vorbedingung für ein weiteres Wachstum der Stadt erfüllt war, einen erheblichen Prestigegegewinn. Zudem hatte die Bahn 100 Jahre hindurch eine große Bedeutung für den Pil-

gerverkehr. Letztlich sprechen neben den o.g. wissenschaftlichen Gründen auch städtebauliche Aspekte für die Erhaltung und Nutzung des Empfangsgebäudes, das 2004 / 2005 saniert wurde. Als nördliche Begrenzung des historischen Stadtkerns bildet der Bahnhof einen besonderen städtebaulichen Begrenzungs- und Bezugspunkt. Das Bahnhofsgebäude, das heute als Kultur- und Eventzentrum genutzt wird, wurde unter der lfd. Nr. 190 in die Denkmalliste der Stadt Werl aufgenommen.

Die aufgeführten Denkmäler können bei Umsetzung der Planung an ihrem Standort erhalten werden. In Bezug auf das Kriegsgefangenenendenkmal am Bahnhofsvorplatz ist eine Verlegung erforderlich.

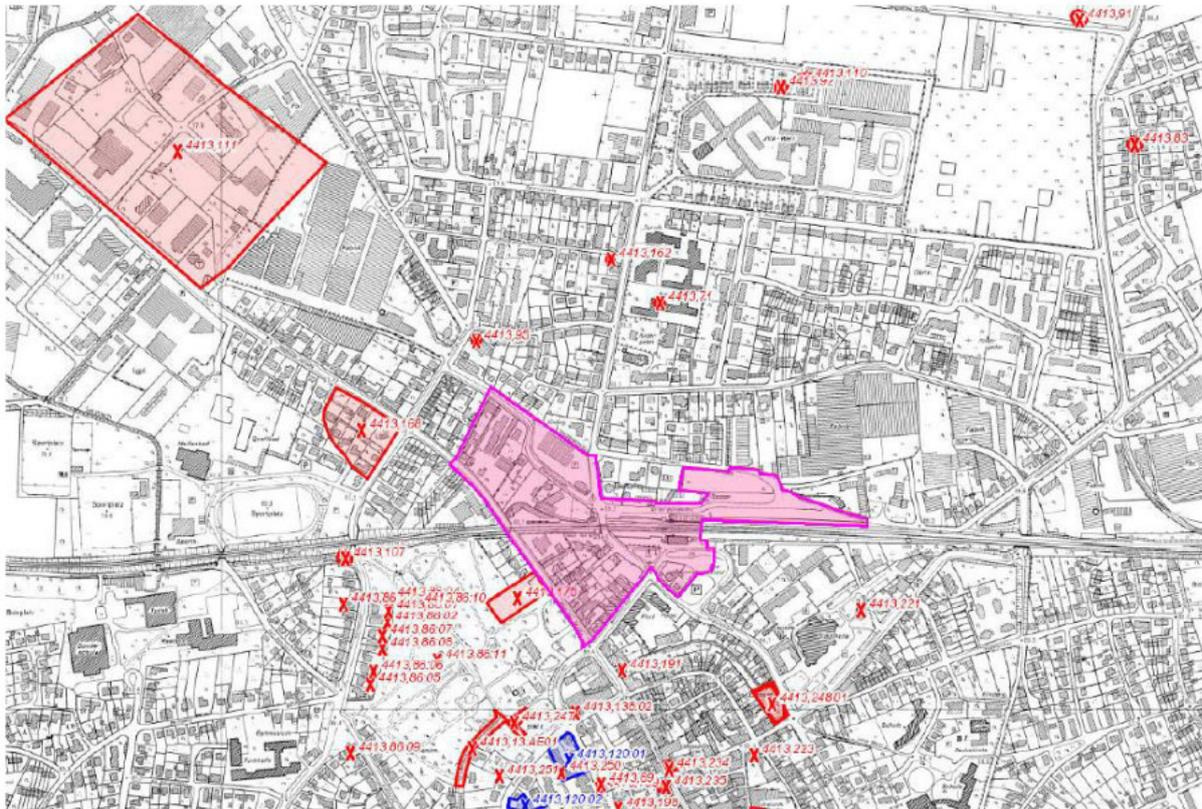
Folgende Hinweise werden gegeben:

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Werl, einem archäologisch bedeutsamen Bereich. In der näheren Umgebung des o. g. Plangebietes sind zahlreiche archäologische Fundstellen verschiedener Epochen bekannt. Möglicherweise reichen einzelne Fundstellen bis in den Planungsbereich hinein. Zudem ist bei Bodeneingriffen im Rahmen der Planumsetzung mit der Aufdeckung bisher unbekannter Fundstellen zu rechnen. Daher sind die geplanten Erdarbeiten frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) abzustimmen, um eine archäologische Begleitung, vor allem des Mutterbodenabtrags, durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen. Der Oberbodenabtrag muss mit einem Bagger mit Sandschaufel im rückwärtigen Verfahren abgetragen werden. Sollten Bodenfunde auftreten, kann es zu kurzfristigen Verzögerungen im Bauablauf kommen.

Im Allgemeinen können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und 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 Werk-tage 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.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“



- 4413,111 Saline Neuwerk
- 4413,91 Römische Fundstelle
- 4413,110 Rössener Fundstelle
- 4413,92 Römische Fundstelle
- 4413,83 Rössener Siedlung/Gräber
- 4413,162 Steinzeitliche Fundstelle
- 4413,71 Steinzeitliche Fundstelle
- 4413,95 Neolithische Fundstelle
- 4413,168 Saline Höpfe
- 4413,107 Reste ehem. Straßen
- 4413,86-01-11 Bandkeramische Siedlung
- 4413,175 Steinzeitliche Fundstelle
- 4413,191 Mittelalterliche Fundstelle
- 4413,221 Mittelalterliche Fundstelle
- 4413,248-01 Jüdischer Friedhof
- 4413,138-02 Stadtbefestigung Werl

## 6.6. Grunderwerb / Kosten

Im Zusammenhang mit der Planung der Bahnunterführung Langenwiedenweg werden von dem heutigen Rewe-Grundstück ca. 900 m<sup>2</sup> beansprucht. Des Weiteren wird bei Umsetzung der Planung die Brandisstraße, bedingt durch das Trogbauwerk der Bahnunterführung Langenwiedenweg, vom Langenwiedenweg abgebunden und mit einer Wendemöglichkeit versehen. Im Zuge der Realisierung der Bahnunterführung Langenwiedenweg und die damit verbundene Abbindung der Brandisstraße vom Langenwiedenweg können die für eine öffentliche Verkehrsfläche benötigten ca. 900 m<sup>2</sup> des heutigen Rewe-Grundstückes durch südwestlich an das Rewe-Grundstück angrenzende städtische Teilflächen nahezu komplett ausgeglichen werden.

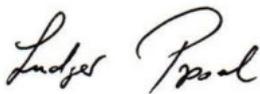
Des Weiteren beabsichtigt die Stadt, nicht städtische Flächen im Bereich des Bahnhofsvorplatzes von der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung mbH (GWS) zu erwerben. In Bezug auf das geplante Nahversorgungszentrum ist beabsichtigt, die im Eigentum der Stadt und GWS befindlichen Flächen zu veräußern. Mit der Veräußerung des Geländes soll begonnen werden, wenn die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geklärt sind, d. h. wenn im Bebauungsplanverfahren eine gewisse Planreife besteht.

Mit dem Investor werden dann Vereinbarungen zur Erschließung, zu den Kosten etc. getroffen.

Die Aufhebung des Bahnüberganges Langenwiedenweg ist eine Maßnahme nach § 5 des Eisenbahnkreuzungsgesetzes. Beteiligte an dem Kreuzungspunkt sind die Deutsche Bahn als Baulastträger des Schienenweges und die Stadt Werl als Baulastträger der Straße. Die kreuzungsbedingten Kosten werden gem. § 13 (1) Eisenbahnkreuzungsgesetz von der Bahn und der Stadt sowie von der Bundesrepublik Deutschland zu je einem Drittel getragen.

Werl, im November 2015

i.A.



Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt

### Anlage

Darstellung der Lärmpegelbereiche (Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung, Ingenieurbüro G. Hoppe, Essen, 03.11.2015)

INGENIEURBÜRO G. HOPPE  
für Akustik und Bauphysik  
vorm.  
Schwetke & Partner GbR  
Heerenstraße 12  
45145 Essen

Projekt:  
Schalltechnische Untersuchung  
zum B-Plan Nr. 102  
"Bahnhofsumfeld"  
in 59457 Werl

Auftraggeber:  
Wallfahrtsstadt Werl -  
Abt. 61 Stadtplanung,  
Straßen und Umwelt,  
Hedwig-Dransfeld-Straße 23,  
59457 Werl

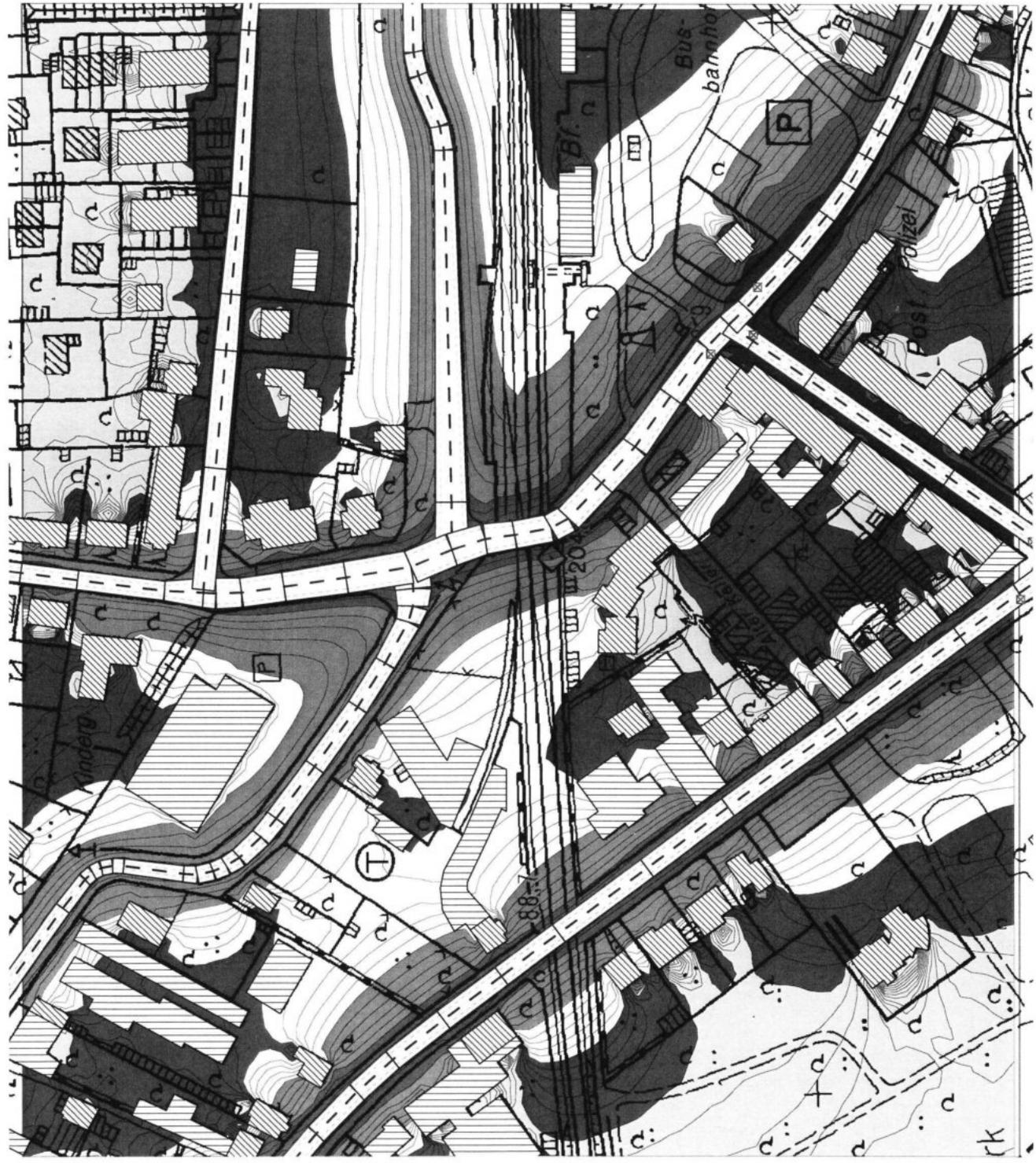
- Lärmpegelbereich I
- Lärmpegelbereich II
- Lärmpegelbereich III
- Lärmpegelbereich IV
- Lärmpegelbereich V
- Lärmpegelbereich VI

Tageszeit  
Maßstab: 1:1.500



Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) J. Ottenpohl  
Version 4.5.151 (32 Bit)  
Variante: V03 - StraÙe Prognose Mit 2025  
Datum:  
Mit Projekt/61006106-3/Cadnet/61106\_15-3.dwg

Be-Nr. 6198/15-3 v. 03.11.2015  
Prognose Mit-StraÙe  
Anlage 1.1



INGENIEURBÜRO G. HOPPE  
für Akustik und Bauphysik  
vorm.  
Schwetke & Partner GbR  
Heerenstraße 12  
45145 Essen

Projekt:  
Schalltechnische Untersuchung  
zum B-Plan Nr. 102  
"Bahnhofsumfeld"  
in 59457 Werl

Auftraggeber:  
Wallfahrtsstadt Werl -  
Abl. 61 Stadtplanung,  
Straßen und Umwelt,  
Hedwig-Dransfeld-Straße 23,  
59457 Werl

- Lärmpegelbereich I
- Lärmpegelbereich II
- Lärmpegelbereich III
- Lärmpegelbereich IV
- Lärmpegelbereich V
- Lärmpegelbereich VI

Tageszeit

Maßstab: 1:1.500



Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) J. Otterpohl  
Version: 4.5.151 (02.01)  
Datum: 10.03.2025  
M:11-Projekt/6100/6198-3/Cad/Inf/198-15.3.cad

Be-Nr. 6198/15-3 v. 03.11.2015  
Prognose MI-Straße-Schiene  
Anlage 1.2



INGENIEURBÜRO G. HOPPE  
für Akustik und Bauphysik  
vorm.  
Schwetke & Partner GbR  
Heerenstraße 12  
45145 Essen

Projekt:  
Schalltechnische Untersuchung  
zum B-Plan Nr. 102  
"Bahnhofsumfeld"  
in 59457 Wert

Auftraggeber:  
Wallfahrtsstadt Wert -  
Abt. 61 Stadtplanung,  
Straßen und Umwelt,  
Hedwig-Dransfeld-Straße 23,  
59457 Wert

- Lärmpegelbereich I
- Lärmpegelbereich II
- Lärmpegelbereich III
- Lärmpegelbereich IV
- Lärmpegelbereich V
- Lärmpegelbereich VI

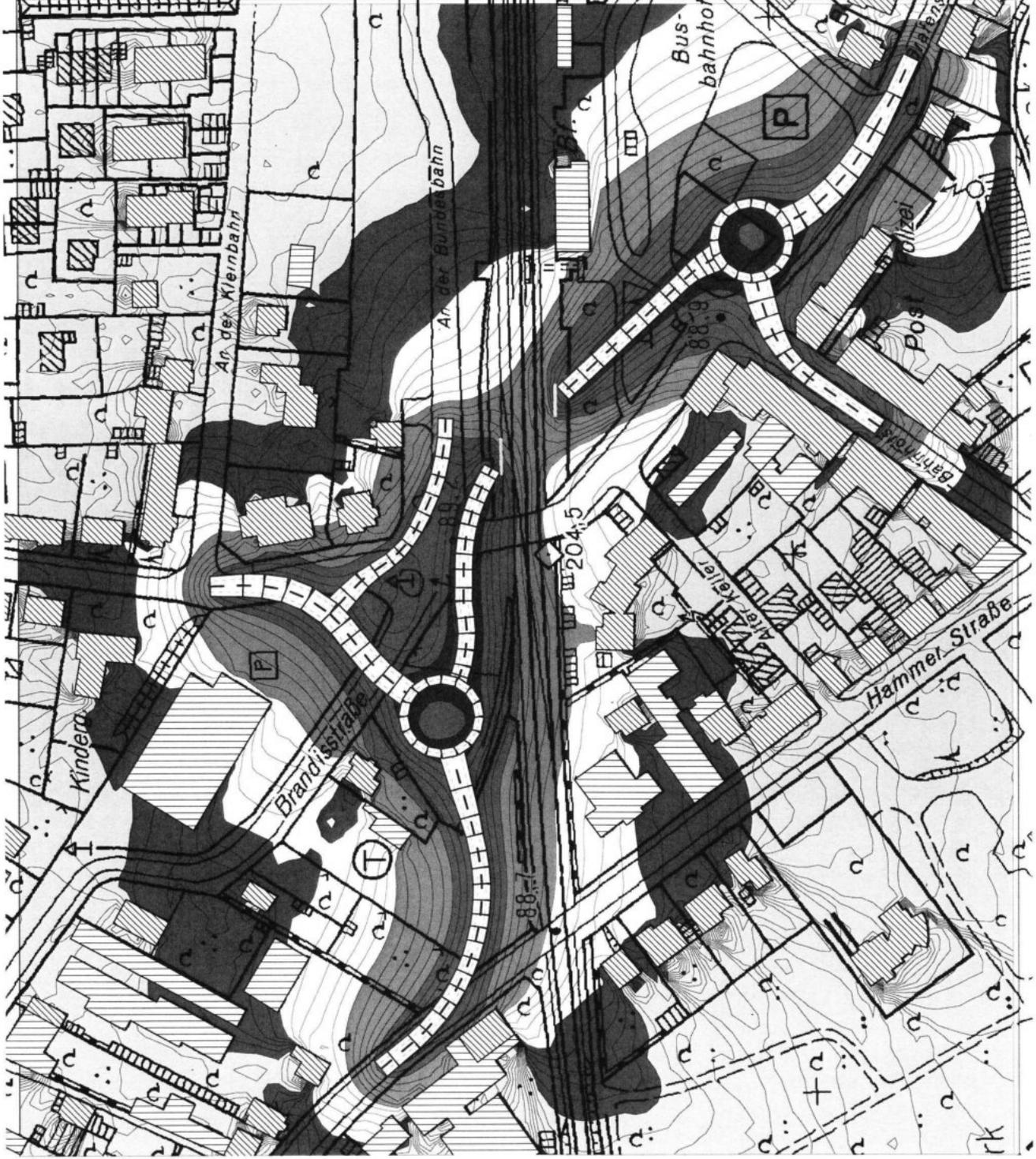
Tageszeit

Maßstab: 1:1500



Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) J. Citeropoli  
Version: 4.191 (02.08)  
Datum: 04.08.2015  
M:\11 Projekte\61006108\_3\Cad\ar\6108\_15\_3.cad

Be-Nr. 6198/15-3 v. 03.11.2015  
Prognose Tunnel-Straße  
Anlage 1.3



2632400 2632410 2632420 2632430 2632440 2632450 2632460 2632470 2632480 2632490 2632500 2632510 2632520 2632530 2632540 2632550 2632560 2632570 2632580 2632590 2632600 2632610 2632620 2632630 2632640 2632650 2632660 2632670 2632680 2632690 2632700 2632710 2632720 2632730 2632740 2632750 2632760 2632770 2632780 2632790 2632800 2632810 2632820 2632830 2632840

5715280 5715290 5715300 5715310 5715320 5715330 5715340 5715350 5715360 5715370 5715380 5715390 5715400 5715410 5715420 5715430 5715440 5715450 5715460 5715470 5715480 5715490 5715500 5715510 5715520 5715530 5715540 5715550 5715560 5715570 5715580 5715590 5715600 5715610 5715620 5715630 5715640 5715650

INGENIEURBÜRO G. HOPPE  
für Akustik und Bauphysik  
vorm.  
Schwizke & Partner GbR  
Heerenstraße 12  
45145 Essen

Projekt:  
Schalltechnische Untersuchung  
zum B-Plan Nr. 102  
"Bahnhofsumfeld"  
in 59457 Werl

Auftraggeber:  
Wallfahrtsstadt Werl -  
Abl. 61 Stadtplanung,  
Straßen und Umwelt,  
Hedwig-Dransfeld-Straße 23,  
59457 Werl

- Lärmpegelbereich I
- Lärmpegelbereich II
- Lärmpegelbereich III
- Lärmpegelbereich IV
- Lärmpegelbereich V
- Lärmpegelbereich VI

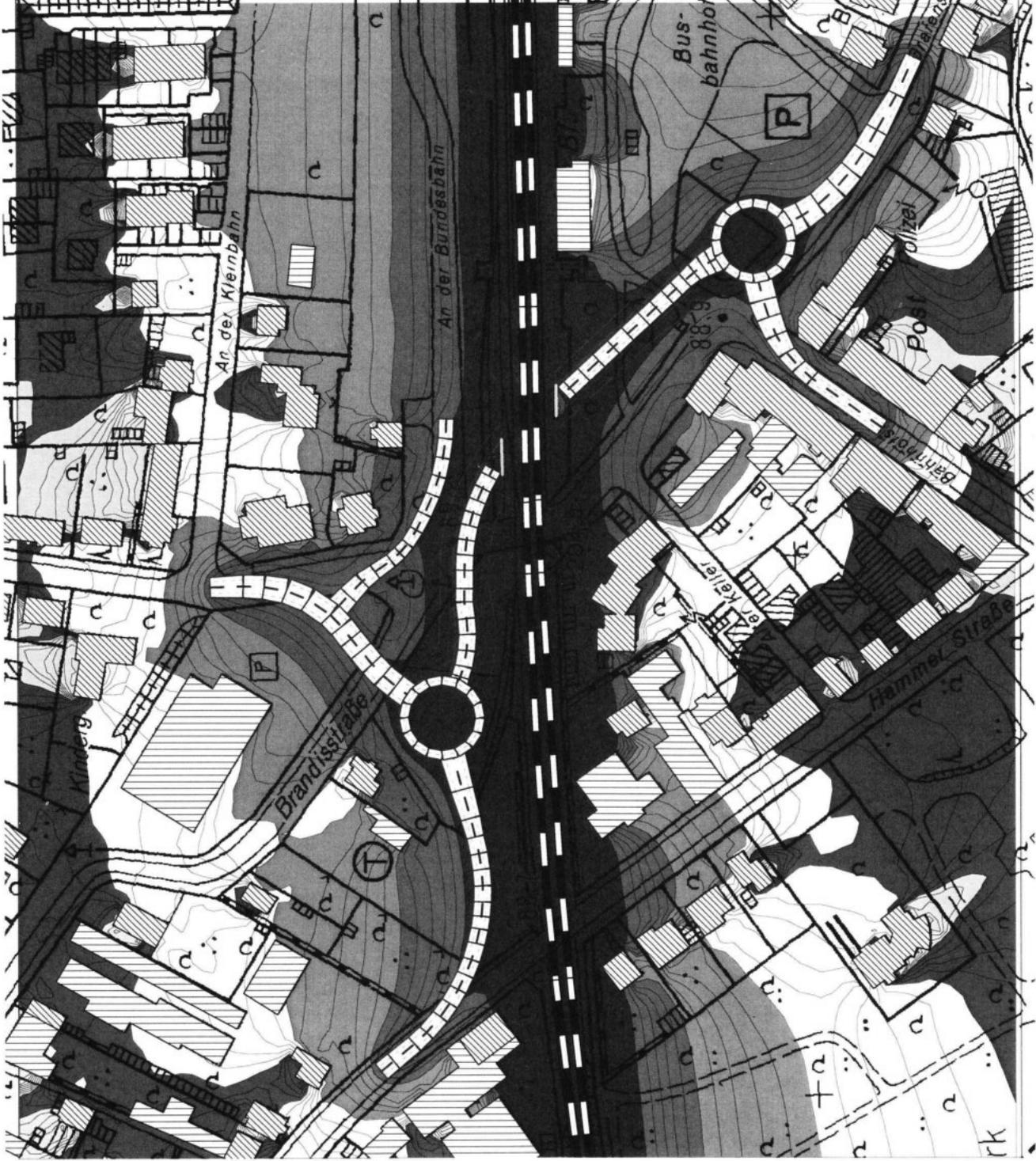
Tageszeit

Maßstab: 1:1500



Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) J. Otterpohl  
Version: 4.3.151 (02.10)  
Dokument: V04 - Straßennetze Prognose Tunnel  
M.1.1 Projekt/6.100/6.198.3/Cadnav4.198.15.3.cad

Be-Nr. 6198/15-3 v. 03.11.2015  
Prognose Tunnel-Straße-Schiene  
Anlage 1.4



2632380 2632400 2632420 2632440 2632460 2632480 2632500 2632520 2632540 2632560 2632580 2632600 2632620 2632640 2632660 2632680 2632700 2632720 2632740 2632760 2632780 2632800 2632820 2632840

5715280 5715300 5715320 5715340 5715360 5715380 5715400 5715420 5715440 5715460 5715480 5715500 5715520 5715540 5715560 5715580 5715600 5715620 5715640 5715660

eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	Abwägungsvorschläge
<p>1. Bürger 1, vertreten durch Rechtsanwalt und Steuerberater Schreiben vom 22.09.2015, eingegangen am 25.09.2015</p> <p>ich komme auf Ihre Schreiben vom 16.07. und 27.08.2015, insbesondere aber das zwischenzeitlich mit Ihrer sehr geehrten Frau Reinck geführte Telefonat zurück.</p> <p>Bereits mit meinem Schreiben vom 22.11.2013 hatte ich umfassend zu der mir überlassenen Begründung zur ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ von August 2013 Stellung genommen. Dieser Vortrag bleibt aufrecht erhalten. Wir können auch nicht erkennen, dass sich der Rat der Stadt mittlerweile mit den dortigen Argumenten auseinandergesetzt hätte.</p> <p>Nach wie vor wird insbesondere angegriffen, was im damaligen Schreiben unter II 1 ff insbesondere III schon geltend gemacht wurde. Selbstverständlich bleiben auch die übrigen Einwendungen aus dem damaligen Schreiben in vollem Umfang aufrechterhalten.</p> <p>Auf Seite 16 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ vom 02.06.2015 heißt es wortgleich zu den Ausführungen zum Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ - ebenfalls auf Seite 16 - :</p> <p>„... Sollte bei einer möglichen Umsiedlung des REWE-<u>Marktes</u> in das geplante Nahversorgungszentrum eine Folgenutzung auf dem jetzigen REWE-<u>Grundstück</u> angesiedelt werden, die nicht im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ist, ist steuernd einzugreifen. Ein vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 21.06.2011 gefasster Beschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 für den Bereich des heutigen REWE-Standortes, der die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs zum Ziel hat, bildet die Grundlage dafür.</p> <p>Insofern missachtete schon der damalige Entwurf und auch die heutige Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ den Beschluss Nr. 416 zur öffentlichen Planungs-, Bau- und Umweltausschuss-</p>	<p>Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ wird vorrangig das Ziel verfolgt, Einzelhandelsnutzungen zu steuern, um den zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum</p>

Sitzung vom 21.06.2011. Dort wurde ausdrücklich ausgeführt, dass im Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt sei, in dem unter anderem Einzelhandelsbetriebe zulässig seien, die Einzelhandelsnutzung sei nicht eingeschränkt. Im Zuge der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 solle festgesetzt werden, dass im Geltungsbereich nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Dort ist aber auch ausdrücklich ausgeführt, dass zum Schutz des bestehenden REWE Marktes in diesem Teilbereich ausnahmsweise Lebensmittel zulässig sein sollen.“ Mit dieser Maßgabe wurde damals der Beschluss gefasst, auf welchen sich die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ stützt. Dass dieser Schutz entfallen soll, wenn eine Folgenutzung auf dem jetzigen REWE Grundstück angesiedelt wird, ist der Beschlussvorlage nicht zu entnehmen. Dem Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche und nicht öffentliche Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltauschusses vom 21.06.2011 ist zu entnehmen, dass es keine Abänderungen zur damaligen Beschlussvorlage gegeben hat.

Im Nachgang zu meinem Schreiben vom 22.11.2013, welches Ihrem Hause unter dem 25.11.2013 zugestellt worden war, gab es am 10.12.2013 ein Telefonat mit Ihrer sehr geehrten Frau Reinck, die darum gebeten hatte, das Schreiben vom 22.11.2013 auch als PDF Datei zu überlassen.

Ihrer Mitarbeiterin hatte ich schon deutlich gemacht, dass meine Mandantschaft äußerst verärgert darüber ist, dass in dem Moment, wo der REWE-Markt in das Nahversorgungszentrum umzieht der Bestandschutz aufgrund des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführungsweg Langenwiedenweg“ aufgehoben werden soll. Ihre Mitarbeiterin meinte, eine solche Absicht bestehe nicht.

Ich verwies damals auch noch auf den Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“, dort insbesondere Seite 16 ff. und auf den Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“, dort Seite 4 ff. Wir hatten dann auch kurz die Position II 3, b meines Schreibens vom 22.11.2013 erörtert. Frau

Innenstadt) zu erhalten und zu entwickeln.  
Im seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 sind in den festgesetzten Mischgebieten Einzelbetriebe zulässig. Mit seiner 1. Änderungen werden die Einzelhandelsnutzungen eingeschränkt. Durch die Einschränkung hinsichtlich der zulässigen Sortimente soll sichergestellt werden, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche, insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich, ausgehen. Dennoch soll der bestehende Rewe-Markt in seinem Bestand geschützt und auch zukünftig die Möglichkeit gegeben werden, auf dem heutigen „Rewe-Grundstück“ einen Lebensmittelmarkt zu errichten. Vor diesem Hintergrund sind für den Bereich des „Rewe-Grundstücks“ (MI 2) Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO

- mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment und
- mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln) und einem ergänzenden, branchenüblichen Randsortiment, welches nicht zentrenrelevante und zentrenrelevante Sortimente umfasst, jedoch nur maximal 5 % der Verkaufsfläche einnehmen darf

zulässig.

Wie oben beschriebenen ist auch bei einem möglichen Standortwechsel des Rewe-Marktes die Möglichkeit gegeben, auf dem heutigen „Rewe-Grundstück“ einen Lebensmittelmarkt zu errichten.

Reinck meinte damals, dass die Stadt Werl nicht zwischen dem REWE-Markt und dem REWE-Grundstück unterscheide, der Bestandschutz gelte natürlich nicht nur für den REWE-Markt, sondern für das bebaute Grundstück, auf dem sich der REWE-Markt befände. Selbst wenn der REWE-Markt in das Nahversorgungszentrum umsiedle, gelte der Bestandschutz, sodass auch eine unveränderte Folgenutzungsmöglichkeit bestehe.

Da wir jetzt feststellen müssen, dass auch in den oben im Betreff genannten Unterlagen erneut nicht dargestellt wird, dass dem REWE-Grundstück und nicht lediglich dem REWE-Markt Bestandschutz eingeräumt wird, sondern vielmehr unter Missachtung des am 21.06.2011 gefassten Beschlusses zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wohl eine Folgenutzung im gleichen Umfang ausgeschlossen werden soll, halten wir unseren schon mit Schreiben vom 22.11.2013 erhobenen Widerspruch gegen die beabsichtigten Änderungen aufrecht.

Als am 17.07.2015 die Begründung zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ hier einging und dort erneut lediglich vom Schutz des bestehenden REWE-Marktes - und nicht des REWE-Grundstücks - gesprochen wurde, gab es am 26.09.2015 ein weiteres Telefonat mit Frau Reinck, unter anderem auch, weil aufgefallen war, dass die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ der Stadt Werl nicht vorlag, welche Frau Reinck dann später überlies. Wie befürchtet, wurde dort erneut geltend gemacht, dass für eine Folgenutzung auf dem REWE-Grundstück - die Stadt unterscheidet also doch eindeutig zwischen dem REWE-Markt und dem REWE-Grundstück - deutlich beschränkt werden soll.

Die dortige Formulierung „sollte bei einer möglichen Umsiedlung des REWE-Marktes in das geplante Nahversorgungszentrum eine Folgenutzung auf dem jetzigen REWE-Grundstück angesiedelt werden, die nicht im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs ist, sei steuernd einzugreifen, zeigt eindeutig, dass die Stadt Werl - hat sie erst einmal ihre privatwirtschaftlichen Interessen an der Veräußerung der Grundstücke, auf denen das Nahversorgungszentrum errichtet werden soll, wahr genommen, sie sich an die Vorgabe des

Wie oben beschrieben ist auch bei einem möglichen Standortwechsel des Rewe-Marktes die Möglichkeit gegeben, auf dem heutigen „Rewe-Grundstück“ einen Lebensmittelmarkt zu errichten.

Beschlusses vom 21.06.2011 nicht mehr halten will.

In dem Telefonat vom 26.08.2015 hatte ich Frau Reinck insofern auch noch einmal gefragt, wie es denn nun mit dem Bestandsschutz für das REWE-Grundstück aussehe - zu diesem Zeitpunkt lag die Begründung zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht vor.

Erneut erklärte Frau Reinck, dass sich der Bestandsschutz natürlich auf das REWE-Grundstück und nicht lediglich den Markt beziehe. Das ergäbe sich doch auch aus den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 33 (1. Änderung, Stand 02.06.2015). Dem der Begründung beigefügten Plan sei doch zu entnehmen, dass das Grundstück der Frau Ernst als Mi I - Grundstück ausgewiesen sei und insofern auch zukünftig Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment und einem zentrenrelevanten Randsortiment bis zu fünf Prozent der Gesamtverkaufsfläche entsprechend der dort auch aufgeführten Tabelle zulässig sei.

Wir fordern die Stadt Werl hiermit auf, nunmehr schriftlich bis spätestens zum 06.10.2015 verbindlich zu erklären, dass auch im Fall des Auszuges des REWE-Marktes die Nachnutzungsmöglichkeit des Grundstücks unverändert bestehen bleibt und sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan Nr. 102 die Vorgabe des Beschlusses zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 vom 21.06.2011 auf welche sich der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ der Stadt Werl stützen, dahin geändert werden, dass zum Schutz des REWE-Grundstückes und nicht lediglich des REWE-Marktes auch zukünftig Einzelhandelsnutzungen auf diesem Grundstück nicht eingeschränkt sind.

Es geht nicht an, dass die Stadt sich über die Entscheidungen des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses und ihrer demokratisch gewählten Vertreter hinwegsetzt.

Wir rufen nochmal in Erinnerung, dass in einem zwischen der Stadt und der Bezirksregierung am 06.10.2009 geführten Gespräch die Bezirksregierung Arnsberg deutlich gemacht hatte, dass die Belange des REWE-Grundstückseigentümers zu berücksichtigen sein. Damaliger Lösungsvorschlag war, die vorgesehene Gesamtverkaufsfläche für das geplante Nahversorgungszentrum auf zwei Standorte zu verteilen, nämlich auf

siehe oben

Mit Schreiben vom 02.10.2015 ist die Stadt Werl der Aufforderung insofern nachgekommen, dass sie bestätigt hat, dass bei einem möglichen Auszug des Rewe-Marktes auf dem Grundstück eine gleichartige Nachnutzung durch einen anderen Lebensmittelanbieter möglich ist.

Eine Erklärung, dass Einzelhandelsnutzungen auf dem „Rewe-Grundstück“ zukünftig nicht eingeschränkt sind, wurde nicht abgegeben, da das nicht den Planungszielen entspricht. Wie in der Sachdarstellung der Beschlussvorlage Nr. 416 zum Beschlusses vom 21.06.2011 dargelegt, wird mit der 1. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 33 das Ziel verfolgt, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu steuern. Unter der Zielsetzung, den zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum Innenstadt) zu erhalten und zu entwickeln, wurde in der Beschlussvorlage darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich der o. g. Bebauungsplanänderung nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und zum Schutz des bestehenden „Rewe-Marktes“ in diesem Teilbereich ausnahmsweise Lebensmittel zugelassen werden sollen.

Den in der Beschlussvorlage Nr. 416 dargelegten Zielen entsprechend sind in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung

das Nahversorgungszentrum und das jetzige REWE-Grundstück. Die Verwaltung hat diese Planungsalternative bis heute völlig unbeachtet gelassen, auch die damalige Vorgabe des Rates aus 2005, dass der Investor eine Folgenutzung für das jetzige REWE-Grundstück herbeiführen sollte, und nur unter dieser Prämisse die Träger der öffentlichen Belange den Planungen zum Nahversorgungszentrum zugestimmt hatten, wurde missachtet. Heute ist der mögliche Investor nicht mehr an die Nachnutzung des REWE-Grundstücks gebunden, da der Rat sowohl im Rahmen der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bahnhofsumfeld“ seitens der Verwaltung unzutreffend dahingehen informiert wurde, der Eigentümer habe überzogenen Kaufpreisforderungen, daher sei die Vorgabe, der potentielle Investor solle eine Folgenutzung für das REWE-Grundstück herbeiführen nicht einzuhalten gewesen. Wir hatten bereits mit Schreiben vom 26.09.2009 darauf hingewiesen, dass diese Behauptung nicht zutrifft, dennoch wird sie aber seitens der Stadt aufrechterhalten. Insofern verweise ich auch noch einmal auf Ziffer 5 meines Schreibens vom 22.11.2013.

Der Investor, der mit der Stadt in ständigem Austausch steht, wünscht einen zeitnahen Vertragsschluss über das Grundstück der Mandantin. Die Wirksamkeit des geplanten Vertrages steht unter der Bedingung der Wirksamkeit eines mit der Stadt zu schließenden Vertrages.

Langenwiedenweg“ Einzelhandelsbetriebe mit Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Sortimente zulässig. Dadurch soll sichergestellt werden, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche, insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich, ausgehen. Dennoch soll der bestehende Rewe-Markt in seinem Bestand geschützt und auch zukünftig die Möglichkeit gegeben werden, auf dem heutigen „Rewe-Grundstück“ einen Lebensmittelmarkt zu errichten. Vor diesem Hintergrund sind für den Bereich des „Rewe-Grundstücks“ (MI 2) Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO

- mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment und
- mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln) und einem ergänzenden, branchenüblichen Randsortiment, welches nicht zentrenrelevante und zentrenrelevante Sortimente umfasst, jedoch nur maximal 5 % der Verkaufsfläche einnehmen darf

zulässig.

Des Weiteren bleibt die überbaubare Fläche unverändert bestehen. Die Baugrenzen verlaufen an den Gebäudekanten des heutigen Rewe-Marktes. Gebäude, ggfls. auch die Errichtung von Neubauten, sind innerhalb dieses Baufeldes zulässig.

In den vergangenen Jahren wurden Verhandlungen mit einem potenziellen Investor für das beabsichtigte Nahversorgungszentrum geführt. Bestandteil der Verhandlungen war der notwendige Grunderwerb einer Teilfläche des „Rewe-Grundstückes“ für die Anbindung des Langenwiedenweges an die geplante Bahnunterführung. Außerdem sollte eine einvernehmliche Lösung für den bestehenden Rewe-Standort am Langenwiedenweg gefunden werden.

Die gemeinsamen Verhandlungen der GWS und der Stadt Werl mit dem potenziellen Investor für das Nahversorgungszentrum konnten noch nicht abgeschlossen werden, da bislang die angestrebte Einigung zwischen dem Investor und dem Eigentümer des „REWE-

<p>Solange die Frage der Nachnutzungsmöglichkeit nicht geregelt ist, ist das für den zeitnahen Abschluss des Grundstückskaufvertrages mit dem Investor äußerst kontraproduktiv. Sollte Ihr Haus die geforderte Erklärung innerhalb der Frist nicht abgeben, Sie aber dennoch an einer konstruktiven Zusammenarbeit interessiert sein, sollten wir zeitnah einen Besprechungstermin vereinbaren.</p>	<p>Grundstückes“ noch nicht erfolgt ist. Die Nach- bzw. Nutzungsmöglichkeit des „Rewe-Grundstückes“ ist durch die entsprechenden Festsetzungen, die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 getroffen wurden, geregelt.</p>
---	---

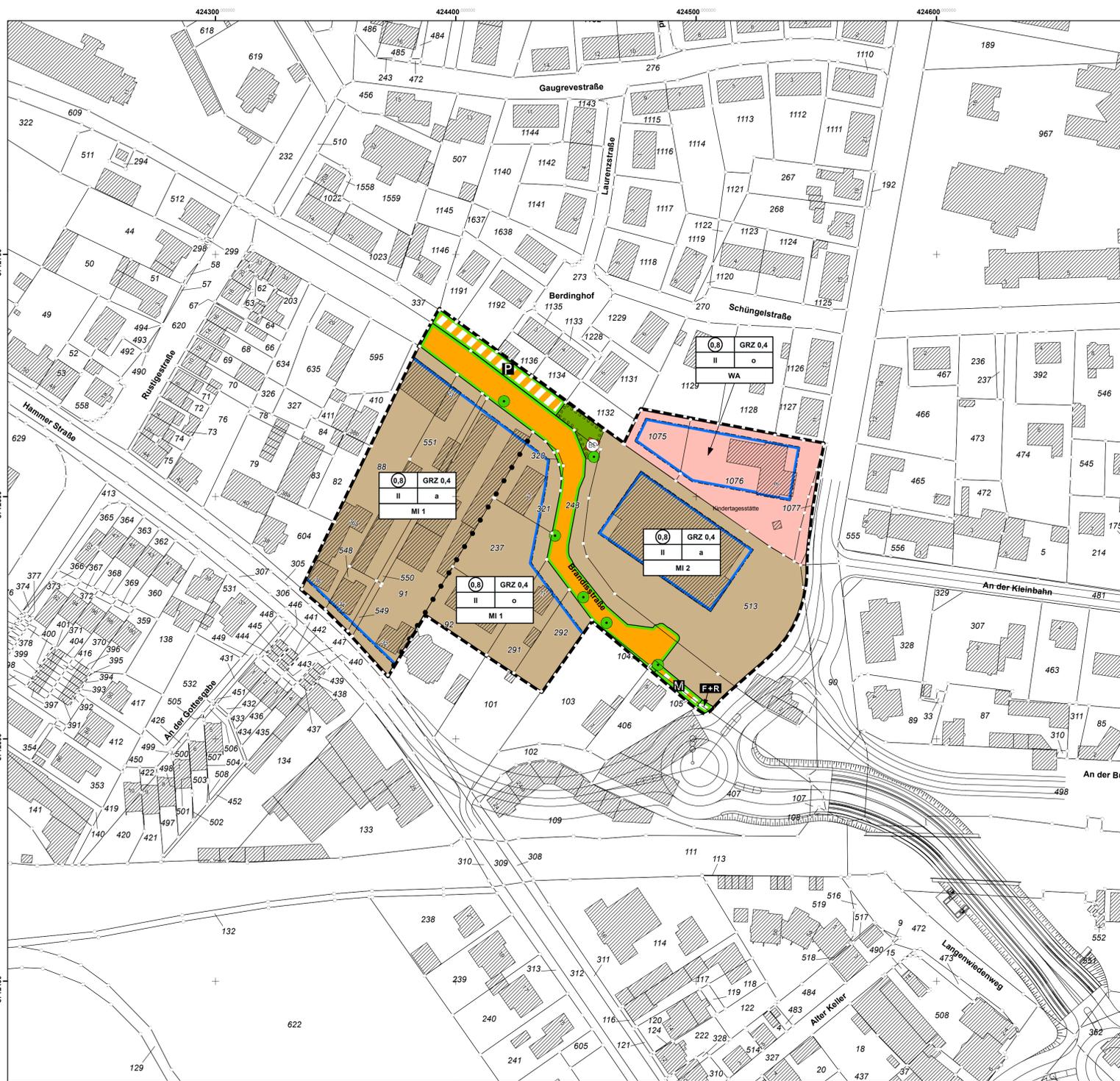
<b>eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>1. IHK Arnsberg Schreiben vom 28.08.2015, per Email eingegangen am 28.08.2015</p> <p>Zu der o. g. Planung verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 27.09.2013.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Handwerkskammer Dortmund Schreiben vom 28.08.2015, per Email eingegangen am 28.08.2015</p> <p>Zu den beabsichtigten Planungen bestehen keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. Lippeverband Schreiben vom 21.08.2015, eingegangen am 26.08.2015</p> <p>Gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4. Kreis Soest Schreiben vom 20.08.2015, eingegangen am 31.08.2015</p> <p>Die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich keine Bedenken. Besondere Nebenbestimmungen werden nicht vorgeschlagen.</p> <p>Auf das Kapitel Nr. 6. 2 „Immissionsschutz“ (Seite 8) aus der Begründung (Juni 2015) zur v. g. Änderung wird an dieser Stelle besonders</p>	

<p>hingewiesen. Hier sind die Anmerkungen bezüglich der Bauvorhaben in der Nähe des vorhandenen Rewe-Marktes sowie die Situation in Bezug auf die Kita am Langenwiedenweg zu beachten!</p> <p>Bauträger sind bei konkreten Bauvorhaben darauf hinzuweisen!</p> <p>Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur o. g. Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Hinweise werden gegeben:</p> <p>Mit der vorgelegten Planung entfällt eine festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von standortgemäßen Bäumen und Sträuchern und ein festgesetzter Kinderspielplatz.</p> <p><u>Eingriffsregelung/Vermeidungsmaßnahmen</u> Der erhaltenswerte Gehölzbestand, d. h. die Bäume, sind im Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzt und während der Baumaßnahme zu sichern und zu schützen. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten.</p> <p><u>Bewertung</u> Die vorgenommene Eingriffsbewertung ergibt die Notwendigkeit einer Kompensation von 2.126, die im Ausgleichsflächenpool (Stadtwald) der Stadt Werl erfolgen soll.</p> <p><u>Artenschutz</u> Aussagen zum Artenschutz fehlen bislang. Der gesetzliche Artenschutz hat durch die Kleine Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes im Dezember 2007 ein stärkeres Gewicht erlangt. So müssen die Artenschutzbelange nunmehr bei allen Planungs- und Zulassungsverfahren berücksichtigt werden. Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.</p> <p>Dem Ergebnis der Artenschutzprüfung, dass aufgrund der innerstädti-</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Baugenehmigung aufgenommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aussagen zum Artenschutz wurden in der Begründung getroffen.</p>
--	---

<p>schen Lage des Plangebietes sowie der vorhandenen Nutzungen und der an den Änderungsbereich angrenzenden Straßenzüge nach dem aktuellen Kenntnisstand bei der Umsetzung der Planung keine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten ausgelöst wird und daher auch keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden, kann gefolgt werden.</p> <p>Die Maßnahme, dass Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen, ist im Bebauungsplan aufzunehmen. Damit ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden.</p> <p>Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet Sie jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.</p>	<p>Dieser Hinweis ist in den Planentwurf und in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Dieser Hinweis ist in den Planentwurf und in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>5. Gelsenwasser Schreiben vom 03.08.2015, eingegangen am 06.08.2015</p> <p>Anregungen zum o. g. Vorhaben haben wir nicht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6. Evangelische Kirche von Westfalen, Baureferat Schreiben vom 27.07.2015, eingegangen am 28.07.2015</p> <p>Gegen die o. g. Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>7. Bezirksregierung Arnsberg Schreiben vom 24.07.2015, eingegangen am 27.07.2015</p> <p>Belange der allgemeinen Landeskultur / Agrarstruktur sind von der Maßnahme nicht betroffen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8. Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 22.07.2015, eingegangen am 27.07.2015</p> <p>Da von der o. a. Planung keine Schutzgebiete wie Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Landschaftsschutzgebiete betroffen sind, bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Vorbehalte.</p> <p><u>Artenschutz</u> Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist laut Artenschutzprüfung im Umweltgutachten (Seite 15) nachvollziehbar sichergestellt, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.</p> <p><u>Eingriffsregelung</u> Hinweis: Die vorgenommene Eingriffsbilanzierung für den Naturhaushalt kommt nachvollziehbar zu einem Flächenverlust von 2.126, der über Kompensation im Ausgleichsflächenpool (Stadtwald) der Stadt Werl ausgeglichen werden soll. Wir regen an, Maßnahmen (z. B. Anlage einer Schwarzbrache) im Rahmen des Vogelschutz-Maßnahmenplanes (VMP) durchzuführen.</p>	<p>Der Maßnahme wird nicht gefolgt. Die Kompensation erfolgt über Einzahlung in den Ausgleichsflächenpool (Stadtwald) der Stadt Werl.</p>
<p>9. Westnetz Schreiben vom 28.07.2015, eingegangen am 29.07.2015</p> <p>Durch die o. g. Maßnahmen werden keine Erdgashochdruckleitungen der RWE Deutschland AG / Westnetz GmbH betroffen. Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>10. Stadtwerke Werl GmbH Schreiben vom 10.08.2015, eingegangen am 12.08.2015</p> <p>In dem o. g. Bebauungsplan befinden sich, wie in der mitgesendeten Planauskunft dargestellt Mittelspannungskabel (rot), Niederspannungskabel (lila), Beleuchtungskabel (grün), Gasleitungen (gelb) und Wasserleitungen (blau) der Stadtwerke Werl GmbH die im Rahmen von geplanten Baumaßnahmen berücksichtigt werden müssen.</p> <p>Aufgrund der hohen Anzahl der betroffenen Gewerke benötigen wir aus planungstechnischen Gründen eine Vorlaufzeit von mindestens einem Jahr. Somit bitten wir um eine frühzeitige Mitteilung von konkretisierten Bauvorhaben.</p>	<p>Die Stadtwerke Werk GmbH wird in weitere Planungen eingebunden und damit frühzeitig über konkretisierte Bauvorhaben informiert.</p>
<p><b>Sonstiges</b></p>	
<p>11. öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Juchheim und Siedhoff Schreiben vom 28.08.2015, eingegangen am 28.08.2015</p> <p>Bei der Durchsicht der Unterlagen ist mir folgendes aufgefallen: Die Flurstücksbezeichnung der überplanten Kindertagesstätte ist verdeckt.</p>	<p>Im Planentwurf wird eine entsprechende Korrektur vorgenommen.</p>



**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 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496)

§§ 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

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

**MI 1** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

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

Nicht zulässig sind gem. § 6 (2) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO 8. Vergnügungsstätten.

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

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

**M 2** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

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

Nicht zulässig sind gem. § 6 (2) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO 8. Vergnügungsstätten.

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

\* Einzelhandelsbetriebe sind  
- mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie  
- mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln) und einem ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortiment (Drogeneinzelhandel wie Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Kleintierfutter) sowie einem Randsortiment, welches nicht zentrenrelevante und zentrenrelevante Sortimente umfasst, jedoch nur maximal 5 % der Verkaufsfläche einnehmen darf, zulässig.

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

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

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

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

o offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

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

— Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB

**P** Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB Besondere Zweckbestimmung: Parkfläche

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

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

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

Fläche zum Anpflanzen von standortgemäßen Laubbäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a BauGB

**NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN**

**BD** Baudenkmal

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

**IMMISSIONSSCHUTZ**

In Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (nördlicher Teilbereich) ist bei einem konkreten Bauvorhaben aufgrund der Nähe zum vorhandenen Rewe-Markt und den damit verbundenen Gewerbelärm im Baugenehmigungsverfahren gem. Rundrlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 (MfB/NW S. 1348) und der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen.

Die Norm DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) liegt bei der Stadtverwaltung Werl (Rathaus, Fachbereich III – Planen, Bauen und Umwelt) zur Einsichtnahme für jedermann bereit.

**HINWEISE**

**Allgemein**

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ für den Geltungsbereich seiner 1. Änderung außer Kraft.

**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 (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**

1. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Dezernat Bau, Kataster, Straßen, Umwelt - Sachgebiet Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die 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.

**Denkmalschutz und -pflege**

Bodeneingriffe sind frühzeitig mit dem Landschaftsverband (LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) abzustimmen, um eine archäologische Begleitung - vor allem des Oberbodenabtrags - durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen. Der Oberbodenabtrag muss mit einem Bagger mit Böschungsschaufel im rückwärtigen Verfahren abgetragen werden.

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 Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 21.06.2011 beschlossen worden.

Werl, den

.....  
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss ist am 22.08.2013 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-, Bau- und Umweltausschusses vom 21.06.2011 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 29.05.2013 zur Unterrichtung und Äußerung - 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 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 16.07.2015 zugesandt.

Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.08.2015 gebeten.

Werl, den

.....  
Bürgermeister

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 02.06.2015 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 20.07.2015 bis 28.08.2015 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am 25.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den

.....  
Bürgermeister

**ERNEUTE OFFENLEGUNG**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes Nr. 33 Unterführung Langenwiedenweg 1. Änderung zur erneuten Auslegung und erneuten Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen.

Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht haben gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit von ..... bis einschließlich ..... erneut öffentlich ausgelegen.

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

Mit Schreiben vom ..... wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit einer Frist bis zum ..... erneut eingeholt.

Werl, den

.....  
Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUS**

Der Rat der Wallfahrtsstadt 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 gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

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

Werl, den

.....  
Bürgermeister

**PLANUNTERLAGE**

Die Planunterlage, Stand Febr. 2015, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Werl, den

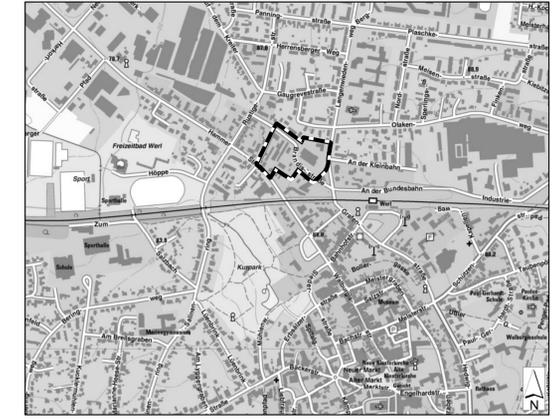
.....  
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl.

Werl, den

.....  
i. A.

**Übersichtsplan M 1 : 10.000**



  
**Wallfahrtsstadt  
Werl**

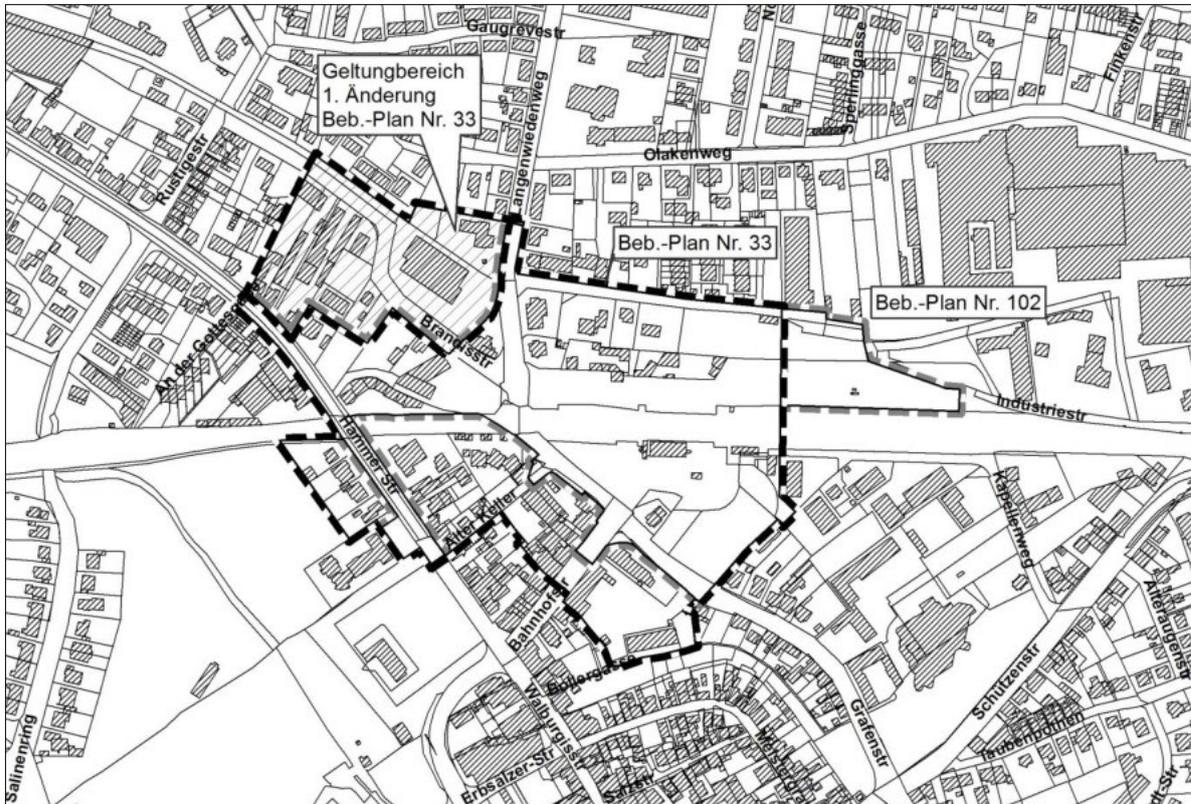
**Bebauungsplan Nr. 33  
"Unterführung Langenwiedenweg"  
1. Änderung**

**FB III / Abt. 61 - Re/Ha  
Werl, im Oktober 2015**

  
**1:1.000**

**BEGRÜNDUNG**  
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

**BEGRÜNDUNG**  
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33  
„Unterführung Langenwiedenweg“



## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

## **Inhalt**

### **Teil I**

<b>1</b>	<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Entwicklung aus übergeordneten Plänen</b>	<b>4</b>
	2.1 Regionalplan	4
	2.2 Flächennutzungsplan	4
<b>3</b>	<b>Planungsziele / Planungsinhalte</b>	<b>4</b>
	3.1 Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“	4
	3.2 Bebauungsplan Nr. 33, 1. Änderung	5
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>8</b>
	4.1 Verkehr	8
	4.2 Ver- und Entsorgung / Entwässerung	8
<b>5</b>	<b>Natur- und Landschaft</b>	<b>9</b>
	5.1 Artenschutz	9
	5.2 Umweltbericht	9
	5.3 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	9
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>10</b>
	6.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	10
	6.2 Immissionsschutz	10
	6.3 Denkmalschutz	10
<b>7</b>	<b>Maßnahmen und Kosten zur Umsetzung der Planung</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Hinweise</b>	<b>11</b>

## Teil II Umweltbericht

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>13</b>
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	13
1.2	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	14
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>16</b>
2.1	Schutzgut Mensch	16
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
2.3	Schutzgut Boden	20
2.4	Schutzgut Wasser	20
2.5	Schutzgut Luft und Klima	21
2.6	Schutzgut Landschaft	21
2.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	22
2.8	Wechselwirkungen	22
2.9	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	23
<b>3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>24</b>
<b>4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<b>24</b>
<b>5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</b>	<b>24</b>
5.1	Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen	24
5.2	Ausgleichsmaßnahmen	25
<b>6</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>Angewendete Methodik, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und Kenntnislücken</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)</b>	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>Zusammenfassung des Umweltberichtes</b>	<b>26</b>

## BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

# Begründung

## 1 Lage des Plangebietes

Der im Jahr 1990 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ befindet sich im nördlichen Stadtgebiet. Seine 1. Änderung bezieht sich auf den nordwestlichen Teilbereich und umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 tangiert im Süd-Westen die „Hammer Straße“ sowie im Nord-Osten den „Langenwiedenweg“ und umfasst den östlichen Teil der „Brandisstraße“.

## 2 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

### 2.1 Regionalplan

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

### 2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werl sind für den Geltungsbereich ein Mischgebiet und eine Wohnbaufläche dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

## 3 Planungsziele / Planungsinhalte

### 3.1 Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“



## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 33 ist die Beseitigung höhengleicher Bahnübergänge durch die Herstellung einer Bahnunterführung im Bereich des „Langenwiedenweges“ und einer Bahnunterführung für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der „Hammer Straße“, um u. a. die verkehrliche Anbindung des nördlichen Stadtgebietes an die Innenstadt zu verbessern.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan Nr. 33 für den Geltungsbereich seiner 1. Änderung Mischgebiete und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In den Mischgebieten sind u. a. Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die Einzelhandelsnutzungen sind nicht eingeschränkt. Außerdem sind Verkehrsflächen und Flächen zum Anpflanzen von standortgemäßen Bäumen und Sträuchern sowie eine öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Kinderspielplatz ausgewiesen.

### **3.2 Bebauungsplan Nr. 33, 1. Änderung**

Im Jahr 2002 wurde bereits ein Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ eingeleitet. Da über die geplante Bahnunterführung hinaus eine ganzheitliche Umgestaltung des Bahnhofsareals verfolgt wird, hat der Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 14.05.2009 den seinerzeit gefassten Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ aufgehoben und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“, der den Bebauungsplan Nr. 33 größtenteils überlagert, beschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 liegt eine Teilfläche (ca. 900 m<sup>2</sup>) des heutigen „Rewe-Grundstückes“, da sie für die Anbindung des Langenwiedenweges an die geplante Bahnunterführung benötigt wird.

Ergänzend zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 sowie in Anlehnung an die Aufstellungsbeschlüsse zu den Bebauungsplänen Nr. 100 „Neheimer Straße II“ und Nr. 101 „Neheimer Straße III“ (2006) sowie Nr. 64 n „Hammer Straße“ (2007) und Nr. 110 „Hammer II“ (2011) hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 21.06.2011 das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ beschlossen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird das Ziel verfolgt, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu steuern, um die Attraktivität und die Versorgungsfunktion der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum zu sichern und zu fördern. Es soll einer städtebaulich erwünschten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten und Branchen im zentralen Versorgungsbereich und damit der Belebung der Innenstadt Rechnung getragen. Die Planungsziele entsprechen den Zielsetzungen der Strukturuntersuchung zum Einzelhandel in Werl (BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln, 2005).

Vor dem Hintergrund des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ (in Aufstellung), der den Bebauungsplan Nr. 33 größtenteils überlagert und ebenfalls eine Verknüpfung des Langenwiedenweges mit der Hammer Straße vorsieht, ist zu erwarten, dass die daran angrenzenden Grundstücke (z. B. Firma Rubart, Rewe-Markt) an Attraktivität für Einzelhandelsnutzungen gewinnen.

Bei Realisierung der Bahnunterführung Langenwiedenweg wird die Brandisstraße vom Langenwiedenweg abgebunden. Zur Erschließung des Grundstückes Brandisstraße 5 ist eine 4,00 m breite Mischverkehrsfläche festgesetzt, die in einen Fuß- und Radweg mündet. Der Fuß- und Radweg schließt an eine ausgewiesene Verkehrsfläche (Verbindung der Hammer Straße und des Langenwiedenweges durch einen Kreisverkehr) an. Demzufolge ist trotz Abbindung der Brandisstraße vom Langenwiedenweg eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer gegeben.

Des Weiteren wird von dem heutigen „Rewe-Grundstück“ eine Teilfläche durch eine im Bebauungsplan Nr. 102 festgesetzte Verkehrsfläche in Anspruch genommen. Im Zuge der Abbindung

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

der Brandisstraße vom Langenwiedenweg ist ein Ausgleich der für die Anbindung des Langenwiedenweges an die geplante Bahnunterführung benötigten Fläche des heutigen Rewe-Grundstückes möglich, indem die südlich an das Rewe-Grundstück angrenzende städtische Fläche entsprechend umgestaltet und dem Rewe-Grundstück zugeordnet wird. Vor diesem Hintergrund entfällt die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von standortgemäßen Bäumen und Sträuchern entlang der Brandisstraße.

Aufgrund der Abbindung der Brandisstraße durch den Bau der Bahnunterführung entstehen im Straßenbereich Flächen, die dem nördlich an die Brandisstraße angrenzenden Grundstück mit dem heutigen Rewe-Markt zur Verfügung gestellt werden können. Der Querschnitt der Brandisstraße wird reduziert, sodass hier Flächen dem bestehenden Rewe-Markt zugeordnet und bspw. als Stellplätze genutzt werden können.

Der nördlich des heutigen Rewe-Marktes festgesetzte Kinderspielplatz (Kategorie C: für Kinder < 6 J.) soll ebenfalls entfallen. Er wurde bis heute nicht errichtet und im Rahmen der Spielflächenbedarfsplanung (2012) aufgegeben. Vor diesem Hintergrund wird das im nördlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet in Richtung Westen erweitert.

### **3.3 Art der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 sind hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 ein Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiete (MI), Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO sind zulässig:

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

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

#### *Mischgebiete*

Aus städtebaulichen Gründen wurde eine Gliederung in MI 1 und MI 2 vorgenommen.

In den ausgewiesenen Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind gem. § 6 BauNVO zulässig:

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

In Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wurden unter der Zielsetzung, die Attraktivität und die Versorgungsfunktion des Stadtkerns zu sichern und zu fördern Einschränkungen vorgenommen.

\* Einzelhandelsbetriebe (§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO) sind im MI 1 mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

Liste der zentrenrelevanten Sortimente:

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

zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente sind nicht zulässig. Damit wird einer städtebaulich erwünschten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten und Branchen im zentralen Versorgungsbereich Rechnung getragen.

\* Einzelhandelsbetriebe (§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO) sind im MI 2

- mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment (siehe Auflistung oben) und
- einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln) und einem ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortiment (Drogerieartikel wie Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel u. ä. sowie Heim- und Kleintierfutter) sowie einem Randsortiment, welches nicht zentrenrelevante und zentrenrelevante Sortimente umfasst, jedoch nur maximal 5 % der Verkaufsfläche einnehmen darf, zulässig.

Durch die Einschränkung hinsichtlich der zulässigen Sortimente soll sichergestellt werden, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche, insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich, ausgehen. Dennoch soll der bestehende Rewe-Markt in seinem Bestand geschützt und auch zukünftig die Möglichkeit gegeben werden, auf dem heutigen „Rewe-Grundstück“ einen Lebensmittelmarkt zu errichten.

Ferner soll vermieden werden, dass sich bei einem möglichen Standortwechsel des Rewe-Marktes eine Folgenutzung auf dem jetzigen „Rewe-Grundstück“ ansiedelt, die nicht im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ist. Das Grundstück des bestehenden Rewe-Marktes liegt heute in einem, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten, Mischgebiet, in dem u. a. Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Die Einzelhandelsnutzungen sind nicht eingeschränkt.

Die Zulässigkeit eines ergänzenden Randsortiments ist erforderlich, da z. B. Vollsortimenter als Randsortiment ein vielfältiges Warenangebot mit zum Teil ständig wechselnden Aktionsartikeln

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

(z. B. „Tchibo-Ecke“) besitzen. Da für diese Warenangebote eine abschließende Liste mit zulässigen Sortimenten kaum definierbar ist, wurde eine Begrenzung von 5 % des maximal zulässigen Anteils an der Verkaufsfläche vorgenommen.

Durch diese Beschränkung kann sichergestellt werden, dass durch die Randsortimente keine erhebliche Beeinträchtigung anderer Versorgungsbereiche bzw. von ortsansässigen, kleinteiligen Fachmärkten erfolgt.

#### Ausschluss von Vergnügungsstätten

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind im, als MI 1 und MI 2 gegliederten Mischgebiet Vergnügungsstätten und Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

Vor dem Hintergrund der Wohn- und Versorgungsfunktion des nördlichen Stadtgebietes sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Bei Neuansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros sowie Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows u. ä., sind negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten, da zu befürchten ist, dass im Umfeld von Vergnügungsstätten die Investitionsbereitschaft sinkt und dass die Versorgungs- sowie Wohnfunktion im nördlichen Stadtgebiet beeinträchtigt und gestört wird.

Ferner sind Vergnügungsstätten in Kerngebieten, die in der Innenstadt ausgewiesen sind, allgemein zulässig.

#### 3.4 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) gem. § 16 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) beträgt 0,8. Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Gebäuden mit bis zu zwei Vollgeschossen möglich. Von einer, im Bebauungsplan Nr. 33 ausgewiesenen zwingenden Zweigeschossigkeit wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung abgesehen. Ferner ist dadurch ein größerer Gestaltungsspielraum gegeben.

Im MI 2 ist die Baugrenze unter Berücksichtigung des süd-östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“, der zeitgleich aufgestellt wird, festgesetzt. Das Baufeld umschließt die vorhandene Bebauung. Im östlichen Teilbereich ist eine offene Bauweise zulässig. Im westlichen Teilbereich kann von der offenen Bauweise abgewichen werden. Damit wird der bestehenden Baustruktur Rechnung getragen. Im MI 1 ist auch eine abweichende Bauweise festgesetzt, da das bestehende Gebäude des Rewe-Marktes die Länge von 50 m überschreitet. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise zulässig.

## **4 Erschließung**

### 4.1 Verkehr

Das Plangebiet ist an die Haupterschließungsstraßen Langenwiedenweg und Hammer Straße angebunden. Zudem durchquert die Brandisstraße den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

### 4.2 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Das Plangebiet ist über die in der Hammer Straße, Brandisstraße und im Langenwiedenweg verlaufenden Kanäle und Leitungen erschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

Die Stadt Werl hat die Versickerungsfähigkeit im Stadtgebiet in einem Gutachten ermitteln lassen. Der überwiegende Teil des Stadtgebietes ist aus verschiedenen Gründen für eine Versickerung nicht geeignet. Die Ergebniskarte mit der Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Tauglichkeit für die Versickerung von Niederschlagswasser kann im FB III, Abt. 61 - Stadtplanung, Straßen und Umwelt oder im Kommunalbetrieb der Stadt Werl eingesehen werden.

## **5 Natur- und Landschaft**

Im seit 24.08.2012 rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche, die sich außerhalb der Festsetzungsräume befindet, dargestellt.

### **5.1 Artenschutz**

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung 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. 33 Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden. Hierzu wurden die vom LANUV für Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellten Daten aus dem „Fachinformationssystem geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“(FIS) und dem „Fundortkaster“ (LINFOS) einschließlich des Biotopkatasters abgefragt.

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass aufgrund der innerstädtischen Lage und der bestehenden Vorbelastungen von der Planung keine bemerkenswerten oder schutzwürdigen Biotope berührt sind und nach dem aktuellen Kenntnisstand bei der Umsetzung der Planung keine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten ausgelöst wird und daher auch keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG erfüllt werden (s. Teil II Umweltbericht, Punkt 2.2, S. 18 ff.).

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 (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 ist.

### **5.2 Umweltbericht**

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

### **5.3 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs**

Der Ausgleich des Eingriffs ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ bzw. des bestehenden Baurechts gem. § 34 BauGB (Innenbereich) zu ermitteln. Nach § 1 a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Dennoch wurde eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen (s. Anl. 2), da anstelle der im Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Kinderspielplatz ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und die am nord-östlichen Rand der Brandisstraße festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von standortgemäßen Bäumen und Sträuchern aufgrund der beabsichtigten Umgestaltung der Brandisstraße aufgegeben wird.

## BEGRÜNDUNG

### zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

## 6 Sonstige Belange

### 6.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten im Kreis Soest ist im Plangebiet keine Eintragung vorhanden. Demzufolge bestehen für einen Altlastenverdacht zurzeit keine Hinweise. Folgende allgemeine Hinweise sind zu berücksichtigen:

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

### 6.2 Immissionsschutz

Im Bebauungsplan Nr. 33 ist im nördlichen Teilbereich (am Langenwiedenweg) ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier hat sich eine Kindertagesstätte angesiedelt. Der hinter der Kindertagesstätte liegende Bereich ist im Bebauungsplan Nr. 33 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Kinderspielplatz ausgewiesen. Der Kinderspielplatz wurde bisher nicht realisiert und im Rahmen der Spielflächenbedarfsplanung (2012) aufgegeben, so dass diese Fläche in ein Baugrundstück umgewandelt wird.

Bei einem konkreten Bauvorhaben ist aufgrund der Nähe zum vorhandenen Rewe-Markt und den damit verbundenen Gewerbelärm im Baugenehmigungsverfahren gem. Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 (MBI. NW S. 1348) und der DIN 4109 eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen.

In Bezug auf die Kindertagesstätte am Langenwiedenweg (Südfassade des am Langenwiedenweg gelegenen Gebäudeteils) sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ (in Aufstellung) passive Schallschutz-Maßnahmen erforderlich. Hierzu wird die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ verwiesen.

### 6.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 befindet sich ein Heiligenhäuschen (an der Brandisstraße). Der Denkmalliste ist hierzu folgende Eintragung zu entnehmen:

#### Heiligenhäuschen Brandisstraße

*Das Heiligenhäuschen (X. Kreuzwegstation) ist als Bruchsteinmauerwerk auf einer Steinplatte errichtet, verputzt und graugrün gestrichen. Das Tor mit Spitzbogen ist ausgefüllt mit zwei-flügeligen schmiedeeisernen Türen. Über der kleinen Nische befindet sich eine Tonnendecke. Das Gesims besteht aus profiliertem Stein. Das Dach ist mit Dachpappe eingedeckt.*

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.

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind zahlreiche archäologische Fundstellen verschiedener Epochen bekannt (s. Anl. 3). Möglicherweise reichen einzelne Fundstellen bis in den Änderungsbereich hinein.

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

Die Herstellung von Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich, da es sich um einen bereits erschlossenen und bebauten Bereich handelt.

Durch die Umwandlung der im Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Kinderspielplatz in ein allgemeines Wohngebiet wird ein Ausgleich gem. Eingriffsbilanzierung (s. Anl. 2) erforderlich. Das ermittelte Defizit an Biotopwertpunkten soll im Flächenpool Stadtwald ausgeglichen werden. Hierzu ist im Rahmen der Baugenehmigung ein entsprechender Ablösevertrag zu schließen.

## **8 Hinweise**

### Allgemein

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ für den Geltungsbereich seiner 1. Änderung außer Kraft.

### 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 (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

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

### Denkmalschutz

Bodeneingriffe sind frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520), abzustimmen, um eine archäologische Begleitung - vor allem des Oberbodenabtrags - durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen. Der

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

Oberbodenabtrag muss mit einem Bagger mit Böschungsschaufel im rückwärtigen Verfahren abgetragen werden.

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.

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

## **Teil II Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ bezieht sich auf eine Fläche, die ca. 20.000 m<sup>2</sup> groß ist und den nord-westlichen Teilbereich des seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 umfasst.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich über den östlichen Teil der Brandisstraße und tangiert im Süd-Westen die Hammer Straße sowie im Nord-Osten den Langenwiedenweg.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 102 wird eine ganzheitliche Umgestaltung des Bahnhofsareals verfolgt. Ziele sind:

- die Beseitigung des höhengleichen Bahnüberganges im Verlauf des Langenwiedenweges durch den Bau einer Bahnunterführung und eine damit verbundene Umgestaltung der verkehrlichen Situation,
- die Beseitigung der städtebaulichen Missstände im Bahnhofsumfeld und die Reaktivierung brachgefallener Bahnflächen nördlich des Bahnhofes durch ein Nahversorgungszentrum und
- die Umgestaltung des Bahnhofes

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan Nr. 33 für den Geltungsbereich seiner 1. Änderung Mischgebiete und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Außerdem sind Verkehrsflächen und Flächen zum Anpflanzen von standortgemäßen Bäumen und Sträuchern sowie eine öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Kinderspielplatz ausgewiesen.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 21.06.2011 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ beschlossen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird das Ziel verfolgt, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu steuern, um die Attraktivität und die Versorgungsfunktion der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum zu sichern und zu fördern.

Vor dem Hintergrund des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ (in Aufstellung), der den Bebauungsplan Nr. 33 größtenteils überlagert und auch eine Verknüpfung des Langenwiedenweges mit der Hammer Straße vorsieht, ist zu erwarten, dass bei Realisierung der Bahnunterführung Langenwiedenweg die Brandisstraße vom Langenwiedenweg abgebunden wird. Vor diesem Hintergrund ist eine Mischverkehrsfläche zur Erschließung des Grundstückes Brandisstraße 5 sowie eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Brandisstraße zum Langenwiedenweg vorgesehen.

Des Weiteren wird bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 102 von dem heutigen Rewe-Grundstück eine Teilfläche durch eine Verkehrsfläche in Anspruch genommen. Im Zuge der Abbindung der Brandisstraße vom Langenwiedenweg ist ein Ausgleich der für die Anbindung des Langenwiedenweges an die geplante Bahnunterführung benötigten Fläche des heutigen Rewe-Grundstückes möglich, indem die südlich an das Rewe-Grundstück angrenzende städtische Fläche entsprechend umgestaltet und dem Rewe-Grundstück zugeordnet wird. Vor diesem Hintergrund entfällt die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von standortgemäßen Bäumen und Sträuchern entlang der Brandisstraße.

Der nördlich des heutigen Rewe-Marktes festgesetzte Kinderspielplatz (Kategorie C: für Kinder < 6 J.) soll ebenfalls entfallen. Er wurde bis heute nicht errichtet und im Rahmen der Spielflächenbedarfsplanung (2012) aufgegeben. Vor diesem Hintergrund wird das im nördlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet in Richtung Westen erweitert.

**BEGRÜNDUNG****zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“****1.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung**

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Quelle</b>	<b>Zielaussage</b>
<b>Mensch</b>	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen, insbesondere die Vermeidung von Emissionen
	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 Lärmminde- rung bewirkt werden soll.
<b>Tiere und Pflanzen</b>	FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten
	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsschutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass: <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul>
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege, insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,</li> <li>• die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sowie</li> <li>• die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes von seinen in § 1 (6) Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes) zu berücksichtigen.</li> </ul>
<b>Boden</b>	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>• der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen,</li> <li>• Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser und Nähr-</li> </ul>

**BEGRÜNDUNG****zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

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

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wurden die Ziele des Regionalplanes und des Landschaftsplanes berücksichtigt. Der bestehende Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich 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. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

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

### 2.1 Schutzgut Mensch

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

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den östlichen Teil der Brandisstraße und tangiert im Süd-Westen die Hammer Straße sowie im Nord-Osten den Langenwiedenweg. Im Norden schließen sich Geschosswohnungsbauten an. Neben Wohngebäuden sind im Umfeld Handels- und Gewerbebetriebe ansässig.

In Bezug auf die, an das Plangebiet angrenzende Wohnnutzung, insbesondere im Norden, besteht eine Empfindlichkeit in Bezug auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich planerischer Veränderungen im Geltungsbereich.

Aufgrund der Prägung des Plangebietes durch Handels- und Gewerbenutzungen, einer Erschließungsstraße (Brandisstraße), die als Einbahnstraße vom Langenwiedenweg mittig durch das Plangebiet bis zur Rustigestraße verläuft sowie angrenzender bedeutender innerstädtischer Straßen (Hammer Straße und Langenwiedenweg) und fehlender Erholungseinrichtungen ist davon auszugehen, dass das Plangebiet keine Erholungsfunktion übernimmt.

### Bewertung

Der Geltungsbereich ist aufgrund der durch das Plangebiet verlaufenden Erschließungsstraße und angrenzender bedeutender innerstädtischer Straßen hinsichtlich der Immissionen, die sich aus dem Straßenverkehr ergeben vorbelastet.

Der Bebauungsplan Nr. 33 sieht die Verknüpfung der Hammer Straße mit dem Langenwiedenweg und den Bau einer Bahnunterführung vor. Er wird durch den Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“, der sich zurzeit in Aufstellung befindet, größtenteils überlagert. Der Bebauungsplan Nr. 102 hat ebenfalls zum Ziel, die Hammer Straße mit dem Langenwiedenweg zu verknüpfen. Damit einher geht die Abbindung der Brandisstraße vom Langenwiedenweg. Zudem ist im Bebauungsplan Nr. 102 ein sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Nahversorgungszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.200 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Realisierung des geplanten Nahversorgungszentrums und der Umgestaltung der verkehrlichen Situation (Fertigstellung der Bahnunterführung i. V. m. der Verknüpfung der Hammer Straße mit dem Langenwiedenweg und Abbindung der Brandisstraße vom Langenwiedenweg) ist eine Erhöhung der Belastung durch Straßenverkehrslärm auf der Hammer Straße und dem Langenwiedenweg zu erwarten. In anderen Bereichen wird die Belastung durch Straßenverkehrslärm hingegen abnehmen.

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 auf Grundlage eines verkehrstechnischen Gutachtens (PVT, Essen, April 2009 und Überarbeitung Oktober 2015) eine Geräuschimmissions-Untersuchung in Bezug auf den Straßen- und Schienenverkehr (Ingenieurbüro G. Hoppe, Dortmund, Nov. 2010 und Aktualisierung November 2015) erstellt. Für die Bereiche bzw. Gebäudeseiten, bei denen sich durch die Umgestaltung der verkehrlichen Situation die Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mind. 3 dB(A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöhen, besteht ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen.

Das Gebäude Hammer Straße Nr. 32 sowie die Kindertagesstätte am Langenwiedenweg, die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 liegen, wurden in die Geräuschimmissions-Untersuchung mit einbezogen. Nach der schalltechnischen Untersuchung sind

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

für die Kindertagesstätte am Langenwiedenweg (Südseite des am Langenwiedenweg gelegenen Gebäudeteils) bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 102 passive Schallschutz-Maßnahmen erforderlich.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 werden keine Festsetzungen zum Schallschutz getroffen, da die geplante Bahnunterführung einschließlich Verknüpfung der Hammer Straße mit dem Langenwiedenweg nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens ist, jedoch wird darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die Kindertagesstätte am Langenwiedenweg (Südfassade des am Langenwiedenweg gelegenen Gebäudeteils) bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ passive Schallschutz-Maßnahmen erforderlich sind. Hierzu wird auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ verwiesen.

Im Hinblick auf die Ausweisung einer Wohnbaufläche hinter der Kindertagesstätte ist aufgrund der Nähe zum vorhandenen Rewe-Markt und den damit verbundenen Gewerbelärm bei einem konkreten Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren gem. Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1348) und der DIN 4109 eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen.

Es handelt sich um einen bereits erschlossenen sowie bebauten Bereich. Der heutige Zustand bleibt weitgehend unverändert, da sich die Bebauungsplanänderung im Wesentlichen auf die Art der baulichen Nutzung (Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen) bezieht.

Die bei Umsetzung der Planung zu erwartenden umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind als sehr gering einzuschätzen. Vielmehr werden die Belastungen durch den Straßenverkehr im Plangebiet im Zuge der Abbindung der Brandisstraße vom Langenwiedenweg abnehmen.

Es wird von keiner bedeutsamen, mit der Planung verbundenen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch Lärm ausgegangen.

## 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

- 4.7 Grünanlage mit Baumbestand (entlang der Brandisstraße, beim Heilighäuschen, hinter der Kindertagesstätte)
- 1.1 versiegelte Fläche (Gebäude, Verkehrsflächen, Flächen für Handel und Gewerbe)
- 4.3 Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen (Flächen für Wohnen, Kindertagesstätte)

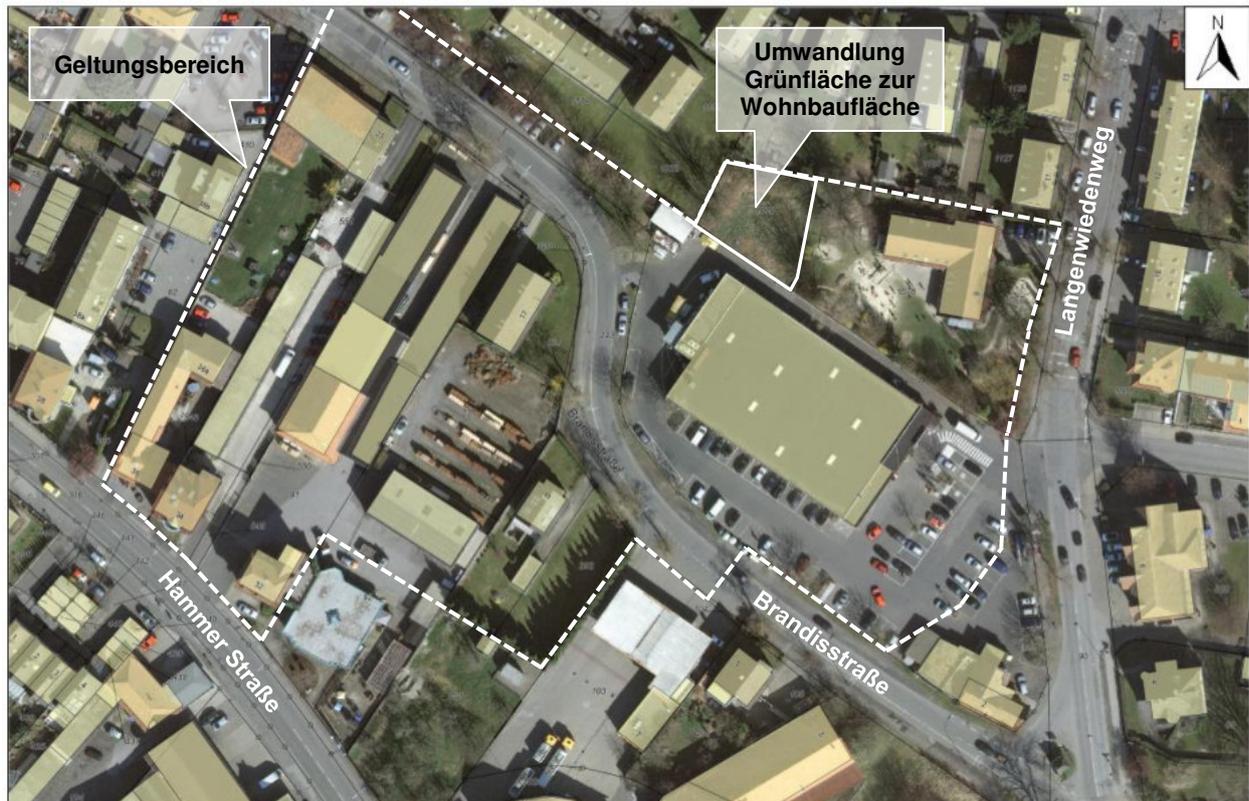
Das Plangebiet ist geprägt durch Wohn-, Handels- und Gewerbenutzungen sowie durch Verkehrsflächen. Der Geltungsbereich wird von der Brandisstraße durchquert und grenzt südwestlich an die Hammer Straße sowie östlich an den Langenwiedenweg.

Im nord-östlichen Teil des Änderungsbereiches befinden sich eine Kindertagesstätte und ein Rewe-Markt. Der süd-westliche Teilbereich ist durch Wohngebäude entlang der Hammer Straße und Brandisstraße sowie durch Gewerbebetriebe gekennzeichnet. Grünflächen bestehen in Form von privaten Gärten mit einem geringen Anteil an Gehölzen, einer Außenanlage der Kindertagesstätte sowie Straßenbegleitgrün und einer Brachfläche, die bisher für die Errichtung ei-

## BEGRÜNDUNG

### zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

nes Kinderspielplatzes freigehalten wurde. Am südlichen Rand der Brandisstraße sind erhaltenswerte Bäume vorhanden (s. nachfolgendes Luftbild).



Der heutige Zustand bleibt weitgehend unverändert, da es sich um einen bereits erschlossenen sowie bebauten Bereich handelt und sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 vorwiegend auf die Art der baulichen Nutzung (Steuerung der Einzelhandelsnutzungen) bezieht. Lediglich die im nördlichen Teilbereich festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Kinderspielplatz und die am nord-östlichen Rand der Brandisstraße festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von standortgemäßen Bäumen und Sträuchern werden aufgegeben. Hierbei ist anzumerken, dass die festgesetzte Grünfläche an der Brandisstraße bisher nicht umgesetzt wurde und es sich gegenwärtig lediglich um eine straßenbegleitende, geschotterte Fläche, die teilweise zum Parken genutzt wird handelt.

Am südlichen Rand der Brandisstraße befinden sich erhaltenswerte Bäume. Sie sind im Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzt und werden in die Bebauungsplanänderung übernommen.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen könnten bedingt Kleintierarten und Vögeln einen Lebensraum bieten. Sie sind z. T. von der Planung berührt. Bemerkenswerte oder schutzwürdige Biotoptypen sind von der Planung nicht betroffen.

### *Artenschutz*

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

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung 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. 33 Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden.

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

An den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 grenzt süd-östlich der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ an. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 wurde im September 2009 durch das Planungsbüro Lök-Plan ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt, das durch das Büro im Oktober 2015 überarbeitet wurde, um auf Grundlage der aktuellen rechtlichen Vorgaben (Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes, zuletzt im Juli 2013 und entsprechende Anpassung des Landschaftsgesetzes NRW, aktueller Stand 16.03.2010 sowie der zugehörigen Verwaltungsvorschriften, VV Artenschutz, Stand 15.09.2010) festzustellen, ob im Eingriffsbereich streng geschützte bzw. planungsrelevante Arten vorkommen und ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich zu berücksichtigenden streng geschützten Arten in NRW („planungsrelevante Arten“) ausgelöst werden. In dem Gutachten wurden zum Vorkommen planungsrelevanter Arten entsprechende Quellen für das Plangebiet samt 300 m-Umkreis ausgewertet. Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde das o. g. Gutachten herangezogen.

Des Weiteren wurden im Juli 2013 die vom LANUV für Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellten Daten aus dem Fachinformationssystem „geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) und dem Fundortkataster (LINFOS) einschl. des Biotopkatasters abgefragt (s. Anl. 1).

Im Plangebiet und in dessen 300 m-Umkreis befinden sich keine bemerkenswerten oder schutzwürdigen Biotope, ebenso sind keine Fundpunkte von Pflanzen und Tieren dokumentiert. Für das Messtischblatt 4413 ist der Rotmilan als „wahrscheinlich brütend“ angegeben (FT-4413-0002). Der Fundort befindet sich in einem Abstand von ca. 600 m süd-östlich des Änderungsgebietes. Hierzu wird im artenschutzrechtlichen Fachgutachten für den Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ die Aussage getroffen, dass ein Brutvorkommen des Rotmilans hier im Innenstadtbereich von Werl definitiv ausgeschlossen werden kann (s. S. 7). Überdies wurde in dem Gutachten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 ein Teil der planungsrelevanten Arten aufgrund der Lage mitten im Stadtgebiet und fehlender geeigneter Habitate ausgeschlossen. In Bezug auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird davon ausgegangen, dass sich die Anzahl der potenziell durch das Vorhaben beeinträchtigten Tierarten auf nur wenige Arten beschränkt, da es sich um ein - im Vergleich zum Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 102 - erheblich kleineres und nahezu vollständig bebautes Plangebiet handelt.

Die in der Anlage 1 aufgelisteten planungsrelevanten Arten, die nach dem Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) vorhanden seien könnten, weisen - bis auf den Gartenrotschwanz - einen guten Erhaltungszustand auf. Der Erhaltungszustand des Gartenrotschwanzes ist als ungünstig angegeben, jedoch wird ein Vorkommen des Gartenrotschwanzes im Plangebiet für sehr unwahrscheinlich gehalten. Außerdem wird davon ausgegangen, dass für diese Vogelart im Umfeld, insbesondere in den Gärten, wesentlich bessere Lebensstätten bestehen. Hier ist beispielhaft die süd-westlich an den Änderungsbereich angrenzende Gartenfläche mit Obstbaumbestand zu nennen.

Im Abgleich mit den Habitatvorgaben wird für keine der planungsrelevanten Arten eine existentielle Abhängigkeit in Bezug auf diese Fläche vermutet.

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes sowie der vorhandenen Nutzungen und der an den Änderungsbereich angrenzenden Straßenzüge nach dem aktuellen Kenntnisstand bei der Umsetzung der Planung keine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten ausgelöst wird und daher auch keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entstehen.

#### *vorsorgliche Maßnahmen*

Als vorsorgliche Maßnahme für den Artenschutz wird in der Bebauungsplanänderung darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen sollten, die Vorgaben des § 39 (5) Satz 2 BNatSchG zu beachten sind und bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

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

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Vorkommen gefährdeter oder zu schützender Arten bekannt geworden. Durch die Planung werden jedoch Biotope zum Teil zerstört, so dass Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht ausgeschlossen werden können. Es ist aber nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Die mit dem Biotopverlust einhergehende Wertminderung von Flora und Fauna ist entsprechend der Eingriffsbilanzierung (s. Anl. 2) im Ausgleichsflächenpool Stadtwald zu kompensieren. Von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten abgesehen.

#### 2.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a (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, die durch ihre mächtigen Lössböden charakterisiert ist, zuzuordnen.

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 starken Überformung des Bodens liegt im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl ist mit der Planung ein Eingriff in den Bodenhaushalt verbunden. Bei Umsetzung der Planung werden weitere Flächen dauerhaft versiegelt. Hier ist vor allem die Erweiterung des im nördlichen Plangebiet festgesetzten allgemeinen Wohngebietes und damit die Aufgabe der bisherigen Grünfläche (ca. 490 m<sup>2</sup>) zu nennen. Da das Plangebiet jedoch bereits bebaut ist und bei Realisierung der Bebauungsplanänderung von nur geringfügigen zusätzlichen Flächenversiegelungen auszugehen ist, wird der Eingriff in das Schutzgut Boden als weniger erheblich eingestuft.

#### 2.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschrän-

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

kungen 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.

#### Bewertung

Die mit der Planung verbundene geringfügige Oberflächenversiegelung und folglich minimale Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung im Geltungsbereich ist als eine weniger erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen.

#### 2.5 Schutzgut Luft und Klima

Schutzziele bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokal-klimatischen 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 bedeutenden Straßen und die benachbarten Nutzungen (Abgase, Heizungsemissionen) vorbelastet. Aufgrund dessen sind die Klimafunktionen im Geltungsbereich von untergeordneter Bedeutung.

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem geringen Verlust an Gehölzen, die der Kaltluftproduktion dienen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume am südlichen Rand der Brandisstraße sowie die im nördlichen Plangebiet festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von standortgemäßen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen übernehmen hingegen weiterhin Durchlüftungs-, Luftreinhaltungs- und Wärmeregulationsfunktionen.

#### Bewertung

Bei Umsetzung der Planung sind erhebliche klimatische Veränderungen aus Versiegelung, Überbauung sowie Emissionen aus Verkehr und Heizanlagen aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der vorhandenen Bebauung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Luft und Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

#### 2.6 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 bereits bebaut. Gehölzstrukturen bestehen nur teilweise.

#### Bewertung

Bezogen auf das Landschaftsbild stellt das Plangebiet einen typischen Siedlungsbereich dar, der von Straßenzügen und Bebauung geprägt sowie umgeben ist. Gegenüber dem Schutzgut Landschaft besteht keine erhebliche Empfindlichkeit.

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

#### 2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

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

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 befindet sich ein Heilighäuschen (an der Brandisstraße), das in die Denkmalliste der Stadt Werl eingetragen ist. Es kann bei Umsetzung der Planung an seinem Standort erhalten werden.

Aus der Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen vom 03.09.2013 geht hervor, dass eine Erhaltung von Bodendenkmalsubstanz im südlichen Planbereich aufgrund der starken Überprägung durch die vorhandene Bebauung eher unwahrscheinlich ist. Da die Entdeckung von bisher noch unbekanntem archäologischen Fundstellen dennoch nicht ausgeschlossen werden kann, wird im Plan sowie im ersten Teil der Begründung darauf hingewiesen, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern der Stadt als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520), unverzüglich anzuzeigen sowie die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird und der Landschaftsverband Westfalen-Lippe nach § 16 (4) DSchG NW berechtigt ist, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen.

In Bezug auf die Erweiterung des im nördlichen Plangebiet festgesetzten allgemeinen Wohngebietes in Richtung Westen bestehen seitens der LWL-Archäologie für Westfalen Bedenken, da nördlich dieses Planbereiches einige steinzeitliche Fundstellen (4413,95; 4413,162; 4413,71) und südlich des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ebenfalls eine steinzeitliche Fundstelle sowie eine bandkeramische Siedlung (4413,86:01-11; 4413,175; s. Anl. 3) liegen. Die Aufdeckung weiterer steinzeitlicher / bandkeramischer Bodendenkmalsubstanz kann bei Bodeneingriffen in dem genannten Erweiterungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Zudem könnten hier - aufgrund der relativen Nähe zum Stadtkernbereich und zu den ehemaligen Salinen Neuwerk und Höppe - bisher noch unbekannte mittelalterliche oder neuzeitliche Fundstellen entdeckt werden.

#### Bewertung

Aufgrund steinzeitlicher Fundstellen und einer bandkeramischen Siedlung in der näheren Umgebung des Plangebietes könnten Bodendenkmäler bei Bodeneingriffen aufgedeckt werden. Unter der Voraussetzung, dass Bodeneingriffe im Bereich der Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen abgestimmt werden und damit eine archäologische Begleitung, vor allem des Oberbodenabtrags, durch einen Mitarbeiter des Amtes sichergestellt wird und unter Berücksichtigung der allgemeinen Hinweise zum Denkmalschutz, ist davon auszugehen, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter im Änderungsbereich vorliegt.

#### 2.8 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 (z. B.

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

Speicherung von Niederschlagswasser). Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss während die Versickerung unterbunden wird. Ebenso geht mit der Bebauung ein Verlust von Biotopen einher.

Da es sich um ein verhältnismäßig kleines Plangebiet handelt, das weitestgehend bebaut ist, sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als sehr gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### 2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Von der Planung ist hauptsächlich die Art der Bebauung betroffen. Lediglich eine Grünfläche (ca. 490 m<sup>2</sup>) wird zu Gunsten einer Wohnbaufläche aufgegeben. Dadurch ergeben sich Umweltauswirkungen, die vor allem in dem Verlust von Biotopstrukturen sowie Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate liegen.

Aufgrund der Vorbelastungen wird die Planung als nicht erheblich eingeschätzt.

Folgende Umweltauswirkungen sind durch die Umsetzung der Planung zu erwarten:

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

#### Erläuterung

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

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

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

Ohne Umsetzung der Planung bleiben auf den bisher unversiegelten Flächen die Grünstrukturen sowie die Durchlässigkeit des Bodens erhalten. Damit sind positive Bedingungen für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie für das Kleinklima und den Bodenwasserhaushalt weiterhin gegeben.

Aufgrund des relativ kleinen und weitestgehend bebauten Geltungsbereiches innerhalb des Stadtgebietes ist mit einer spürbar positiven Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung jedoch nicht zu rechnen.

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

Mit der Planung sind die zuvor beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden. Die Beeinträchtigungen werden aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die innerstädtische Lage (Handels-, Gewerbe- und Wohnnutzungen, Verkehrsflächen etc. im Plangebiet sowie in dessen Umgebung) sowie unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung als nicht erheblich eingestuft.

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

#### 5.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen

##### Schutzgut Mensch

Es handelt sich um einen bereits erschlossenen sowie bebauten Bereich. Der heutige Zustand bleibt weitgehend unverändert, da sich die Bebauungsplanänderung im Wesentlichen auf die Art der baulichen Nutzung (Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen) bezieht.

Im Hinblick auf die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes im nördlichen Teil des Änderungsbereiches ist aufgrund der Nähe zum vorhandenen Rewe-Markt und den damit verbundenen Gewerbelärm bei einem konkreten Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren gem. Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 (MBI. NW S. 1348) und der DIN 4109 eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen. Damit wird gewährleistet, dass die zulässigen Geräuschmissionen in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet eingehalten und somit gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Weitere Festsetzungen zum Schallschutz wurden nicht getroffen.

In Bezug auf die Kindertagesstätte am Langenwiedenweg (Südfassade des am Langenwiedenweg gelegenen Gebäudeteils) sind bei Umsetzung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ (in Aufstellung) passive Schallschutz-Maßnahmen erforderlich. Hierzu wird auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ verwiesen.

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es ist unvermeidbar, dass durch zusätzliche Versiegelung Lebensräume von Tieren und Pflanzen verloren gehen. Es ist vorgesehen, die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt auf Grundlage der Eingriffsbilanzierung (s. Anl. 2) im Ausgleichsflächenpool (Stadtwald) der Stadt Werl zu kompensieren.

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

#### Schutzgut Boden

Der Verlust und die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen im Plangebiet durch zusätzliche Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung sind unvermeidbar.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, zusätzliche Versiegelungen durch Wege und Zufahrten sowie Stellplätze so auszuführen, dass Regenwasser versickern kann.

Festsetzungen hierzu wurden jedoch nicht getroffen, da aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie Boden- und Vorflutverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser in größerem Umfang nicht möglich ist.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund steinzeitlicher Fundstellen und einer bandkeramischen Siedlung in der näheren Umgebung des Plangebietes könnten Bodendenkmäler bei Bodeneingriffen, insbesondere im Bereich der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes (nördliches Plangebiet), aufgedeckt werden. In diesem Bereich sind Bodeneingriffe frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen abzustimmen, um eine archäologische Begleitung, vor allem des Oberbodenabtrags, durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen. Im Plan und im ersten Teil der Begründung wird darauf hingewiesen. Des Weiteren wird der Hinweis gegeben, dass grundsätzlich die Entdeckung von Bodendenkmälern der Stadt als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520), unverzüglich anzuzeigen sowie die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW) ist, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

#### 5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf für den Eingriff in den Naturhaushalt wird in Teil I, Punkt 5.3, S. 7 beschrieben. Die Kompensation erfolgt außerhalb des Plangebietes im Ausgleichsflächenpool (Stadtwald) der Stadt Werl. Zur Regelung der Kompensation ist bei einem konkreten Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (vor Baubeginn) ein Ablösevertrag zwischen der Stadt Werl und dem Investor / Bauherrn abzuschließen.

## **6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird das Ziel verfolgt, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu steuern, um die Attraktivität und die Versorgungsfunktion der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum zu sichern und zu fördern.

Durch die Bebauungsplanänderung werden in erster Linie die zulässigen Einzelhandelsnutzungen im, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten Mischgebiet unter der o. g. Zielsetzung eingeschränkt. Alternative Planungsmöglichkeiten kommen hier nicht in Betracht.

## **7 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. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

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

## BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

### 8 Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)

Bei einem konkreten Bauvorhaben im nördlichen Teil des Änderungsbereiches (Erweiterungsfläche des allgemeinen Wohngebietes) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gem. Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 (MBI. NW S. 1348) und der DIN 4109 eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen.

In dem o. g. Bereich sind Bodeneingriffe frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen abzustimmen, um eine archäologische Begleitung, vor allem des Oberbodenabtrages, durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen.

Zur Regelung der Kompensation ist bei einem konkreten Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (vor Baubeginn) ein Ablösevertrag zwischen der Stadt Werl und dem Investor / Bauherrn abzuschließen.

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 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.

<b>Zu prüfende Aspekte / Schutzgüter</b> § 1 (6) Nr. 7 BauGB	<b>Umweltzustand</b> Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe a	<b>Wirkungen der Planung</b> Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe b	<b>Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen</b> Anlage zu § 2 (4) und § 2a Bau GB Nr. 2 Buchstabe c
<b>Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prägung des Plangebietes durch die Lage im Stadtgebiet</li><li>• Vorbelastung durch Handels-, Gewerbe- und Wohnnutzungen, Verkehrsflächen etc. im Plangebiet sowie in dessen Umgebung</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• geringfügige Nachverdichtung durch die Umwandlung einer Grünfläche in ein Baugrundstück (Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes im nördlichen Plangebiet)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Schallschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren</li></ul>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• keine schützenswerten Arten</li><li>• Vorhandensein von Gehölzstrukturen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• geringfügiger Verlust von Teillebensräumen durch Versiegelung</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Festsetzung von Grünflächen und erhaltenen Bäumen</li><li>• Kompensation</li></ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bodenfunktionen größtenteils durch vorhandene Bebauung / Straßen gestört → untergeordnete Abflussregulation durch geringen Anteil an unversiegelten bzw. wasserdurchlässigen Flächen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit weitere Einschränkung der Bodenfunktionen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4</li></ul>

## BEGRÜNDUNG

### zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• kein Oberflächengewässer betroffen</li><li>• untergeordnete Wasserleitfunktion und Grundwasserneubildung durch geringen Anteil an unversiegelten Flächen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit negative Beeinflussung der Grundwasserneubildung</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• -</li></ul>
<b>Luft und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Plangebiet ist vorbeastet</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• keine erheblichen Auswirkungen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• -</li></ul>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Umfeld bereits durch Handels-, Gewerbe- und Wohnnutzung geprägt</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• keine erheblichen Auswirkungen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• -</li></ul>
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Baudenkmal</li><li>• archäologische Bodenfunde in Nähe des Plangebietes</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• mögliche Entdeckung archäologischer Bodenfunde</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• archäologische Begleitung bei Bodeneingriffen im nördlichen Plangebiet</li></ul>
<b>Wechselwirkungen</b>	-	-	-

Werl, im November 2015

i. A.



(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt

## Anlagen

1. Auflistung der planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt 4413
2. Eingriffsbilanzierung / Kompensationsermittlung
3. Übersicht archäologischer Fundstellen in der Umgebung des Plangebietes

**BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

**Anlage 1****Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4413**

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen: Gärten, Parkanl., Siedlungsbrachen (Auszug aus dem Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“)				
Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Gärten
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name			
<b>Säugetiere</b>				
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	Art vorhanden	G	XX
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	Art vorhanden	G	(X)
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G	X
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	Art vorhanden	G	XX
<i>Myotis nattereri</i>	Fransofledermaus	Art vorhanden	G	(X)
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	Art vorhanden	G	X
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	XX
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Art vorhanden	G	X
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarb-Fledermaus	Art vorhanden	G	X
<b>Vögel</b>				
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	sicher brütend	G	X
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	sicher brütend	G	X
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	sicher brütend	G	(X)
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	sicher brütend	G	X
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	sicher brütend	G	X
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	sicher brütend	G	X
<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe	sicher brütend	G	XX
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	sicher brütend		X
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	sicher brütend	G-	X
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	sicher brütend	G	X
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	sicher brütend	G	X
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	sicher brütend	G-	X
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	sicher brütend	G	X
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirel	sicher brütend	U-	X
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	sicher brütend		X
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	sicher brütend	U	X
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U-	X
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	sicher brütend	U-	(X)
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	sicher brütend	G	X
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	sicher brütend	G	X
<b>Amphibien</b>				
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	Art vorhanden	U+	(X)
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	Art vorhanden	G	(X)
<b>Käfer</b>				
<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	Art vorhanden	S	X
<b>XX</b> Hauptvorkommen, <b>X</b> Vorkommen, <b>(X)</b> potentielles Vorkommen Vögel: B kommt als Brutvogel vor, D kommt als Durchzügler vor, W kommt als Wintergast vor, () potentielles Vorkommen — von der Planungsinstanz für das Plangebiet als nicht relevant definierte Arten				

**BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

**Anlage 2**

**Eingriffsbilanzierung / Kompensationsermittlung**

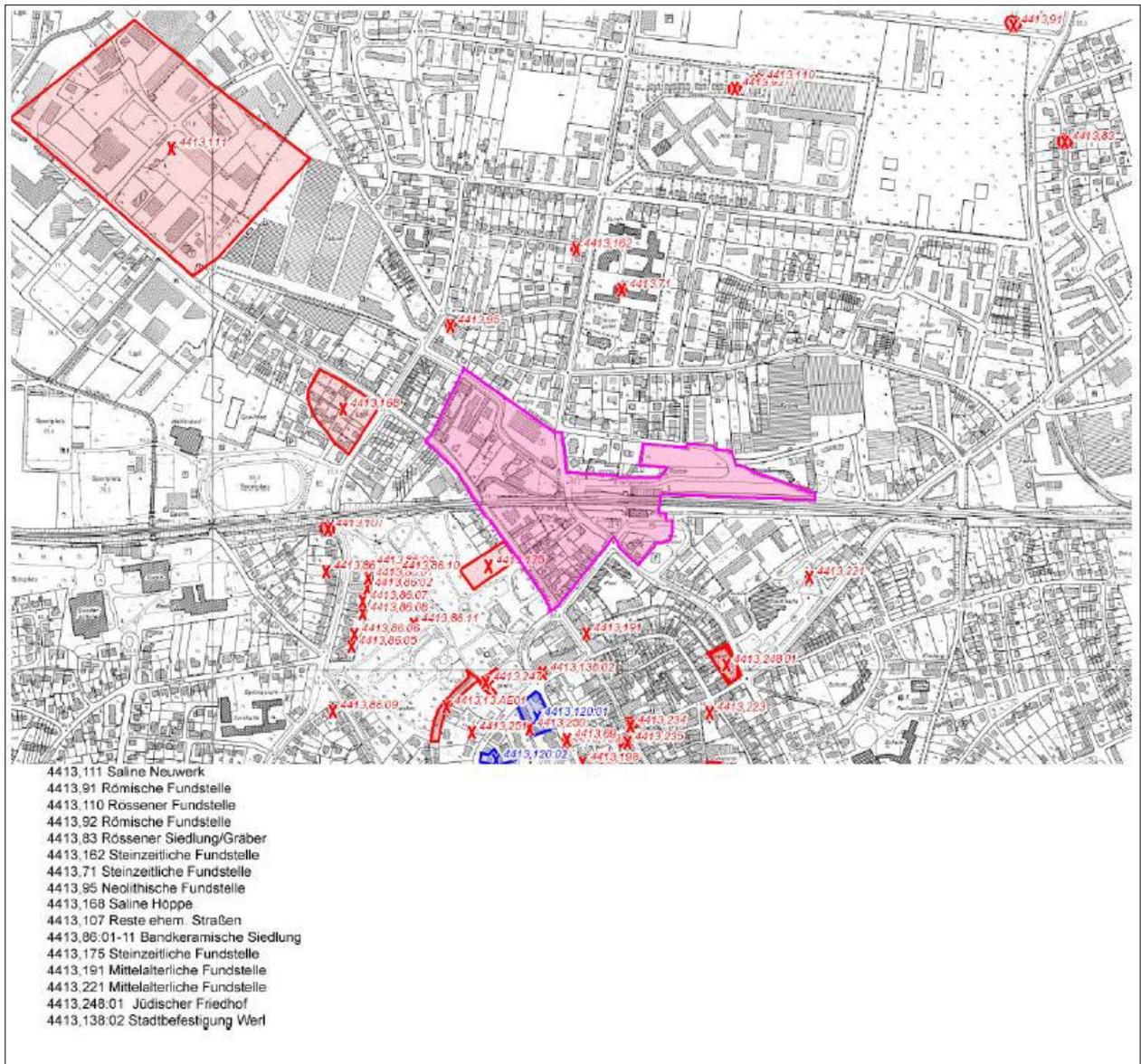
Es handelt sich um 3 Teilbereiche mit einer Gesamtfläche von 690,50 m<sup>2</sup>, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 als Fläche zum Anpflanzen von standortgemäßen Bäumen u. Sträuchern bzw. als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Kinderspielplatz ausgewiesen sind.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes								B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. Planung							
Flä- chen- Nr.	Code- Nr.	Bio- toptyp	Flä- chen- größe in m <sup>2</sup>	Grund- wert	Kor.- faktor	Wert	Flä- chen- wert	Flä- chen- Nr.	Code- Nr.	Bio- toptyp	Flä- chen- größe in m <sup>2</sup>	Grund- wert	Kor.- faktor	Wert	Flä- chen- wert
1	5.1	Grün- fläche (Kinder- spiel- platz)	490,00	4	0	4	1.960	1	1.1	versiegelte Fläche (Ge- bäude, Weg, Pflaster) ohne Ver- sickerung**	245,00	0	0	0	0
2	4.7	Grün- fläche (entlang Brandis- str.)	146,30	4	-1*	3	439	1	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50 % heimischen Gehölzen	245,00	2	0	2	490
3	4.7	Grün- fläche (beim Heiligen genhäus häus-)	54,20	4		4	217	2+3	1.1	versiegelte Fläche (Straße, Weg)	200,50	0	0	0	0
<b>Gesamtflächenwert A.</b>			690,50				<b>2.616</b>	<b>Gesamtflächenwert B.</b>			690,50				<b>490</b>
<b>C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)</b>															<b>- 2.126</b>
* Abwertung um eine Wertstufe aufgrund dauerhafter Einschränkung der Biotopfunktion durch die Lage zwischen Straße u. Parkplatz															
** Grundflächenzahl 0,4 zuzüglich Nebenanlagen (Stellplätze, Zuwegung u.a.) = 0,5 Flächenansatz															
Kompensation im Ausgleichsflächenpool (Stadtwald) der Stadt Werl durch einen Ablösevertrag im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.															

**BEGRÜNDUNG**  
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

**Anlage 3**

**Übersicht archäologischer Fundstellen in der Umgebung des Plangebietes**



Quelle: LWL

89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)  
 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“  
 Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gem. § 4 (2) BauGB	Abwägungsvorschläge
<p><b>1) Kreis Soest</b>            Schreiben vom 20.08.2015</p> <p>die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur geplanten Umnutzung des Postgrundstückes keine Bedenken.</p> <p>Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.</p> <p>Folgende Hinweise sind im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen:</p> <p><u>Eingriffsregelung/Vermeidungsmaßnahmen</u></p> <p><i>Festsetzungen erhaltenswerten Gehölzbestandes:</i>            Im Bereich der östlichen Zufahrt besteht ein einzelner erhaltenswerter Baum, der im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen ist.</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Für die Erschließung ist laut Begründung der Abbruch des Anbaus an der westlichen Seite geplant. Bei einem Abriss eines Gebäudes ist aus artenschutzrechtlichen Gründen zu prüfen, ob sich Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten, d. h. Fledermausquartiere (Sommer- und Winterquartiere in Dachböden und Kellern), Brutstätten von heimischen Vögeln (z. B. Schwalben, Mauersegler, Turmfalken) oder Nester von Hornissen, im oder am Gebäude befinden. Hier muss vor Beginn der Maßnahme eine Überprüfung erfolgen. Wenn Tierarten beeinträchtigt werden können, ist eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Art-für-Art-Betrachtung, Vermeidung, Risikomanagement) durch einen Sachkundigen durchzuführen. Beim Vorkommen von Fledermäusen sind ggf. Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen. Danach wäre ein Abriss des Gebäudeteils möglichst in den Zeiträumen des konfliktarmen Quartierwechsels (01.04 – 31.05. und 01.09. – 31.10.) durchzuführen. Eine Bauzeitenregelung soll laut Begründung auch für Gehölzentnahmen erfolgen, die nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) zulässig sind.</p> <p>Letztendlich ist sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der im Bereich der Ausfahrt zur Grafenstraße vorhandene Baumbestand wird festgesetzt. Es handelt jedoch um eine Baumgruppe aus stadtbildprägenden Pyramiden Schwarzpappeln. Bei Verlust wird die Anpflanzung von heimischen Gehölzen festgesetzt.</p> <p>Eine Prüfung möglicher Brutstätten vor dem Beginn von Bau-, /Abbruchmaßnahmen wird vorgenommen.</p> <p>Eine Überprüfung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben</p>

**89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)**  
**2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“**  
**Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Seite 2 von 17

<p>für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht berührt werden.</p> <p>Das Sachgebiet Bodenschutz gibt folgenden Hinweis:</p> <p>In dem Planbereich (Bahnhofstraße 7) ist ein Altstandort registriert (4413-2019). Es handelt sich dabei um eine ehemalige Tankanlage der Post. Es wurde bereits eine orientierende Untersuchung veranlasst. Der Bericht liegt aber noch nicht vor.</p> <p><b>Vor Erteilung einer Baugenehmigung</b> sind die Ergebnisse der Untersuchungen zu bewerten und, falls erforderlich, alle Maßnahmen zur Sanierung durchzuführen. Die Detailplanung ist mit dem Sachgebiet Abfallwirtschaft/Bodenschutz abzustimmen. Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.</p>	<p>wird vorgenommen. Die Hinweise zum Artenschutz werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung sind im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen. Dieser Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>
<p><b>2) Lippeverband</b> Schreiben vom 21.08.2015</p> <p>gegen die Verfahren der o.g. Bauleitplanung bestehen unsererseits keine Bedenken. Der folgende Hinweis sollte jedoch beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gegen die Beibehaltung der Entwässerung im Mischsystem bestehen unsererseits keine Bedenken. Wir bitten allerdings, alle Möglichkeiten der Oberflächengestaltung zu nutzen, um das Maß des Niederschlagsabflusses so gering wie möglich zu halten.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>3) Gelsenwasser AG</b> Schreiben vom 03.08.2015</p> <p>Für die Benachrichtigung über das o. g. Vorhaben danken wir. Anregungen dazu haben wir nicht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>4) Evangelische Kirche von Westfalen (EKvW), Baureferat</b> Schreiben vom 27.07.2015</p> <p>Gegen die obengenannte Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

**89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)**  
**2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“**  
**Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

<p><b>5) Kreisstadt Unna</b>          Schreiben vom 22.07.2015</p> <p>Zu den o.g. Planverfahren werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>6) Stadt Hamm</b>          Schreiben vom 13.08.2015</p> <p>durch die beabsichtigten Entwicklungen im Geltungsbereich der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ werden die Belange der Stadt Hamm nicht berührt.</p> <p>Anregungen werden aus Sicht der Stadt Hamm nicht vorgetragen. Die Planung ist abgestimmt im Sinne des § 2 Abs.2 BauGB.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>7) Gemeinde Wickede (Ruhr)</b>          Schreiben vom 20.08.2015</p> <p>Zur o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes und zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes werden seitens der Gemeinde Wickede (Ruhr) keine Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>8) Gemeinde Bönen</b>          Schreiben vom 17.08.2015</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde Bönen bestehen gegen die o.g. Planung keine Bedenken. Belange der Gemeinde Bönen werden nicht berührt.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>9) IHK Arnsberg, Hellweg Sauerland</b>          Schreiben vom 30.07.2015</p> <p>Zu der oben genannten Planung haben wir weder Anregungen noch Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>10) Handwerkskammer Dortmund</b>          Email vom 28.08.2015</p> <p>zu den beabsichtigten Planungen der Stadt Werl          -87. Änderung des Flächennutzungsplans und 1. Änderung und Erweiterung des</p>	

**89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)**  
**2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“**  
**Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

<p>B-Plans 106 „Stralsunder Straße“,  -1. Änderung des B-Plans 33 „Unterführung Langenwiedenweg“,  -89. Änderung des FNP und 2. Änderung des B-Plans 33 „Unterführung Langenwiedenweg“  bestehen seitens der Handwerkskammer Dortmund keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>11) LWL – Archäologie für Westfalen</b>  Schreiben vom 14.08.2015</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 33 betrifft ein Areal, das direkt an den Außenwall der nördlichen Stadtbefestigung von Werl anschließt. Dieser Außenwall ist erhalten und wird stadtauswärts durch die Bollersgasse, südliche Begrenzung des Plangebietes, vom nördlichen Umfeld abgeschlossen. Ältere Rekonstruktionen der Stadtbefestigung lassen erkennen, dass sich an den Wall ein zweiter Wassergraben angeschlossen hat, der durch den Schleusengraben mit dem inneren Graben verbunden war. Dieser Schleusengraben dürfte in seinem Verlauf bei Baumaßnahmen im südlichen Plangebiet genauer zu lokalisieren sein.</p> <p>Darüber hinaus wurde bei dem Neubau des Fernmeldehauses Keramik des 8. Bis 12. Jahrhunderts aufgedeckt. Aufgrund dieser Funde ist zu vermutet, dass sich in diesem Areal ein Siedlungsplatz befunden hat, der der Anlage der Befestigung vorausging und von dem sich noch Reste im Boden erhalten haben. Daher ist im gesamten Planungsbereich mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalsubstanz zu rechnen.</p> <p>Somit liegen innerhalb des Plangebietes Vermutete Bodendenkmäler.</p> <p>Der Begriff der "<b>Vermuteten Bodendenkmäler</b>" ist im Rahmen der Gesetzesänderung im Sommer 2013 in das DSchG NW aufgenommen worden. Gem. § 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW sind diese bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW) genauso zu behandeln wie</p>	

**89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)  
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“  
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

<p>eingetragene Bodendenkmäler.</p> <p>Um dem nachzukommen ist folgendes Vorgehen notwendig:</p> <p>Der Planbereich ist durch Baggersondagen näher zu überprüfen, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler – und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren – zu klären. Diese Baggersondagen gehen aufgrund des in das DSchG NW aufgenommenen „Veranlasserprinzips“ zu Lasten des Vorhabenträgers und müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden. Die Sondagen bedürfen zudem einer Grabungserlaubnis der Oberen Denkmalbehörde (vgl. § 13 DSchG NW).</p> <p>Die Ausarbeitung einer Leistungsbeschreibung für die zu beauftragende Fachfirma würden wir in Absprache mit dem Vorhabenträger leisten. Eine Liste von archäologischen Fachfirmen geben wir im Anhang bei.</p>	<p>Da das Plangebiet an den Bereich des historischen Stadtkerns anschließt, ist von vermuteten Bodendenkmälern auszugehen. Diese sind genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler</p> <p>In die Begründung wird aufgenommen, dass zu Lasten des Vorhabenträgers der Planbereich durch eine archäologische Fachfirma überprüft werden muss.</p>
<p><b>12) LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen</b> Schreiben vom 14.08.2015</p> <p>die Stadt Werl plant die Nachnutzung des derzeit brachliegenden ehemaligen Postgeländes an der Bahnhofstraße / Grafenstraße. Auf diesem Gelände befindet sich das ehemalige Postgebäude (Bahnhofstraße 7), für welches von unserem Hause mit Schreiben vom 11.11.2014 der Denkmalwert festgestellt worden ist. Bisher ist leider noch keine Eintragung des Objektes in die Denkmalliste der Stadt Werl erfolgt, vielmehr hat sich der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Werl am 24.02.2015 der Meinung der Verwaltung angeschlossen, eine Eintragung abzulehnen. Eine ausführliche Begründung dieser Ablehnung ist im Punkt 8.2 „Denkmalschutz“ des Entwurfs der Begründung zur 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes dargestellt.</p> <p>Aus unserer Sicht bestehen keine grundsätzlichen denkmalpflegerischen Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Es ist im Gegenteil äußerst begrüßenswert, eine Reaktivierung dieses Geländes zu verfolgen. Auch die Festsetzung einer Baulinie an der Bahnhofstraße reagiert in angemessener Weise auf den städtebaulichen Kontext.</p> <p>Vielmehr richten sich unsere Bedenken auf die unter Punkt 8.2 „Denkmalschutz“ des Entwurfs der Begründung zur 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes aufgeführten Argumente zur Ablehnung der Eintragung des Denkmals, die es hier richtig zu stellen gilt.</p> <p><b>Begründung:</b> Mit Bedauern mussten wir Ihre Sachverhaltsdarstellung in der Begründung zur 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes zur Kenntnis nehmen! Wir wollen es nicht unterlassen, eine Gegendarstellung zu Ihrer Argumentation zu formulieren, da der Sachverhalt in weiten Teilen unzutreffend dargestellt worden ist.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

**89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)  
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“  
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Indem Sie behaupten, dass eine Eintragung des Äußeren und Inneren einer wie auch immer garteten zukünftigen Nutzung im Wege stehen würde, verknüpfen Sie als Untere Denkmalbehörde der Stadt in unzulässiger Weise das Eintragungsverfahren, bei dem künftige Überlegungen, Planungen etc. keine Rolle zu spielen haben, mit dem erst später einsetzenden Genehmigungsverfahren. Zudem wären die von Ihnen angeführten Maßnahmen, zumindest teilweise denkmalverträglich auszuführen.

Sie schreiben weiter, dass das Gebäude keine ortsgeschichtliche Bedeutung habe, da keine namhaften Personen etc. dort gelebt hätten. Wir sind sehr erstaunt, auf welcher Grundlage Sie dabei argumentieren, im DSchG NRW ist eine solche Voraussetzung nicht formuliert.

Weiterhin behaupten Sie, das Gebäude müsste als einzigartig und herausragend eingestuft werden. Im Kommentar zum DSchG NRW können Sie unter § 2, EZ 31 genau das Gegenteil lesen: *Bedeutend ist nicht im Sinne von einzigartig oder hervorragend zu verstehen ... Es ist erforderlich, dass der Sache ein besonderer Aussagewert im Sinne einer besonderen Eignung zum aufzeigen oder Erforschen geschichtlicher Entwicklungen usw. nicht abzusprechen ist.* Dass diese Forderung von dem Baudenkmal erfüllt ist, können Sie in unserem Schreiben vom 11.11.2014 unter dem Bedeutungsgrund nachlesen.

Pauschal sprechen Sie dem Gebäude eine besondere Baukunst ab. Es wurde aber auch nie behauptet, dass das Gebäude eine „besondere Baukunst“ verkörpere. Auch diese Voraussetzung wird im DSchG NRW nicht gefordert. Allerdings handelt es sich hier um eine gut ausgeführte Architektur eines Typus, nämlich des Typus Postgebäude, das in einer soliden, konservativen, im Detail am Reformstil geschulten Architektursprache ausgeführt ist.

Sie sprechen dem Postgebäude seine städtebauliche Wirkung ab, indem Sie behaupten ein Neubau könnte dieselbe stadtbildprägende Wirkung entfalten. Ausgangspunkt für eine Denkmalbehörde hat jedoch die in Rede stehende vorhandene Baulichkeit zu sein. Hier geht es um die städtebauliche Wirkung des bestehenden Postgebäudes, nicht um einen – wie auch immer garteten – Neubau. *Städtebauliche Gründe werden im DSchG NRW folgendermaßen definiert: Städtebauliche Gründe im Sinne dieses Tatbestandsmerkmals können generell keine neuen, aktuellen städtebaulichen Planungen sein. Städtebauliche Gründe im Sinne des Denkmalschutzes müssen regelmäßig in der Bewahrung eines überlieferten, historischen Zustandes liegen; sie müssen einen historischen Hintergrund haben.* (Memmesheimer/Upmeier/Schönstein, 1989, Kommentar zum DSchG NRW § 2, EZ 43.)

Wir bedauern sehr, dass der Ausschuss die Eintragung abgelehnt hat und es wäre angebracht, Ihre Entscheidung noch einmal zu überdenken, das Denkmal in die Liste der Stadt Werl einzutragen und es darüber hinaus im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Ziel der städtebaulichen Entwicklung des Geländes sollte sein, dass ehemalige Postgebäude in seiner Kubatur möglichst zu erhalten (ohne rückwärtige Anbauten). Eine Gliederung der Fläche durch mehrere Baufelder ist daher sehr empfehlenswert.

Darüber hinaus bitten wir, im Umweltbericht den Aspekt der Denkmalpflege (sonstige Kultur- und Sachgüter) abzuarbeiten.

Mit Schreiben der Unteren Denkmalbehörde vom 17.8.2015 an den Landschaftsverband Westfalen Lippe wird erläutert, dass die Anrufungsfrist von 2 Monaten abgelaufen ist und dass die Entscheidung der Unteren Denkmalbehörde rechtskräftig ist. Somit findet kein Eintrag in die Denkmalliste der Wallfahrtsstadt Werl statt.

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Denkmalschutzes werden im Umweltbericht berücksichtigt.

**89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)  
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“  
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

**13) Westnetz GmbH, Regionalzentrum Arnsberg**

Schreiben vom 12.08.2015

im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestehen unsererseits keine Bedenken, Anregungen oder eigene Planungen.

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

- Gas-Hochdruckanlagen
- Strom-Hochspannungsverteilnetzanlagen
- Strom-Verteilnetzanlagen (hier zum Großteil nur Mittelspannungs- und Fernmeldekabel  
-> Strom-Verteilnetzanlagen betreibt auch ein weiterer Netzeigentümer).

Diese Stellungnahme ergeht für die betroffenen Anlagen der Verteilungsnetze Strom im Auftrag der RWE Deutschland AG.

Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsverteilnetzanlagen verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen.

Bitte beteiligen Sie zusätzlich die Thyssengas GmbH direkt. Die Anschrift lautet:  
Thyssengas GmbH, Integrity Management und Dokumentation, Netzdokumentation und Netzauskunft, Kampstr. 49, 44137 Dortmund, Tel.: 0231 / 91291-2277 oder Fax: 0231 / 91291-2266, E-Mail: [leitungsauskunft@thyssengas.com](mailto:leitungsauskunft@thyssengas.com).

Ob unsere Anlagen von einer externen Kompensation betroffen sind, ist aus der derzeitigen Datenlage nicht ersichtlich. Bezüglich der Ausgleichsflächen bitten wir Sie uns weiter zu beteiligen, falls die Maßnahmen noch nicht ausgeführt wurden.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Die Thyssengas GmbH wurde direkt beteiligt.

89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)  
 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“  
 Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

<p><b>14) Bezirksregierung Arnsberg, Natur- und Landschaftsschutz</b>          Schreiben vom 28.07.2015</p> <p>da von der o.a. Planung keine Schutzgebiete wie Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Landschaftsschutzgebiete betroffen sind, bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht <u>keine</u> Vorbehalte.</p> <p>Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist laut Artenschutzprüfung nachvollziehbar sichergestellt, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht nur aus landespflegerischer Sicht und beinhaltet keine Zustimmung/Genehmigung auf der Grundlage des BauGB.</p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>15) Bezirksregierung Arnsberg, Städtebau, Bauaufsicht</b>          Schreiben vom 10.08.2015</p> <p>gegen die im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ beabsichtigte 89. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werl bestehen aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht zum gegenwärtigen Verfahrensstand keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>16) Bezirksregierung Arnsberg, Verkehr</b>          Schreiben vom 24.07.2015</p> <p>Nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Scheibe, Stadt Werl, bestehen aus verkehrstechnischer Sicht weder Anregungen noch Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)  
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“  
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

### 17) Bundesnetzagentur

Schreiben vom 24.07.2015, eingegangen am 29.07.2015

Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der Bauleit- oder Flächennutzungsplanung bzw. auf das Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG. Die von Ihnen hiermit veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht auch im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu, wie auch zu dem o.g. Bebauungsplan, teile ich Ihnen Folgendes mit:

- Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 09.05.2012 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Die BNetzA kann daher z.B. in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.

- Zu den von Ihnen aufgezeigten Planungen teile ich Ihnen mit, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m allgemein nicht sehr wahrscheinlich sind. Den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen kann ich nicht entnehmen, dass diese Höhe bei der neu geplanten Raumnutzung überschritten werden soll. Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke kann daher im vorliegenden Fall verzichtet

werden. Bitte beachten Sie diesen Sachverhalt bei zukünftigen Planungen. Das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist nicht erforderlich. Bei dennoch eingehenden Anfragen zu Bauplanungen mit niedrigem Höhenniveau wird in der Regel durch die BNetzA nicht Stellung genommen.

- Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

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

Meine weitere Beteiligung an dem Planverfahren ist nicht erforderlich, sofern sich im weiteren Verfahren keine Bauhöhen über 20m ergeben.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)  
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“  
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

<p><b>18) DB Immobilien</b> Schreiben vom 22.07.2015</p> <p>–</p> <p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren.</p> <p>Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen gegen o. g. Bauleitplanung der Stadt Werl keine Bedenken. Belange der DB AG werden hier nicht berührt.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>19) Gascade Gastransport GmbH</b> Schreiben vom 30.07.2015</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH &amp; Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen. Die GASCADE kann <u>nur</u> für ihre eigenen Anlagen Auskunft geben und für die Anlagen der Anlagenbetreiber, welche GASCADE mit der Beauskunftung beauftragt haben (s. o.).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>20) Bezirksregierung Arnsberg, Immissionsschutz</b> Email vom 11.07.2015</p> <p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der oberen Umweltschutzbehörde vereinbar sind.</p> <p>Gegen die Festsetzungen im Planentwurf bestehen keine Bedenken. Auch Anregungen werden nicht vorgebracht.</p> <p>Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung hinsichtlich der Anlagen die nicht in die Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg als obere Umweltschutzbehörde fallen, erfolgt durch den Kreis Soest als UUB. Diese Belange wurden nicht geprüft.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

**89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)**  
**2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“**  
**Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

<p><b>21) Bezirksregierung Arnsberg, Immissionsschutz</b>  Email vom 11.07.2015</p> <p>Die Darstellungsänderungen im FNP wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der oberen Umweltschutzbehörde vereinbar sind.</p> <p>Gegen die Darstellungsänderungen im FNP bestehen keine Bedenken. Auch Anregungen werden nicht vorgebracht.</p> <p>Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung hinsichtlich der Anlagen die nicht in die Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg als obere Umweltschutzbehörde fallen, erfolgt durch den Kreis Soest als UUB. Diese Belange wurden nicht geprüft.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>22) Grundstückseigentümer</b>  Schreiben vom 21.08.2015</p> <p>gemäß dem ausliegenden Verfahren, der dargestellten Planungen und der „Entwürfe der Begründungen“ nehmen wir als Eigentümer des ehemaligen Postgrundstückes wie folgt Stellung:</p> <p>Die Grundzüge der Planung, d. h. die Einstufung als Mischgebiet, die Festlegungen zur Geschossigkeit und zur Ausnutzung decken sich mit dem aktuell gültigen Baurecht und werden von uns begrüßt.</p> <p>Anregungen und Bedenken bestehen zu folgenden Positionen:</p> <p><b>„Ein- und Ausfahrten“</b>  Die dargestellten Festlegungen zu den Ein- und Ausfahrten, insbesondere von der Bahnhofstraße aus, sorgen dafür, dass in jedem Fall eine Querung des Grundstückes zur Grafenstraße hin erfolgen muss. Dies könnte - je nach Nutzung - zur Unruhe und „Abkürzungsverhalten“ der Verkehrsteilnehmer führen. Da die Entwicklungen auf dem Grundstück noch nicht festgelegt sind, bitten wir Sie, im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Ein- und Ausfahrten zu treffen, sondern diese im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu bewerten.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungen werden getroffen, um die Verkehrssicherheit auf der Bahnhofsstr. zu gewährleisten. Insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Sicherheit am Knotenpunkt Bahnhofsstr./Grafenstr. sollen die Ein- und Ausfahrten nicht an der östlichen Seite des ehem. Postgebäudes errichtet werden. Um eine Öffnung zur Bahnhofsstraße zu ermöglichen, unter Gewährleistung der Verkehrssicherheit, wird die Ein- und Ausfahrt an der westlichen Seite nur für Rechtsabbieger festgesetzt. Dies wurde telefonisch mit der Bezirksregierung, Dez. 25 Verkehr, abgestimmt. Die Ein- und Ausfahrt an der Grafenstraße bleibt bestehen. Die Möglichkeit für Schleichverkehr wird nicht gesehen, weil sie nicht komfortabel wäre. Darüber hinaus kann möglicher Schleichverkehr durch die Anordnung der Bauwerke und Stellplätze erschwert werden.</p>

89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)  
 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“  
 Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

<p><b>„Positiv- und Negativ –Liste“</b></p> <p>Gemäß der Auflistung der Nutzungsarten wird die Einzelhandelsnutzung als unzulässig eingestuft. Begründet wird dies mit einer „Randlage“ und dem Zwecke der Stärkung des Kerngebietes der Stadt Werl, insbesondere der Fußgängerzone. Dieser Einschätzung können wir nicht folgen.</p> <p>Aus unserer Sicht ist die Bahnhofstraße Bestandteil des Kerngebietes Innenstadt und ein verbindendes Element zwischen Bahnhof und Fußgängerzone. Diese Lage, dieses Tor zur Innenstadt für Reisende mit Bus und Bahn, als „Randlage“ zu bezeichnen, ist schlichtweg falsch. Die Bahnhofstraße ist geprägt als ein klassisches Misch- und Kerngebiet mit Einzelhandelsbetrieben, Gewerbenutzung, Vergnügungstätten und darüber liegenden Wohn- und Büro-Nutzungen. Diese „Durchmischung“, charakteristisch für ein „Mischgebiet“, ist vom Gesetzgeber durch die BauNVO, §6 gewünscht, das Gebiet lebt quasi davon. Da die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nur den Bereich des ehemaligen Postgrundstückes betrifft, die Einschränkungen für andere, benachbarte Bereiche aber nicht gelten, wird hier für die zukünftige, jahrzehntelange Gültigkeit eines Bebauungsplanes eine aus unserer Sicht nicht plausible Einschränkung getroffen.</p> <p>Entsprechend BauNVO §11, Abs. 3 wird ausdrücklich ein großflächiger Einzelhandel an dieser Stelle ausgeschlossen. Als Kompromiss sehen wir eine Flächenbegrenzung von 400 qm Verkaufsfläche insgesamt für alle Nutzungen auf diesem Grundstück.</p> <p>Als heimische Architekten und Investoren sind wir uns der Bedeutung der Fußgängerzone für eine attraktive Stadt bewusst. Durch die Nähe zur Fußgängerzone und die direkte fußläufige Anbindung über die Bollergasse wird unser Projekt-Standort aufgewertet.</p> <p>Unser geplantes Stadtquartier "Alte Post" – Dienstleistungen und Wohnen – wird einen wichtigen Beitrag zur Belebung der Innenstadt leisten!</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.        Um den Mischgebietscharakter zu erhalten wird der generelle Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Änderungsbereich modifiziert. Danach ist Einzelhandel nur in Verbindung mit Dienstleistungen zulässig. Hierbei muss der Anteil der Dienstleistungen überwiegen. Damit soll einerseits das Ziel erreicht werden, dass keine zentrenschädliche Einzelhandelsnutzungen (z.B. Fachmärkte) im Planbereich angesiedelt werden, andererseits ist damit auch ein Spielraum für kleinteiligen Einzelhandel (Fachgeschäfte in Verbindung mit Dienstleistungsbetrieben) gegeben. Es wird daher für den Bereich des ehemaligen Postgebäudes zur Bahnhofstraße hin ein Mischgebiet (MI 1) festgesetzt, in dem Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig sind, wenn diese in Verbindung mit im Plangebiet ansässigen Dienstleistungsbetrieben stehen und der Dienstleistungsbe-        reich überwiegt. Dadurch soll die Ansiedlung von Fachmärkten in dieser Lage verhindert werden und gleichzeitig die Kernstadt gestärkt werden, um z.B. einen Frequenzbringer in die Fußgängerzone zu lenken. In dem Mischgebiet im hinteren Bereich des Grundstückes (MI 2) bleibt der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben bestehen.</p> <p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

**89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)**  
**2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“**  
**Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Seite 13 von 17

**23) Stadtwerke Werl**

Schreiben vom 13.12.2013

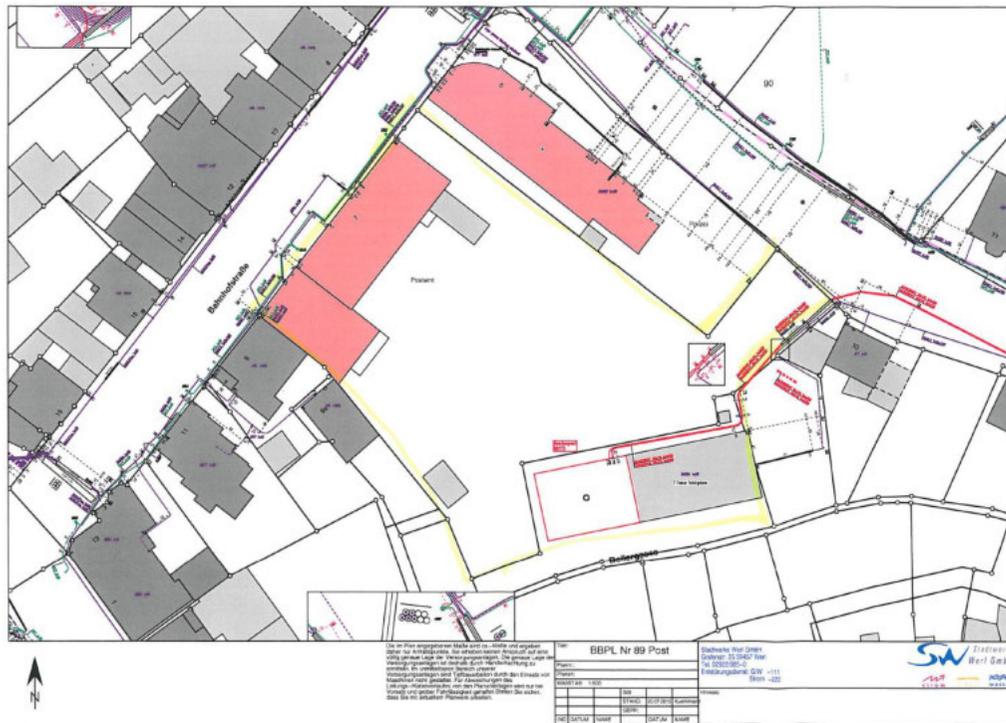
die angestrebte Änderung des Flurstückes, die im oben genannten Flächennutzungsplan beschrieben wird, betrifft Versorgungsleitungen der Stadtwerke Werl GmbH, die für die Planung berücksichtigt werden müssen. Betroffen sind Mittelspannungsleitungen, für die ein Schutzstreifen von 3 Metern für die Planungen berücksichtigt werden müssen.

Anbei sende ich Ihnen Planauskünfte der einzelnen Gewerke, die wie folgt unterschieden werden können; Mittelspannungskabeln (rot), Niederspannungskabel (lila), Beleuchtungskabel (grün), Gasleitungen (gelb) und Wasserleitungen (blau).

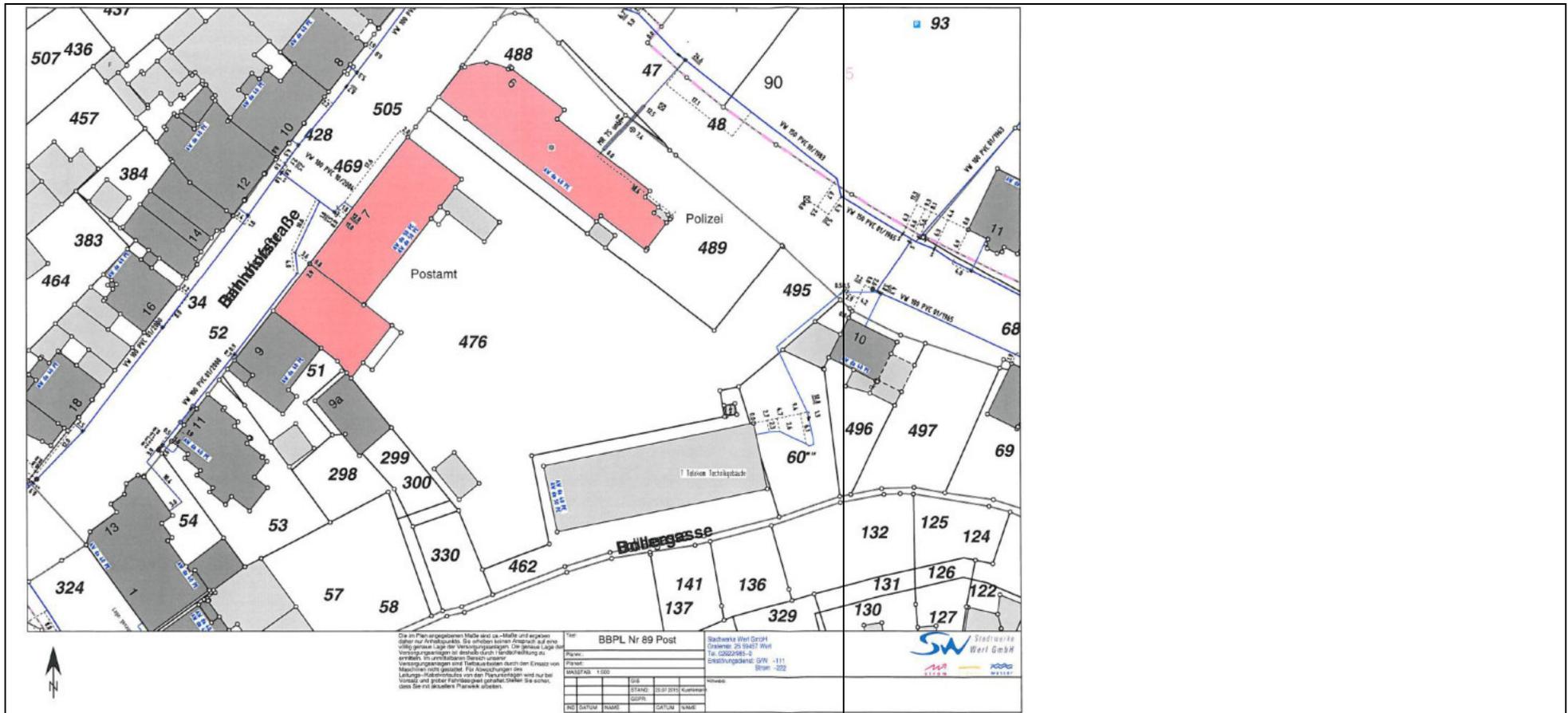
Bitte teilen Sie uns frühzeitig mit, wenn das Bauvorhaben konkretisiert wurde, damit wir rechtzeitig Planungen für eventuelle Versorgungs mit den einzelnen Gewerken veranlassen können.

Die Trasse der Stromleitung wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert.

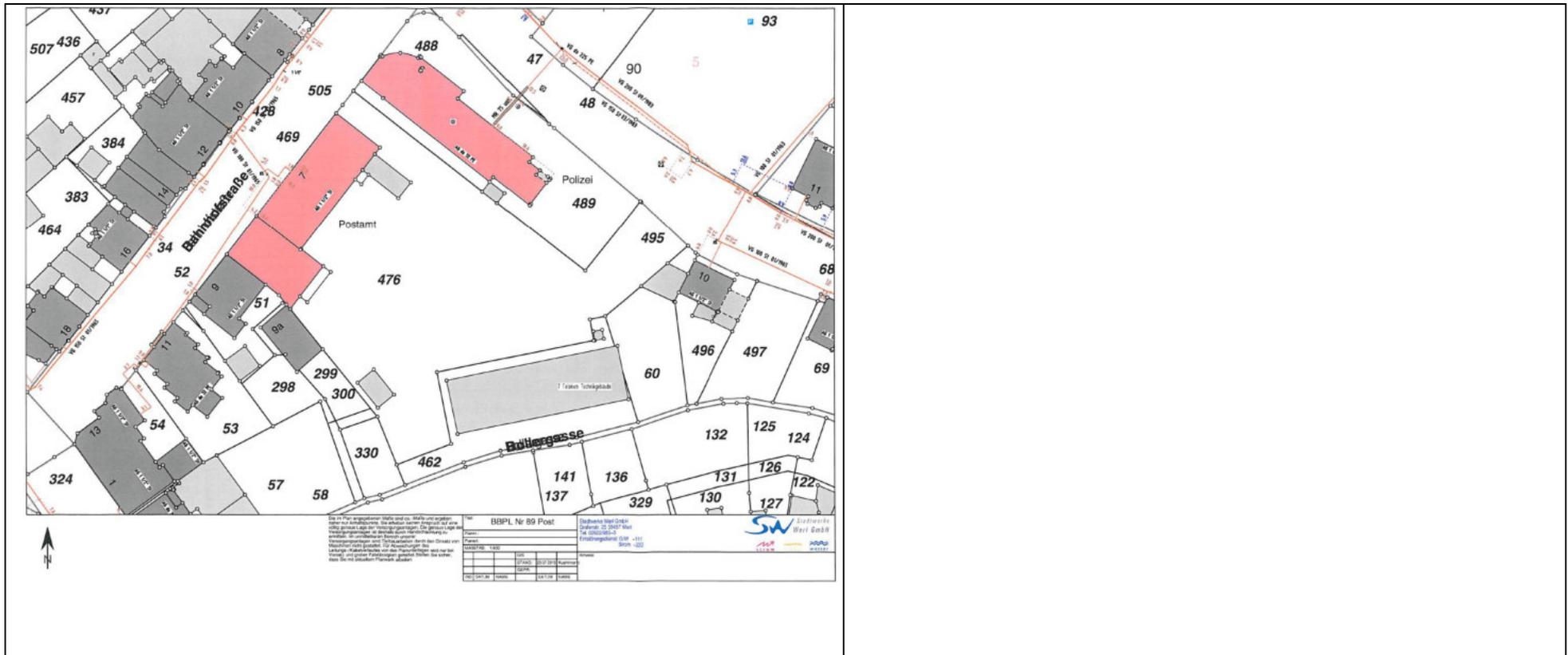
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)  
 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“  
 Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB



89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)  
 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“  
 Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB



89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)  
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“  
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

**24) PLEdoc GmbH**

Schreiben vom 29.07.2015

mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. 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.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg
- 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
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

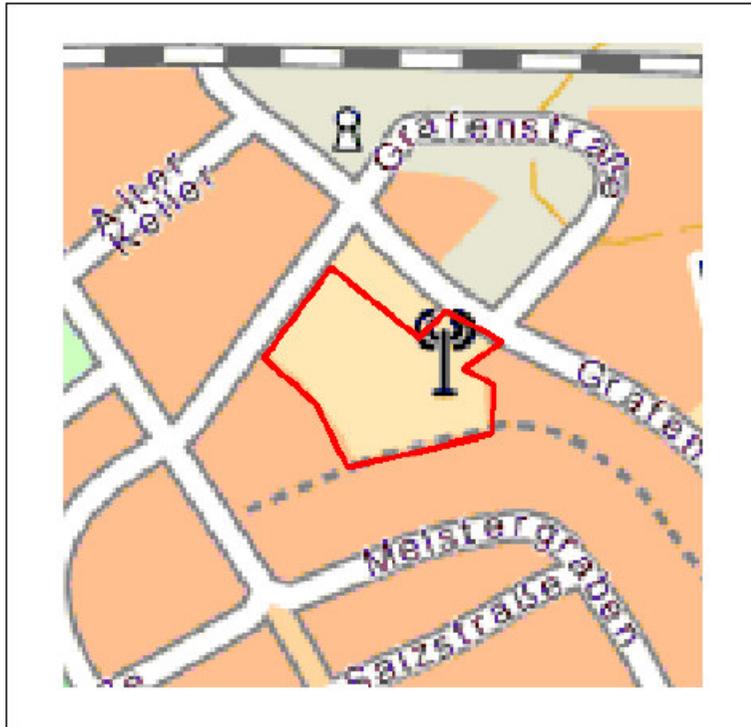
Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)  
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“  
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Seite 17 von 17

Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.



ohne Maßstab

- Projektbereich
- Ferngas/Produktleitung
- LWL-Kabel
- Nachrichtenkabel

Stand: 29.07.2015





Wallfahrtsstadt  
**Werl**

## BEGRÜNDUNG

### zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes "Postgebäude"



## BEGRÜNDUNG

### zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes “Postgebäude“

#### Inhalt

#### Teil I Begründung

<b><u>1</u></b>	<b><u>Bestandsbeschreibung</u></b> .....	<b>3</b>
<b><u>2</u></b>	<b><u>Planungsziele</u></b> .....	<b>4</b>
<b><u>3</u></b>	<b><u>Erschließung</u></b> .....	<b>5</b>
<b><u>3.1</u></b>	<b><u>Verkehr</u></b> .....	<b>5</b>
<b><u>3.2</u></b>	<b><u>Ver- und Entsorgung</u></b> .....	<b>5</b>
<b><u>4</u></b>	<b><u>Natur und Landschaft</u></b> .....	<b>5</b>
<b><u>4.1</u></b>	<b><u>Landschaftsplan</u></b> .....	<b>5</b>
<b><u>4.2</u></b>	<b><u>Umweltbericht</u></b> .....	<b>5</b>
<b><u>4.3</u></b>	<b><u>Artenschutz</u></b> .....	<b>5</b>
<b><u>5</u></b>	<b><u>Sonstige Belange</u></b> .....	<b>6</b>
<b><u>5.1</u></b>	<b><u>Altlasten</u></b> .....	<b>6</b>
<b><u>5.2</u></b>	<b><u>Klimaschutz</u></b> .....	<b>6</b>
<b><u>5.3</u></b>	<b><u>Denkmalschutz</u></b> .....	<b>6</b>
	<b><u>Anlage 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan</u></b> .....	<b>8</b>
	<b><u>Anlage 2: Entwurf 89. Änderung Flächennutzungsplan</u></b> .....	<b>9</b>

## **1 Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Wallfahrtsstadt Werl befindet sich im Bereich des Bahnhofsumfeldes in der nördlichen Innenstadt von Werl. Das Gebiet von einer Größe von ca. 5.700 m<sup>2</sup> wird über die „Bahnhofsstraße“ und die „Grafenstraße“ erschlossen.

Der Bereich des ehemaligen Postgeländes ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl ist im Geltungsbereich Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ und Kerngebiet dargestellt (s. Abb. 1).

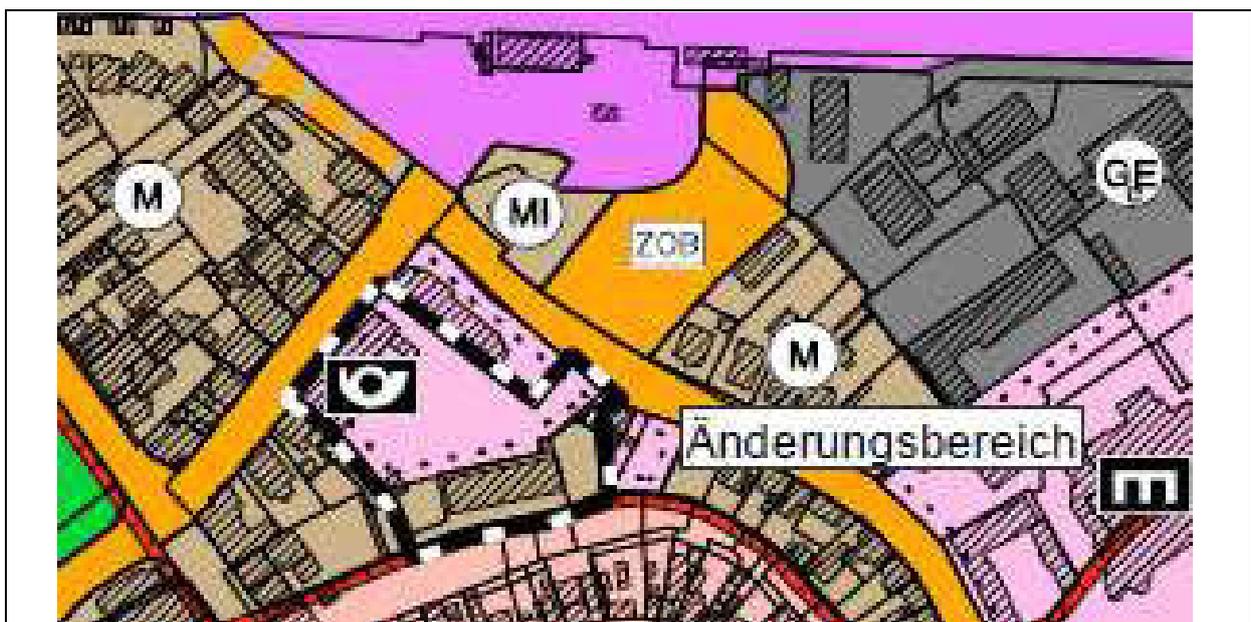
Für die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Umwandlung von Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ in gemischte Baufläche sowie die Umwandlung der als Kerngebiet dargestellten Fläche in eine Fläche für Versorgungsanlagen.

An dem Standort des ehem. Postgrundstückes sollen für das Gebäude eine Umnutzung und auf der Fläche weitere Neubauten erfolgen. Vorgesehen sind Einrichtungen aus dem Dienstleistungsbereich und Wohnungen.

Im hinteren Bereich des ehem. Postgrundstückes befinden sich ein Sendemast und ein Technikgebäude der Telekom. Dieser Bereich soll als Gebiet für Versorgungsanlagen ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich der 89. FNP-Änderung ist die planungsrechtliche Grundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33, der gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und Änderungsbereich der 89. Änderung



## **2 Planungsziele**

Mit Schreiben vom 17.12.2014 hat die Wimmeler Planen und Bauen GmbH die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ beantragt. Nach dem Erwerb des ehem. Postgrundstückes sollen für das Gebäude eine Umnutzung und auf der Fläche weitere Neubauten erfolgen.

Vorgesehen sind Einrichtungen aus dem Gesundheits- und Pflegebereich, Wohngruppen, Praxen, Büros und Wohnungen. Für die Erschließung sind der Abbruch des Anbaus an der westlichen Seite und die Errichtung einer Einfahrt von der Bahnhofstraße aus vorgesehen. Der entsprechende Parkraum soll auf ebenen Flächen und in Tiefgaragen entstehen.

Auf Grundlage der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Bereich des ehemaligen Postgeländes an der Bahnhofstraße ein Bebauungsplan aufgestellt und die Fläche für Gemeinbedarf in gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO geändert werden.

Für den südlichen Bereich des ehem. Postgrundstückes, in dem sich Anlagen für die Telekommunikation befinden, soll der Bereich des Kerngebietes in eine Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12 BauGB geändert werden.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Entwurf der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes



### **3 Erschließung**

#### 3.1 Verkehr

Die äußere Erschließung wird durch die Anbindung an die „Bahnhofsstraße“ und die Grafenstraße sichergestellt. Der öffentliche Personennahverkehr ist durch den Haltepunkt der Regionalbahn und den Zentralen Omnibusbahnhof an das Verkehrsnetz angebunden

#### 3.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die in der „Bahnhofstraße“ und der „Grafenstraße“ verlaufenden Kanäle und Leitungen erschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

#### Hinweis

Die Wallfahrtsstadt Werl hat die Versickerungsfähigkeit im Stadtgebiet in einem Gutachten ermitteln lassen.

Der überwiegende Teil des Stadtgebietes ist aus verschiedenen Gründen für eine Versickerung nicht geeignet. Die Ergebniskarte mit der Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Tauglichkeit für die Versickerung von Niederschlagswasser kann im Planungsamt oder im Kommunalbetrieb eingesehen werden.

### **4 Natur- und Landschaft**

#### 4.1 Landschaftsplan

Im seit 24.08.2012 rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche, die sich außerhalb der Festsetzungsräume befindet, dargestellt und daher sind keine landschaftsplanerischen Festsetzungen vorhanden.

#### 4.2 Umweltbericht

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

#### 4.3 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 BNatSchG, Abs. 5, Satz 2 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.

## **5 Sonstige Belange**

### 5.1 Altlasten

Im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten im Kreis Soest ist im Plangebiet eine Eintragung vorhanden. Es handelt sich um den Standort einer ehemaligen Tankstelle auf dem Postgelände. Die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest führt im Rahmen eines routinemäßigen Untersuchungsprogramms bei ehemaligen Betriebsstandorten die Beurteilung von Standorten ehemaliger Tankstellen durch. Die Untersuchungen zum Standort stehen noch aus.

#### Hinweis

Im Zuge der Planumsetzung/Bauausführung ist nachfolgendes zu beachten:

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigung 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. Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.

### 5.2 Klimaschutz

Da es sich bei dem Änderungsbereich um Umnutzung von bestehenden Bauflächen handelt, sind keine weiteren Festsetzungen zum Klimaschutz wie z.B. Stellung der Gebäude zur Sonne, Vermeidung gegenseitiger Verschattungen oder Dachformen zur optimalen Sonnenausbeute vorgesehen.

Aufgrund der fehlenden großflächigen Naturbestandteile im Plangebiet, die das Treibhausgas CO<sub>2</sub> aufnehmen, erübrigen sich Festsetzungen im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel.

### 5.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich das ehemalige Gebäude der Post.

Mit Schreiben vom 11.11.2014 bat der LWL um Eintragung des Objektes in die Denkmalliste. Die Eintragung des ehemaligen Postgebäudes in die Denkmalliste der Wallfahrtsstadt Werl wurde vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 24.02.2015 abgelehnt.

Da es sich um einen Bereich in der Innenstadt handelt, unmittelbar angrenzend an den historischen Stadtkern wird der folgende Hinweis gegeben:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Bodendenkmalpflege und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 FAX 02761-937520) unverzüg-

**BEGRÜNDUNG**  
zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes „Postgebäude“

lich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).

Werl, im Oktober 2015

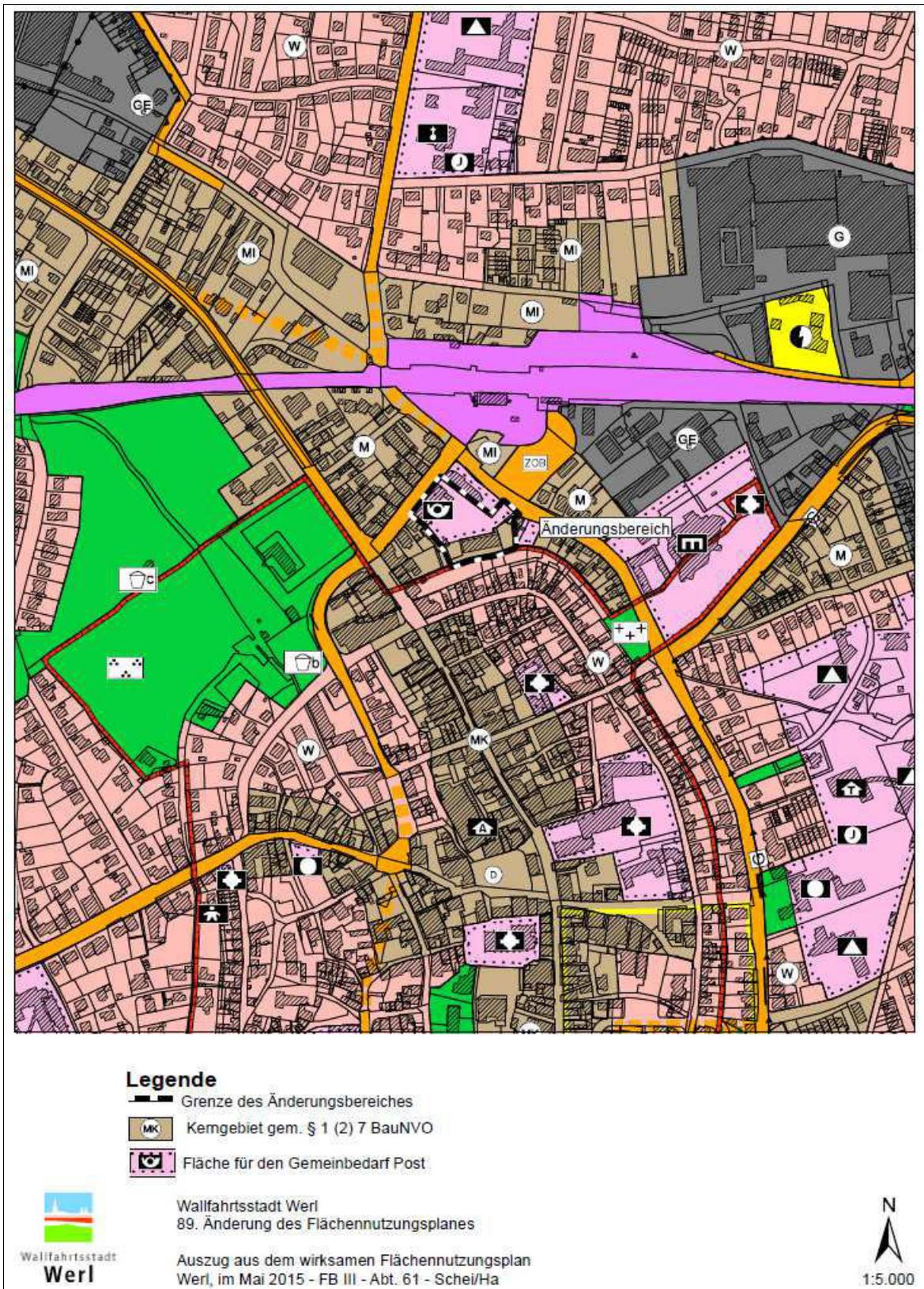
i. A.

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

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

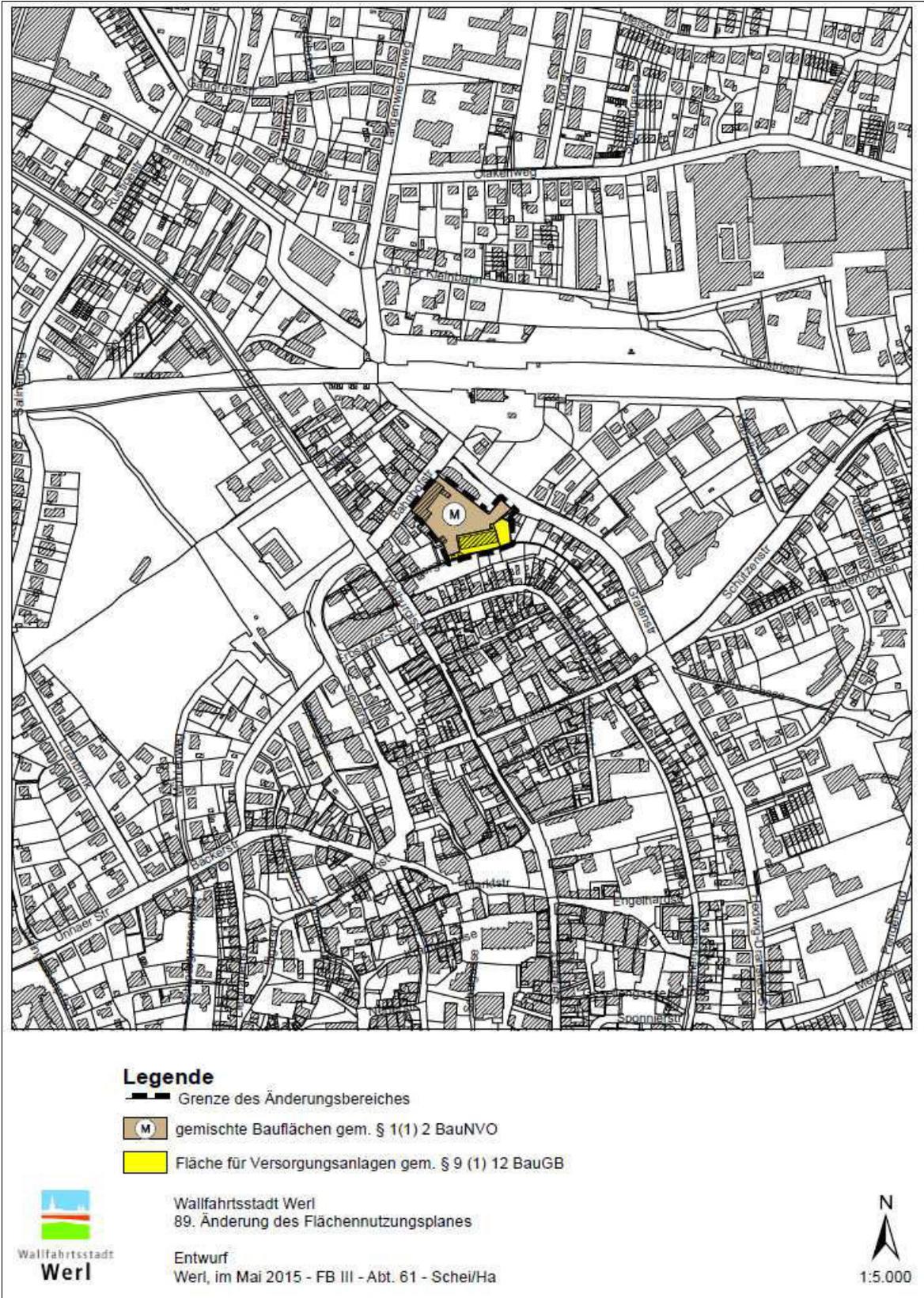
**BEGRÜNDUNG**  
zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes „Postgebäude“

Anlage 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



**BEGRÜNDUNG**  
zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes „Postgebäude“

Anlage 2: Entwurf 89. Änderung Flächennutzungsplan



# UMWELTBERICHT

## zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“

### Inhalt

#### Teil II Umweltbericht

<b>1. Einleitung</b>	<b>2</b>
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	2
1.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	3
<b>2. Bestandsaufnahme - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>5</b>
2.1 Schutzgut Mensch	5
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
2.3 Schutzgut Boden	9
2.4 Schutzgut Wasser	9
2.5 Schutzgut Luft und Klima	10
2.6 Schutzgut Landschaft	10
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	10
2.8 Wechselwirkungen	11
2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	11
<b>3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>12</b>
<b>4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<b>12</b>
<b>5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</b>	<b>12</b>
5.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen	12
5.2 Ausgleichsmaßnahmen	13
<b>6. Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>13</b>
<b>7. Angewendete Methodik, Schwierigkeiten bei der Zusammen- stellung der Angaben und Kenntnislücken</b>	<b>13</b>
<b>8. Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)</b>	<b>13</b>
<b>9. Zusammenfassung des Umweltberichtes</b>	<b>13</b>

## Teil II Umweltbericht

### 1. Einleitung

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

Der im Jahr 1990 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwieddenweg“ befindet sich im nördlichen Stadtgebiet. Seine 2. Änderung bezieht sich auf den südöstlichen Teilbereich und umfasst eine Fläche von ca. 5.700 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 tangiert im Nordwesten die „Bahnhofsstraße“ und im Nordosten das Grundstück der Polizeidienststelle Werl an der „Grafenstraße“. Die äußere Erschließung wird durch die Anbindung an die „Bahnhofsstraße“ und die „Grafenstraße“ sichergestellt.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 33 ist die Beseitigung höhengleicher Bahnübergänge durch die Herstellung einer Bahnunterführung im Bereich des „Langenwieddenweges“ und einer Bahnunterführung für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der „Hammer Straße“, um u. a. die verkehrliche Anbindung des nördlichen Stadtgebietes an die Innenstadt zu verbessern.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan Nr. 33 für den Geltungsbereich seiner 2. Änderung Fläche für Gemeinbedarf und nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

Nach dem Erwerb des ehem. Postgrundstückes durch einen Investor wurde die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwieddenweg“ beantragt. Für das Gebäude sollen eine Umnutzung und auf der restlichen Fläche weitere Neubauten erfolgen.

Vorgesehen sind Einrichtungen aus dem Gesundheits- und Pflegebereich, Wohngruppen, Praxen, Büros und Wohnungen. Für die Erschließung sind der Abbruch des Anbaus an der westlichen Seite und die Errichtung einer Einfahrt von der Bahnhofstraße aus vorgesehen. Der entsprechende Parkraum soll auf ebenen Flächen und in Tiefgaragen entstehen.

Im Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ dargestellt und soll in gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO und im hinteren Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen (Telekom) geändert werden.

Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwieddenweg“ werden größtenteils für die 2. Änderung übernommen.

Es soll ein Mischgebiet festgesetzt werden mit den Festsetzungen für die GFZ 1,8, die GRZ 0,7 und die Geschossigkeit von II – III. An der Grundstücksgrenze zur Bahnhofstraße wird eine Baulinie festgesetzt.

Zur Stärkung des Kerngebietes der Wallfahrtsstadt Werl, insbesondere der Fußgängerzone, soll die Ansiedlung von Fachmärkten/großflächigen Einzelhandelsbetrieben in dieser innenstadtnahen Lage nicht zugelassen werden.

1.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und  
Fachplänen und ihre Berücksichtigung

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Quelle</b>	<b>Zielaussage</b>
<b>Mensch</b>	Baugesetz- buch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen, insbesondere die Vermeidung von Emissionen
	Bundes- immissions- schutzgesetz	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 Lärminderung bewirkt werden soll.
<b>Tiere und Pflanzen</b>	FFH- und Vogelschutz- richtlinie	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
	Bundesnatur- schutzgesetz/ Landschafts- schutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass: <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul>
	Baugesetz- buch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege, insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,</li> <li>• die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vo-</li> </ul>

		<p>gelschutzgebiete sowie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes von seinen in § 1 (6) Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes) zu berücksichtigen.</li> </ul>
<b>Boden</b>	Bundesbodenschutzgesetz	<p>Ziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen,</li> <li>• Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>• Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>• Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>• Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,</li> <li>• der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>• Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen sowie</li> <li>• die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.</li> </ul>
	Baugesetzbuch	<p>sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel); Gewährleistung einer sozialgerechten Bodennutzung</p>
<b>Wasser</b>	Wasserhaushaltsgesetz	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen</p>
	Landeswassergesetz NRW	<p>Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit</p>
<b>Luft</b>	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	<p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)</p>
	TA-Luft	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt</p>
<b>Klima</b>	Landschaftschutzgesetz NRW	<p>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</p>

<b>Land- schaft</b>	Bundesnatur- schutzgesetz/ Landschafts- schutzgesetz 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
	Baugesetz- buch	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

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

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

### 2.1. Schutzgut Mensch

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

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 grenzt im Norden an die Bahnhofstraße, im Osten an das Polizeigebäude und die Grafenstraße. Im Süden an den Fußweg „Bollergasse“ und im Westen schließt sich weitere Bebauung an.

Aufgrund der angrenzenden Misch-, bzw. Kerngebietsnutzung weist der Änderungsbereich bezogen auf das Schutzgut Mensch eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

#### Erholungsfunktion

Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund fehlender Erholungseinrichtungen keine Erholungsfunktion für den Menschen.

#### Wohnumfeld

Die Festsetzungen wurden in Anlehnung an die vorhandene Bebauung getroffen, so dass nicht davon auszugehen ist, dass die an das Plangebiet angrenzenden Gebiete durch die Umsetzung der Planung erheblich beeinträchtigt werden.

#### *Lärm*

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrslärm (Bahnhofstraße und Grafenstraße) ein. Hierzu wurden im Rahmen der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 102 schalltechnische Untersuchungen (Ingenieurbüro Happe, 2010) vorgenommen. Die gemessenen Immissionswerte an der Grafenstraße und der Bahnhofstraße zeigen, dass im Istzustand die Grenzwerte teilweise überschritten werden.

Im Ergebnis können vor dem Hintergrund der deutlichen Vorbelastungen die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch Verkehrslärm als weniger erheblich eingestuft werden.

#### *Luftschadstoffe, Staub, Gerüche*

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 sieht - wie auch der rechtskräftige Bebauungsplan - die Ausweisung eines Mischgebietes mit Wohnnutzung und Dienstleistung vor. Der dadurch hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer geringfügigen Erhöhung der Belastung angrenzender

Gebiete mit Abgasen führen, die jedoch gegenüber der bereits vorhandenen Belastung zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung der Mischgebiete führt. Im Vergleich zur Vornutzung (Post) ist aufgrund der geringeren LKW-Frequenz mit einer Verbesserung der Situation zu rechnen.

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

## 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### *Biotopstrukturen*

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):

#### Versiegelte oder teilversiegelte Flächen:

1.1 versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfügiges Pflaster, Mauer etc.)

#### Grünflächen:

4.3 Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen

#### Gehölze:

7.3 Baumgruppe, lebensraumtypischer Gehölzanteil < 50% und Einzelbaum

Das Plangebiet grenzt zu zwei Drittel an vorhandene Bebauung mit versiegelter Fläche und an stark befahrene Straßen. Am südlichen Rand grenzen im Bereich des ehemaligen Stadtgrabens Privatgärten an, ökologisch interessante Strukturen sind nur bedingt vorhanden.

Diese Bereiche könnten zwar bedingt Kleintierarten und Vögeln einen Lebensraum bieten oder zur Jagd und Nahrungssuche in Frage kommen, aufgrund des kaum vorhandenen Artenbestands in Plangebiet sind sie jedoch für einen Bezug irrelevant. Ein eventuell dort vorhandenes Artenleben kann im Umkehrschluss auch nur auf Eigendynamik der Flächen basieren. Diese bleibt unberührt, da durch die Planänderung die derzeitigen Vorgaben, Gebäude und versiegelte Fläche, nicht verändert werden. Im Rahmen der jetzigen Planänderung wird vorsorglich die vorhandene Grünfläche entlang der Südgrenze als Puffer festgesetzt.

Die Baumgruppe an der Grafenstraße wird ebenfalls durch Festsetzung gesichert.

Es sind somit von der Planung keine bemerkenswerten oder schutzwürdigen Biototypen betroffen.

### *Artenschutz*

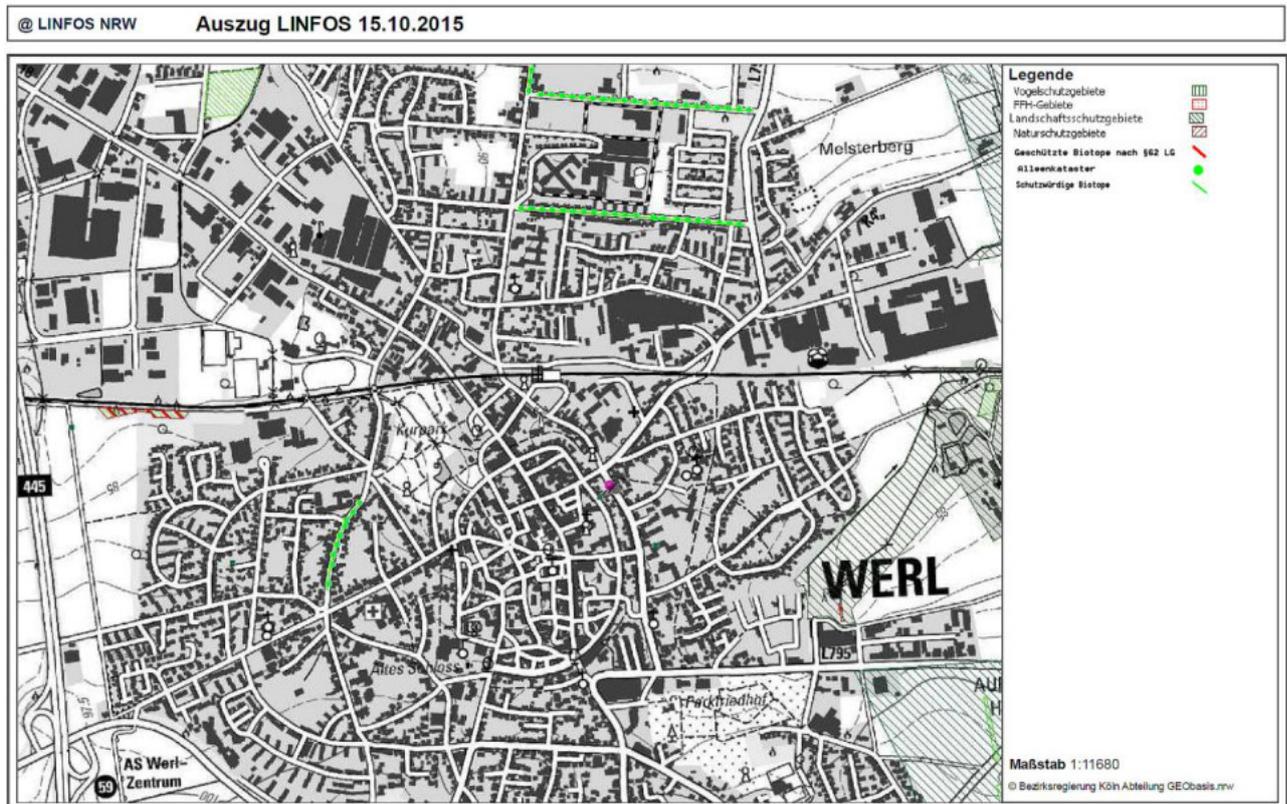
Ziel des Artenschutzes ist es, seltene oder gefährdete Tierarten und ihre Lebensstätten zu erhalten.

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.

Im Abstand von ca. 300 m in Richtung Süd-Osten ist im LINFOS ein Fundort für den Rotmilan, mit Status „Wahrscheinlich brütend“ gekennzeichnet.

FFH-Gebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz NRW sowie Schutzwürdige Biotope oder Alleen aus dem Alleenkataster NRW sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht vorhanden.

Aufgrund der Entfernung zu den nächstgelegenen Gebieten im Außenbereich wird von keiner Beeinträchtigung geschützter Flächen durch die Planung ausgegangen.



Das FIS erfasst die vorkommenden geschützten Arten in der Ausbreitung der Messtischblätter von Nordrhein Westfalen. Es wurde eine Auswahl nach Lebensraumtypen vorgenommen. Für das Plangebiet wurde der Lebensraumtyp: Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen sowie Gebäude zugrunde gelegt. Die auf dieser Grundlage zur Verfügung stehende Artenauswahl wurde an die örtlichen Strukturen (fehlen geeigneter Voraussetzungen) angepasst. Für zahlreiche der unten genannten Arten (Messtischblatt 4413, Werl) kann ein Vorkommen im Plangebiet und damit eine Betroffenheit ausgeschlossen werden, da die Lage im Siedlungsbereich und die im Gebiet vorhandenen Biotopstrukturen keine geeigneten Habitate bieten. Diese Arten wurden in der Liste durchgestrichen, da keine weitere Betrachtung erforderlich ist.

Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4413					
Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen , Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude					
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Gaert	Gebaeu
<u>Säugetiere</u>					
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	Art vorhanden	G-	XX	WS/WQ
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Art vorhanden	G	(X)	X/WS/WQ
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	Art vorhanden	G		(WS)/(WQ)
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	XX	WS/WQ
<u>Vögel</u>					
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	sicher brütend	G-	X	

Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G	X	
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	G	(X)	
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	U	X	
Athene noctua	Steinkauz	sicher brütend	G-	X	X
Cuculus canorus	Kuckuck	sicher brütend	U-	X	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	U	X	XX
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	U	X	
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G	X	X
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	U	X	XX
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	sicher brütend	G	X	
Passer montanus	Feldsperling	sicher brütend	U	X	
Perdix perdix	Rebhuhn	sicher brütend	S	X	
Streptopelia turtur	Turteltaube	sicher brütend	S	(X)	
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G	X	X
Tyto alba	Schleihereule	sicher brütend	G	X	X

XX Hauptvorkommen, X Vorkommen, (X) potentielles Vorkommen  
Vögel: B kommt als Brutvogel vor, D kommt als Durchzügler vor, W kommt als Wintergast vor,  
( ) potentielles Vorkommen  
Fledermäuse: WS Wochenstube, ZQ Zwischenquartier, WQ Winterquartier, ( ) potentielles Vorkommen

Aus der Auswertung der Informationssysteme des LANUV ergeben sich 2 Fledermausarten und 3 Vogelarten die potentiell durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

Bis auf Rotmilan weisen alle genannten Arten für die hier definierten Lebensraumtypen einen günstigen Erhaltungszustand auf.

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. Auf Grund der Habitatvorgaben im Abgleich mit dem dicht besiedelten Innenstadtbereich, scheint der Fund am Melstergraben, insbesondere der Brutverdacht, fraglich. Aber selbst wenn die Vermutung zuträfe, würde auf Grund der weitgehenden Bestandswahrung durch den Bebauungsplan als bebaut und versiegelte Fläche für diese „streng geschützte“ Art keine Betroffenheit ausgelöst.

Bezüglich der 4 planungsrelevanten Arten ist unter Berücksichtigung der räumlichen Einschränkung durch Straßen sowie Nutzung, Bebauung und Versiegelung des Plangebietes ist nicht von einer existentiellen Bedeutung und damit auch nicht von einer Betroffenheit geschützter Arten auszugehen.

#### Vorsorgliche Maßnahmen:

Obwohl von keiner Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes strenggeschützter Arten auszugehen ist, wurde als vorsorgliche Maßnahme für den Artenschutz, die Biotopstruktur und das grüne Ortsbild im Plangebiet die Grünfläche entlang der südlichen Grenze und die Baumgruppe mit Pyramidenpappeln an der Grafenstraße festgesetzt.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass vor Abriss von Gebäuden aus artenschutzrechtlichen Gründen zu prüfen ist, ob sich Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten, d. h. Fledermausquartiere (Sommer- und Winterquartiere in Dachböden und Kellern), Brutstätten von heimischen Vögeln (z. B. Schwalben, Turmfalken) oder Nester von Hornissen, im oder am Gebäude befinden. Ergeben

sich etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tierarten, ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren damit das weitere Verfahren abgestimmt werden kann.

Wenn Tierarten beeinträchtigt werden können, ist eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Art-für-Art-Betrachtung, Vermeidung, Risikomanagement) durch einen Sachkundigen durchzuführen. Beim Vorkommen von Fledermäusen sind ggf. Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen. Danach wäre ein Abriss des Gebäudeteils möglichst in den Zeiträumen des konfliktarmen Quartierwechsels (01.04 – 31.05. und 01.09. – 31.10.) durchzuführen. Eine Bauzeitenregelung soll laut Begründung auch für Gehölzentnahmen erfolgen, die nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) zulässig sind.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen dürfen und die Vorgaben des § 39 Abs. 5, Satz 2 BNatSchG zu beachten sind.

Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass keine bemerkenswerten oder schutzwürdigen Biotope betroffen sind und von der Änderung des Bebauungsplanes keine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten ausgelöst wird und daher auch keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entstehen.

### 2.3 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, die durch ihre mächtigen Lössböden charakterisiert ist, zuzuordnen.

Aufgrund der vorhandenen Versiegelungen ist mit einer Beeinträchtigung der Abflussregulierung, Oberflächenwasserversickerung und Grundwasserneubildung zu rechnen.

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.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades liegt im Plangebiet eine verminderte Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Durch die Umnutzung des Geländes werden die Flächen auch weiterhin dauerhaft versiegelt sein. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit als nicht erheblich einzustufen.

### 2.4 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 gering einzustufen.

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Die mit der Planung verbundene Oberflächenversiegelung im Geltungsbereich ist aufgrund der Vornutzung als nicht erheblich zu beurteilen.

### 2.5 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 Bebauung vorbelastet. Aufgrund dessen sind die Klimafunktionen im Geltungsbereich von untergeordneter Bedeutung.

Während der Bauphase ist mit einer Anreicherung der Luft mit Staub und Verkehrsabgasen zu rechnen.

Bei Umsetzung der Planung sind erhebliche klimatische Veränderungen aus Versiegelung, Überbauung sowie Emissionen aus Verkehr und Heizanlagen aufgrund der geringen Plangebietsgröße nicht zu erwarten.

### 2.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind das Landschaftsbild in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit sowie ausreichend große, unzerschnittene Landschaftsräume zu erhalten. Da das Plangebiet im dicht besiedelten Innenstadtbereich mit weitgehender Versiegelung liegt hat es für diese Funktionen keine Bedeutung. Die vorhandenen Grünbereiche werden im Plan festgesetzt.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild stellt das Plangebiet einen typischen Siedlungsbereich dar, der durch Verkehrswege und Wohn- und Gewerbebebauung geprägt wird. Es wird keine veränderte Betroffenheit des Schutzgutes ausgelöst.

### 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 sind keine Bau- und Bodendenkmäler in der Denkmalliste aufgeführt, jedoch ist das Plangebietes aufgrund der Nähe zum historischen Stadtkern als Bereich mit vermuteten Bodendenkmälern einzustufen. Das vorhandene ehemalige Postgebäude wurde von der Unteren Denkmalbehörde nicht in die Denkmalliste der Wallfahrtsstadt Werl aufgenommen. Gleichwohl kann das Gebäude durch den Investor in seinen Grundzügen gehalten werden.

Es ist davon auszugehen, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter im Änderungsbereich vorliegt, jedoch ist aufgrund archäologischer Funde in der Umgebung das Vorhandensein von Bodendenkmälern grundsätzlich nicht auszuschließen.

## 2.8 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.

Da es sich um ein verhältnismäßig kleines Plangebiet mit vorhandener Versiegelung handelt, sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

## 2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Bei der Planung handelt es sich um eine Umnutzung bzw. Nachverdichtung im Stadtgebiet. Aufgrund der Vorbelastungen wird die Planung als weniger erheblich eingeschätzt. Folgende Umweltauswirkungen sind durch die Umsetzung der Planung zu erwarten:

<b>Schutzgut</b>	<b>Funktion</b>	<b>Mögliche Beeinträchtigung</b>	<b>Bewer- tung Beeinträch- tigung</b>	<b>durch Maß- nahmen</b>
<b>Mensch</b>	Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion, Gesundheit und Wohlbefinden	Immissionsbelastung (Lärm, Luftschadstoffe, Staub, Gerüche) durch Verkehr	+	v, m
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Biotop- und Artenschutzfunktionen	Unveränderte Vorgaben für Biotopstruktur und Artenschutz zusätzliche Sicherung von Grünflächen und Bäumen	-	-
<b>Boden</b>	Biotopbildungsfunktion, Grundwasserschutzfunktion, Abflussregelungsfunktion	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	-	-
<b>Wasser</b>	Grundwasserneubildung, Grundwasserschutzfunktion, Abflussregulation	Verlust der Funktionen durch Versiegelung und Bodenverdichtung	-	-
<b>Luft und Klima</b>	Durchlüftungs- und Luftreinigungsfunktionen, Wärmeregulation	geringe Anreicherung mit Abgasen durch Verkehr, Veränderung des Kleinklimas durch weitere Versiegelung	-	-
<b>Land-schaft</b>	Landschaftsbildfunktion	Keine Veränderung, zusätzlich Festsetzung von Grünfläche und Bäumen	-	-
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	Erhaltungsfunktion	Verlust von möglichen Bodendenkmalen	+	v

Erläuterung:

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

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

Ohne Umsetzung der Planung bleiben auf den bisher versiegelten Flächen die Bedingungen für den Umweltzustand gleich.

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

Mit der Planung sind die zuvor beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden. Die Beeinträchtigungen werden aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die innerstädtische Lage sowie unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung als nicht erheblich eingestuft.

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

#### 5.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen

##### Schutzgut Mensch (Schallschutz)

Bei der Umnutzung des vorhandenen Gebäudes und bei einer Neubebauung ist der Einsatz von passiven Schallschutz-Maßnahmen vorgesehen. Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass durch geeignete Mittel die Staub- und Lärmimmission so gering wie möglich gehalten werden.

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft oder schutzwürdige Biotoppe werden nicht betroffen. Ebenso ist von keiner Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes strenggeschützter Arten auszugehen.

Dennoch wird als vorsorgliche Maßnahme für den Artenschutz, die Biotopstruktur und das grüne Ortsbild im Plangebiet die Grünfläche entlang der südlichen Grenze und die Baumgruppe mit Pyramidenpappeln an der Grafenstraße festgesetzt.

Des Weiteren wird in der Bebauungsplanänderung darauf hingewiesen, dass bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tierarten nachzugehen und bei Zutreffen unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest zu informieren ist.

##### Schutzgut Boden

Die Versiegelungen sind auf das nutzungs- und erschließungstechnisch notwendige Maß zu reduzieren, die Bauarbeiten sind möglichst flächenschonend durchzuführen und Verdichtungen auf angrenzenden, nicht versiegelten Flächen zu vermeiden. Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz sind ebenfalls zu vermeiden.

Im Plangebiet befindet sich eine ehemalige Tankstelle, die vom Kreis Soest untersucht wird. Sollten hierbei Verunreinigungen des Bodens entdeckt werden, muss eine fachgerechte Entsorgung erfolgen. Im Zuge der Planumsetzung sind hinsichtlich der Altlastenproblematik bei konkreten Bauvorhaben gezielte Untersuchungen des Bodens unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung vorzunehmen. Die Untersuchungen sind mit der Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest abzustimmen.

##### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund archäologischer Fundstellen in der Umgebung des Plangebietes, die sich z. T. bis in den Planbereich hinein ausdehnen können und unter der Berücksichtigung, dass noch weitere, bisher

unbekannte Fundstellen innerhalb des Planungsbereiches liegen können, sollte vor Umsetzung der Planung eine qualifizierte Prospektion mittels Baggerschürfen erfolgen. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen.

Zudem ist vom Investor Kontakt mit dem Landschaftsverband Westfalen Lippe - Archäologie für Westfalen zwecks fachkundiger Begleitung der Bodenarbeiten sicherzustellen. Die notwendige fachkundige Begleitung der Bodenarbeiten wird Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

#### 5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Nicht erforderlich.

### **6. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 soll die vorhergehende Nutzung an veränderte Rahmenbedingungen zwecks besserer Realisierbarkeit angepasst werden. Alternative Planungsmöglichkeiten i. S. der Innenentwicklung bestehen in diesem Umfang nicht.

### **7. 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 Wallfahrtsstadt Werl liegt der seit dem 24.08.2012 rechtskräftige Landschaftsplan VI „Werl“ vor.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

### **8. Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)**

In Bezug auf den Schallschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gem. Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 (MBI. NW S. 1348) und der DIN 4109 eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen.

Des Weiteren wird eine notwendige fachkundige Begleitung der Bodenarbeiten Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

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 Umweltberichtes**

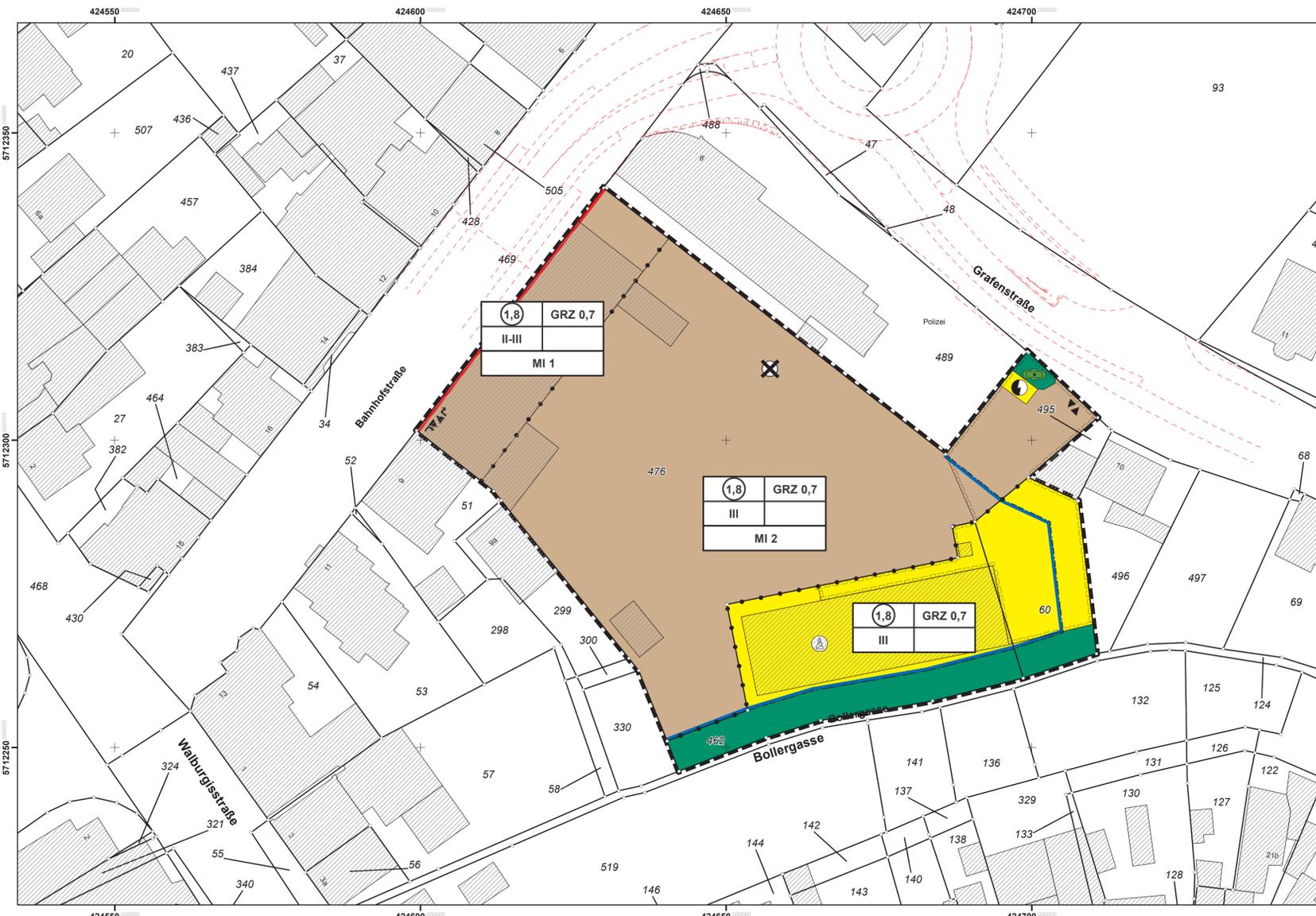
Die Planung zieht Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Boden sowie Wasser nach sich. Die Beeinträchtigungen werden vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen und unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen insgesamt als nicht erheblich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

<b>Zu prüfende Aspekte / Schutzgüter</b> § 1 (6) Nr. 7 BauGB	<b>Umweltzustand</b> Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB Nr. 2 Buchstabe a	<b>Wirkungen der Planung</b> Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB Nr. 2 Buchstabe b	<b>Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßn.</b> Anlage zu § 2 (4) und § 2 a Bau GB Nr. 2 Buchstabe c
<b>Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prägung des Plangebietes durch urbane Nutzung</li> <li>• Vorbelastung durch Verkehrslärm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von innerstädtischen Mischgebietsflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht erforderlich</li> </ul>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine schützenswerte Arten oder Biotopstrukturen</li> <li>• Geringes Vorhandensein von Gehölzstrukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zum Istzustand unverändert.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht erforderlich</li> <li>• Festsetzung von Grünfläche und Bäumen</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenfunktionen durch Baumaßnahmen Gestört, Altlasten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altlastenbeseitigung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht erforderlich</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Oberflächengewässer betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zum Istzustand unverändert.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht erforderlich</li> </ul>
<b>Luft und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plangebiet ist vorbelastet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine erheblichen Auswirkungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• -</li> </ul>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch gewerbliche Bebauung und Versiegelung geprägt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Auswirkungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur Verbesserung Festsetzung von Grünfläche und Bäumen</li> </ul>
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• archäologische Bodenfunde in Nähe des Plangebietes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mögliche Entdeckung archäologischer Bodenfunde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• im Bauleitplanverfahren Hinweis an Investor, dass im Vorfeld eine qualifizierte Prospektion mittel Baggerschnitten erfolgen sollte</li> <li>• fachkundige Begleitung der Bodenmaßnahmen wird Bestandteil der Baugenehmigung</li> </ul>
<b>Wechselwirkungen</b>	-	-	-

Werl, im Oktober 2015  
i. A.



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



**FESTSETZUNGEN**

**MI 1** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

**Positiv-Liste**

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe\*, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

\* Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO im MI1-Gebiet ausnahmsweise zulässig, wenn diese in Verbindung mit Dienstleistungsbetrieben stehen und der Dienstleistungsbereich überwiegt.

**Negativ-Liste**

Unzulässig sind gem. § 6 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

**MI 2** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

**Positiv-Liste**

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Negativ-Liste**

Unzulässig sind gem. § 6 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO

3. Einzelhandelsbetriebe,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

**Baulinie** gem. § 23 (2) BauNVO (Auf dieser Linie muß gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.)

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

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

**GFZ** Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

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

**II-III** Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO

**Ein- und Ausfahrt** gem. § 9 (1) 11 BauGB

**Ein- und Ausfahrt** gem. § 9 (1) 11 BauGB, nur Rechtsabbieger

**Versorgungsfläche** gem. § 9 (1) 12 BauGB  
Zweckbestimmung: Telekommunikation

**Versorgungsfläche** gem. § 9 (1) 12 BauGB  
Zweckbestimmung: Elektrizität

**Erhaltung Sonstige Bepflanzung** gem. § 9 (1) 25 b BauGB  
Zweckbestimmung: Baumgruppe

**Grünfläche** gem. § 9 (1) 15 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) 21 BauGB  
Begünstigter: Stadtwerke / Telekom

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

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Grundstücksgrenzen

574 Flurstücksnummer

Planung Straßenbau Kreisverkehr Unterführung Langenwiedenweg

**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 Art. 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496)

§§ 1, 2, 8 bis 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

§ 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

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

**HINWEISE**

**Allgemein**  
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ 2. Änderung außer Kraft.

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

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 ist die Vorgabe des § 39 (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.

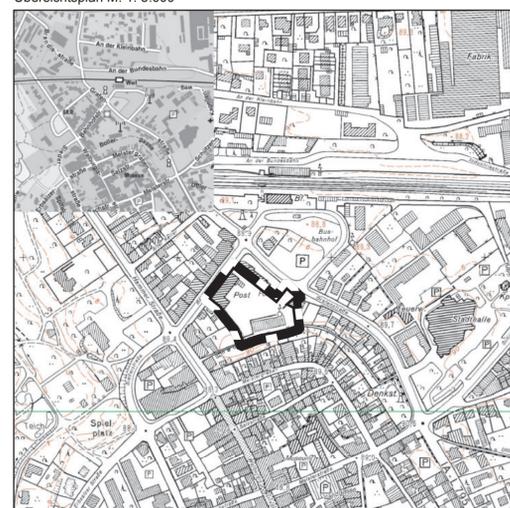
**Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz**

1. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Dezernat Bau, Kataster, Straßen, Umwelt - Sachgebiet Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die 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.

**Denkmalschutz und -pflege**

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Werl, einem archäologisch bedeutsamen Bereich. In der näheren Umgebung des o.g. Plangebietes sind zahlreiche archäologische Fundstellen verschiedener Epochen bekannt. Möglicherweise reichen einzelne Fundstellen bis in den Planungsbereich hinein. Zudem ist bei Bodeneingriffen im Rahmen der Planumsetzung mit der Aufdeckung bisher unbekannter Fundstellen zu rechnen. Daher sind die geplanten Erdarbeiten frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) abzustimmen, um eine archäologische Begleitung, vor allem des Mutterbodenabtrags, durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen. Der Oberbodenabtrag muss mit einem Bagger mit Sandschaufel im rückwärtigen Verfahren abgetragen werden. Sollten Bodenfundde auftreten, kann es zu kurzfristigen Verzögerungen im Bauablauf kommen.

Übersichtsplan M. 1: 5.000



**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

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

Werl, den ...

.....  
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss ist am ... 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-, Bau- und Umweltausschusses vom ... durch Anhörung in der Zeit vom ... bis einschl. ... durchgeführt. Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am 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 ... zur Unterrichtung und Äußerung – auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung – zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum ... 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 ... zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum ... gebeten.

Werl, den ...

.....  
Bürgermeister

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am ... die Entwürfe des Planwerks und der Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ... bis ... einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den ...

.....  
Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Wallfahrtsstadt 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 gem. § 10 (3) BauGB in Kraft. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung kann während der Dienststunden im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Werl, den ...

.....  
Bürgermeister

**PLANUNTERLAGE**

Die Planunterlage, Stand Juli 2015, 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. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ 2. Änderung wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl.

Werl, den ...

.....  
i.A.

**Wallfahrtsstadt Werl**

**Bebauungsplan Nr. 33**  
**"Unterführung Langenwiedenweg"**  
**2. Änderung**

Fachbereich III - Abt. 61 - Schei/Ha  
Stand: Oktober 2015

1:500



Wallfahrtsstadt  
**Werl**

## BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Unterführung Langenwiedenweg"



## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33“Unterführung Langenwiedenweg“**

#### **Inhalt**

##### **Teil I Begründung**

<b>1</b>	<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Entwicklung aus übergeordneten Plänen</b>	<b>3</b>
	2.1 Regionalplan	3
	2.2 Flächennutzungsplan	4
<b>3</b>	<b>Planungsziele / Planungsinhalte</b>	<b>4</b>
	3.1 Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“	4
	3.2 Bebauungsplan Nr. 33, 2. Änderung	4
<b>4</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Rechtliche Grundlage</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>
	6.1 Verkehr	7
	6.2 Entwässerung	7
<b>7</b>	<b>Natur- und Landschaft</b>	<b>8</b>
	7.1 Artenschutz	8
	7.2 Umweltbericht	8
	7.3 Klimaschutz	8
	7.4 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	8
<b>8</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>9</b>
	8.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	9
	8.2 Denkmalschutz	9
<b>9</b>	<b>Hinweise</b>	<b>10</b>
	9.1 Entwässerung	10
	9.2 Artenschutz	10
	9.3 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	10
	9.4 Denkmalschutz	11

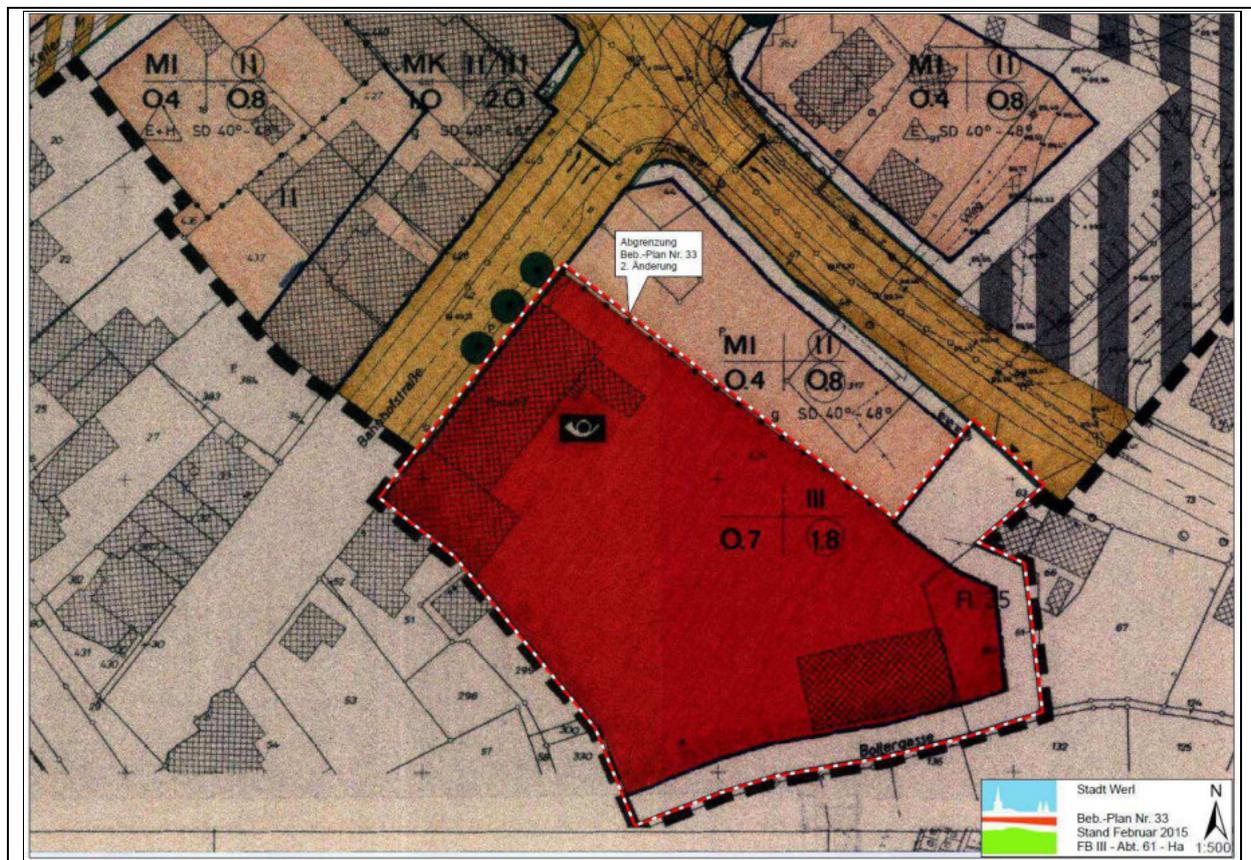
## Begründung

### 1 Lage des Plangebietes

Der im Jahr 1990 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ befindet sich im nördlichen Stadtgebiet. Seine 2. Änderung bezieht sich auf den südöstlichen Teilbereich und umfasst eine Fläche von ca. 5.700 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 tangiert im Nordwesten die „Bahnhofsstraße“ und im Nordosten das Grundstück der Polizeidienststelle Werl an der „Grafenstraße“.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“



### 2 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

#### 2.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

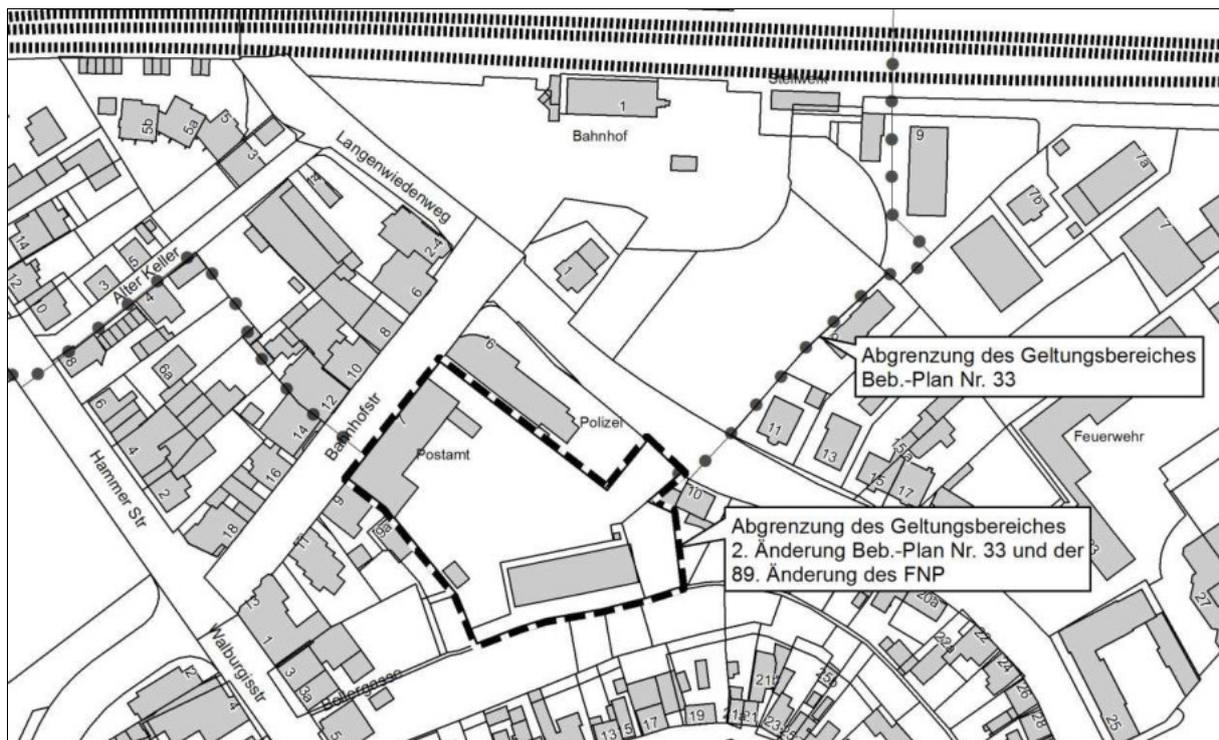
## BEGRÜNDUNG

### zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

#### 2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl ist für den Geltungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ dargestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 entspricht nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan und soll in gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO und Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB geändert werden.

Abb. 2: Änderungsbereich Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“



### 3 Planungsziele / Planungsinhalte

#### 3.1 Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 33 ist die Beseitigung höhengleicher Bahnübergänge durch die Herstellung einer Bahnunterführung im Bereich des „Langenwiedenweges“ und einer Bahnunterführung für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der „Hammer Straße“, um u. a. die verkehrliche Anbindung des nördlichen Stadtgebietes an die Innenstadt zu verbessern.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan Nr. 33 für den Geltungsbereich seiner 2. Änderung Fläche für Gemeinbedarf und nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

#### 3.2 Bebauungsplan Nr. 33, 2. Änderung

Mit Schreiben vom 17.12.2014 hat die Wimmeler Planen und Bauen GmbH die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ bean-

trägt. Nach dem Erwerb des ehem. Postgrundstückes sollen für das Gebäude eine Umnutzung und auf der Fläche weitere Neubauten erfolgen.

Vorgesehen sind Einrichtungen aus dem Gesundheits- und Pflegebereich, Wohngruppen, Praxen, Büros und Wohnungen. Für die Erschließung sind der Abbruch des Anbaus an der westlichen Seite und die Errichtung einer Einfahrt von der Bahnhofstraße aus vorgesehen. Der entsprechende Parkraum soll auf ebenen Flächen und in Tiefgaragen entstehen.

Im Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ dargestellt und soll in gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO und im hinteren Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen (Telekommunikation) geändert werden.

Mit Inkrafttreten der 2. Bebauungsplanänderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ für den Geltungsbereich der Änderung außer Kraft.

#### **4 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ werden größtenteils für die 2. Änderung übernommen.

Es soll ein Mischgebiet festgesetzt werden mit den Festsetzungen für die GFZ 1,8, die GRZ 0,7 und die Geschossigkeit von II – III. An der Grundstücksgrenze zur Bahnhofstraße wird eine Baulinie festgesetzt.

Zur Stärkung des Kerngebietes der Wallfahrtsstadt Werl, insbesondere der Fußgängerzone, soll die Ansiedlung von Fachmärkten/großflächigen Einzelhandelsbetrieben in dieser Lage im Stadtgebiet nicht zugelassen werden.

Daher ist Einzelhandel nur in Verbindung mit im Plangebiet angebotenen Dienstleistungen zulässig. Hierbei muss der Anteil der Dienstleistungen überwiegen. Damit soll einerseits das Ziel erreicht werden, dass keine zentrenschädliche Einzelhandelsnutzungen (z.B. Fachmärkte) im Planbereich angesiedelt werden, andererseits ist damit auch ein Spielraum für kleinteiligen Einzelhandel (Fachgeschäfte in Verbindung mit Dienstleistungsbetrieben) gegeben. Es wird daher für den Bereich des ehemaligen Postgebäudes zur Bahnhofstraße hin ein Mischgebiet (MI 1) festgesetzt, in dem Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig sind, wenn diese in Verbindung mit im Plangebiet ansässigen Dienstleistungsbetrieben stehen und der Dienstleistungsbereich überwiegt. Dadurch soll die Ansiedlung von Fachmärkten in dieser Lage verhindert werden und gleichzeitig die Kernstadt gestärkt werden, um z.B. einen Frequenzbringer in die Fußgängerzone zu lenken. Im Bereich des MI 2 bleibt der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben bestehen.

Für die geplanten Mischgebiete wird folgende Positiv-Negativ-Liste der zulässigen / unzulässigen Nutzungen aufgestellt:

##### **MI 1**

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO:

##### **Positiv-Liste**

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe\*, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

\* Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO im MI1-Gebiet ausnahmsweise zulässig, wenn diese in Verbindung mit Dienstleistungsbetrieben stehen und der Dienstleistungsbereich überwiegt.

### **Negativ-Liste**

Unzulässig sind

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

### **MI 2**

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO:

### **Positiv-Liste**

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### **Negativ-Liste**

Unzulässig sind

3. Einzelhandelsbetriebe,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

Im hinteren Bereich des ehem. Postgrundstückes befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom. Auf der Fläche befindet sich ein Sendemast der Deutschen Telekom, das Gebäude wird auch für Verwaltungszwecke benutzt.

Für den Bereich des Grundstückes der Deutschen Telekom AG wird ein Gebiet für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Die Zufahrt zum Grundstück der Telekom wird mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert.

Der im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten beim Kreis Soest eingetragene Standort einer ehemaligen Tankstelle auf dem Postgelände wird als Altlastenfläche gekennzeichnet.

Um die Verkehrssicherheit am Knotenpunkt Bahnhofsstr./Grafenstr. zu gewährleisten sollen die Ein- und Ausfahrten nicht an der östlichen Seite des ehem. Postgebäudes errichtet werden. Um eine Öffnung zur Bahnhofsstraße zu gewährleisten wird die Ein- und Ausfahrt an der westlichen Seite nur für Rechtsabbieger festgesetzt. Die Ein- und Ausfahrt an der Grafenstraße in beide Richtungen bleibt bestehen.

Der im Bereich der Ausfahrt zur Grafenstraße vorhandene Baumbestand wird festgesetzt. Es handelt um eine Baumgruppe aus stadtbildprägenden Pyramiden Schwarzpappeln. Bei Verlust wird die Anpflanzung von heimischen Gehölzen festgesetzt. An der südlichen Grenze des Plangebietes wird die vorhandene Grünfläche festgesetzt.

## **5 Rechtliche Grundlage**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ wird im „Normalverfahren“ durchgeführt. Die Änderung des Bebauungsplanes kann nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB sind somit nicht gegeben. Ebenso scheidet das vereinfachte Planverfahren gem. § 13 BauGB aus, da die Grundzüge der Planung betroffen sind.

## **6 Erschließung**

### **6.1 Verkehr**

Die äußere Erschließung wird durch die Anbindung an die „Bahnhofsstraße“ und die „Grafenstraße“ sichergestellt.

### **6.2 Entwässerung**

Das Plangebiet ist über die in der „Bahnhofstraße“ und der „Grafenstraße“ verlaufenden Kanäle und Leitungen erschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

## **7 Natur- und Landschaft**

Im seit 24.08.2012 rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche, die sich außerhalb der Festsetzungsräume befindet, dargestellt und daher sind keine landschaftsplanerischen Festsetzungen vorhanden.

### 7.1 Artenschutz

Es wurde eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ vorgenommen, um festzustellen, ob im Geltungsbereich besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können. Außerdem wurde untersucht, ob durch die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden.

Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der innerstädtischen Lage und bestehender Vorbelastungen von der Planung keine bemerkenswerten oder schutzwürdigen Biotope berührt sind und nach dem aktuellen Kenntnisstand bei der Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG erfüllt werden.

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 (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 ist.

### 7.2 Umweltbericht

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

### 7.3 Klimaschutz

Da es sich bei dem im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ befindlichen Plangebiet um eine Überplanung von bestehenden Bauflächen handelt, sind keine weiteren Festsetzungen zum Klimaschutz wie z.B. Stellung der Gebäude zur Sonne, Vermeidung gegenseitiger Verschattungen oder Dachformen zur optimalen Sonnenausbeute vorgesehen.

Aufgrund der fehlenden großflächigen Naturbestandteile im Plangebiet, die das Treibhausgas CO<sub>2</sub> aufnehmen, erübrigen sich Festsetzungen im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel.

### 7.4 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs

Der Ausgleich des Eingriffs ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ bzw. des bestehenden Baurechts

gem. § 34 BauGB (Innenbereich) zu ermitteln. Nach § 1 a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

## **8 Sonstige Belange**

### 8.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten im Kreis Soest ist im Plangebiet eine Eintragung vorhanden. Es handelt sich um den Standort einer ehemaligen Tankstelle auf dem Postgelände. Die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest führt im Rahmen eines routinemäßigen Untersuchungsprogramms bei ehemaligen Betriebsstandorten die Beurteilung von Standorten ehemaliger Tankstellen durch. Die Untersuchungen zum Standort stehen noch aus. Die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung sind im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

### 8.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 befindet sich das ehemalige Gebäude der Post.

Mit Schreiben vom 11.08.2014 hatte der Neue Heimat- und Geschichtsverein Werl e.V. angeregt zu prüfen, ob das ehemalige Postgebäude unter Denkmalschutz gestellt werden sollte. Im Rahmen der Entscheidungsfindung wurde der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Abteilung Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen hinzugezogen. Am 21.10.2014 fand ein gemeinsamer Ortstermin statt. Dabei wurde vereinbart, dass der LWL ein Gutachten erstellen wolle. Mit Schreiben vom 11.11.2014 bat der LWL um Eintragung des Objektes in die Denkmalliste. Dieser Auffassung des LWL schließt sich die Stadt Werl jedoch nicht an.

Sowohl das gesamte Äußere als auch das Innere des Gebäudes soll nach der Darstellung des LWL in die Denkmalliste der Wallfahrtsstadt Werl eingetragen werden. Bei einer möglichen Revitalisierung des zurzeit leerstehenden Gebäudes ist mit starken Eingriffen in die Bausubstanz zu rechnen, z.B. aus Gründen des Schallschutzes oder zur Erlangung der Barrierefreiheit. Diese Eingriffe sind mit einer Denkmaleigenschaft des gesamten Gebäudes schwer vereinbar.

In seiner Begründung führt der LWL aus, dass das Gebäude bedeutend für die Geschichte des Menschen, hier für die Ortsgeschichte von Werl sei. Ein Denkmal von geschichtlicher Bedeutung muss historische Ereignisse oder Entwicklungen heute und für zukünftige Generationen anschaulich machen. Die geschichtliche Bedeutung ist z. B. dadurch gekennzeichnet, dass dem Objekt als Wirkungsstätte namhafter Personen oder als Schauplatz bestimmter Ereignisse ein Erinnerungswert beizumessen ist, oder dass es im Bewusstsein der Bevölkerung vorhandenen Bezug zu bestimmten politischen, kulturellen oder sozialen Verhältnissen seiner Zeit herstellt. Dieses Kriterium ist nach Auffassung der Wallfahrtsstadt Werl nicht erfüllt. Zwar handelt es sich um ein markantes Gebäude, das einen gewissen Stellenwert in der Ortsgeschichte hat, jedoch wird es nicht als einzigartig und herausragend eingestuft. Der Erinnerungswert des Objektes als Postge-

bäude kann auch auf andere Weise für zukünftige Generationen bewahrt werden, z.B. durch eine ausführliche Dokumentation.

Die in der Begründung angeführten wissenschaftlichen, hier architekturhistorischen Gründe, reichen nach Auffassung der Wallfahrtsstadt Werl für eine Denkmaleigenschaft nicht aus, da die dokumentarische Bedeutung des Gebäudes für die Wissenschaft fehlt. Im Übrigen wird eine besondere Baukunst nicht gesehen.

Weiter führt der LWL in seiner Stellungnahme städtebauliche Gründe für die Unterschutzstellung des Gebäudes an. Nach dem OVG NW lassen städtebauliche Gründe die Erhaltung und Nutzung eines Objektes geboten erscheinen, wenn ihm als historischer Bestandteil einer konkreten städtebaulichen Situation eine stadt-bildprägende Bedeutung zukommt, so dass es aus Gründen der Stadtgestaltung und wegen des Stadtbildes als Verlust empfunden würde, wenn seine Prägung in seiner Eigenart als überlieferter baulicher Bestandteil nicht mehr wie bisher entfalten würde. Diese Kriterien greifen für das ehemalige Postgebäude nicht.

Die besondere Stadtbildprägung könnte an dieser Stelle genauso durch einen Neubau erreicht werden.

Die Eintragung des ehemaligen Postgebäudes in die Denkmalliste der Wallfahrtsstadt Werl wurde vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 24.02.2015 abgelehnt.

## **9 Hinweise**

### **9.1 Entwässerung**

Die Wallfahrtsstadt Werl hat die Versickerungsfähigkeit im Stadtgebiet in einem Gutachten ermitteln lassen.

Der überwiegende Teil des Stadtgebietes ist aus verschiedenen Gründen für eine Versickerung nicht geeignet. Die Ergebniskarte mit der Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Tauglichkeit für die Versickerung von Niederschlagswasser kann im Planungsamt oder im Kommunalbetrieb eingesehen werden.

### **9.2 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 BNatSchG, Abs. 5, Satz 2 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.

### **9.3 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz**

Im Zuge der Planumsetzung/Bauausführung ist nachfolgendes zu beachten: sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigung 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. Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.

#### 9.4 Denkmalschutz

Folgende Hinweise werden gegeben:

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Werl, einem archäologisch bedeutsamen Bereich. In der näheren Umgebung des o.g. Plangebietes sind zahlreiche archäologische Fundstellen verschiedener Epochen bekannt. Möglicherweise reichen einzelne Fundstellen bis in den Planungsbereich hinein. Somit liegen innerhalb des Plangebietes Vermutete Bodendenkmäler. Zudem ist bei Bodeneingriffen im Rahmen der Planumsetzung mit der Aufdeckung bisher unbekannter Fundstellen zu rechnen. Daher sind die geplanten Erdarbeiten frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) abzustimmen, um eine archäologische Begleitung, vor allem des Bodenabtrags, durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen. Der Bodenabtrag muss mittels einer Baggersondage durchgeführt werden. Diese Arbeiten müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden und gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Sollten Bodenfunde auftreten, kann es zu kurzfristigen Verzögerungen im Bauablauf kommen.

Im Allgemeinen können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und 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 Gemeinde als Untere Bodendenkmalpflege und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 FAX 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).

Werl, im Oktober 2015

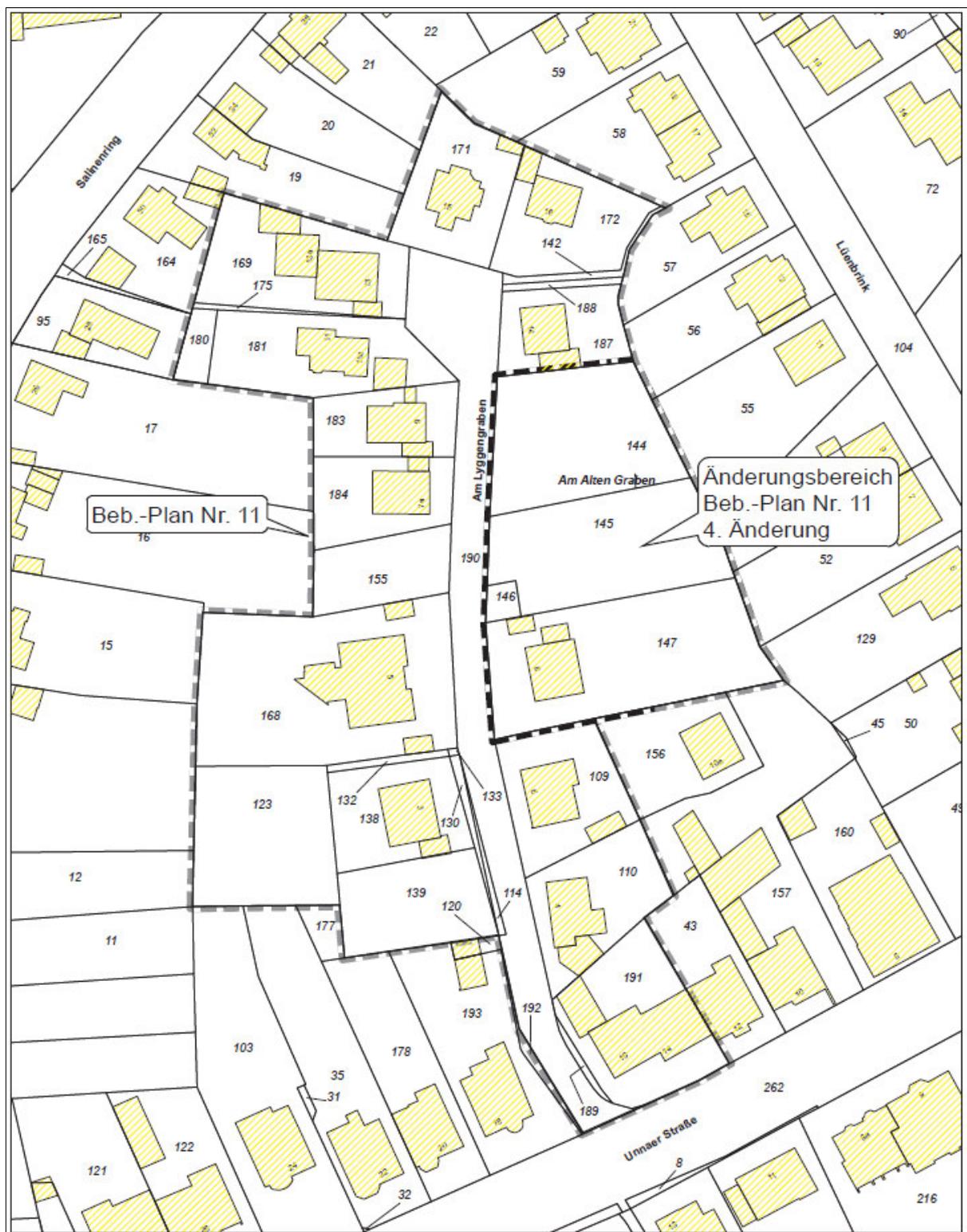
i. A.



(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt

# Änderungsbereich 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße"







Wallfahrtsstadt  
**Werl**

## **Entwurf der BEGRÜNDUNG**

**zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Anger Unnaer Straße"**



**Entwurf der**  
**BEGRÜNDUNG**  
**zur 4. Änderung des**  
**Bebauungsplanes Nr. 11 "Anger Unnaer Straße"**

**Inhalt**

<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>Entwicklung aus übergeordneten Plänen</b>	<b>3</b>
Regionalplan	3
Flächennutzungsplan	3
<b>Planungsziele / Planungsinhalte</b>	<b>3</b>
Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße"	3
Bebauungsplan Nr. 11, 4. Änderung	4
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>4</b>
<b>Rechtliche Grundlage</b>	<b>5</b>
<b>Erschließung</b>	<b>6</b>
Verkehr	6
Entwässerung	6
<b>Natur- und Landschaft</b>	<b>6</b>
Artenschutz	6
Umweltbericht	6
Klimaschutz	7
Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	7
<b>Sonstige Belange</b>	<b>7</b>
Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	7
Denkmalschutz	7
<b>Hinweise</b>	<b>7</b>
Entwässerung	7
Artenschutz	7
Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	7
Denkmalschutz	8
Flächenbilanz	8

# **Entwurf der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Anger Unnaer Straße" gem. § 13a BauGB**

## **Begründung**

### **Lage des Plangebietes**

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße" befindet sich im westlichen Bereich der Werler Kernstadt an der Straße „Am Lyggengraben“. Der Geltungsbereich liegt nördlich der Unnaer Straße, wird im Westen von der Bebauung Salinenring und im Osten von Wohnbauflächen am Lünenbrink begrenzt.

In dem, seit dem 09. Juni 1967 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße", ist in der Stichstraße „Am Lyggengraben“ abgehend von der Unnaer Straße, ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Das direkt an der Unnaer Straße gelegene Baufenster ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Bereich des Lyggengrabens und betrifft die Flurstücke 144, 145, 146 und 147, Flur 33, Gemarkung Werl, mit einer Gesamtgröße von 3.909 m<sup>2</sup>.

### **Entwicklung aus übergeordneten Plänen**

#### Regionalplan

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich dar.

#### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl ist der überplante Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

### **Planungsziele / Planungsinhalte**

#### Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße"

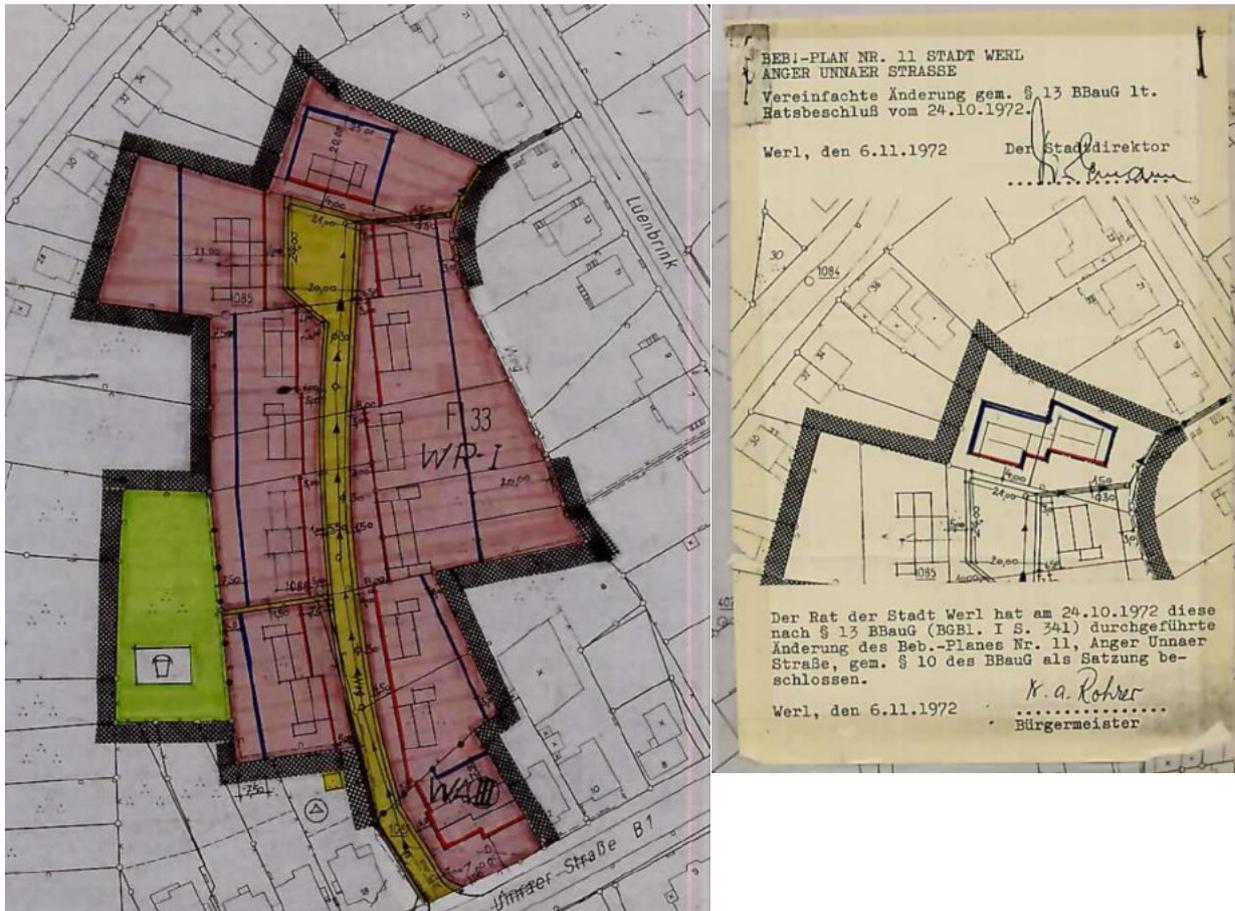
##### Rechtskräftige Fassung/Bebauungsplan

Der seit dem 09. Juni 1967 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße" setzt ein Reines Wohngebiet in der Straße Am Lyggengraben und im Bereich Unnaer Straße ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hatte die Verschiebung der Baulinie und der Baugrenze im Bereich des nördlichen Plangebietes zum Inhalt. (siehe Abbildung 1)

In der 2. Und 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in nicht überbaubare Fläche umgewandelt

Abbildung 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße" und 1. Änderung



## Bebauungsplan Nr. 11, 4. Änderung

### Änderungsantrag/Planungsziel

Änderungsziel ist die Verschiebung der Baugrenze im hinteren Bereich der Grundstücke um 5 m nach Osten, um die Möglichkeit eines Anbaus an vorhandene Gebäude zu erreichen. Es wird die Festsetzung getroffen werden, dass in dem Gebiet nur Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Der Änderungsbereich ist in Abbildung 2 dargestellt.

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Da es sich bei der vorliegenden Änderung um eine Ausweitung der Wohnbaufläche handelt, werden die vorhandenen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Anger Unnaer Straße“ übernommen.

Es ist ein Reines Wohngebiet für Einzelhäuser in offener eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Für die als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesenen Bereiche des Bebauungsplans gilt als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl 0,4. Die Geschossflächenzahl wird in den Bereichen der eingeschossigen Wohnbebauung mit 0,4 festgesetzt. Gestalterische Festsetzungen sind für die Dachform vorgesehen. Hierbei wird ein Satteldach mit maximal 40 Grad Dachneigung festgesetzt.

Abbildung 2: Änderungsbereich 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße"



## Rechtliche Grundlage

### Verfahren nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 wurde der § 13a BauGB (Bebauungspläne zur Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren) eingefügt.

Es können hierbei die Regelungen des § 13 BauGB angewandt werden, wonach von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden kann; ebenso wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen, wenn nach Ersteinschätzung keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgehen, was in der vorliegenden Pla-

nung der Fall ist. Danach ist der Satzungsbeschluss zu fassen. Die Eingriffsregelung nach BNatSchG findet keine Anwendung.

Der Bebauungsplan Nr. 11 und die 1., 2. und 3. Änderung sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die Kriterien einer Verfahrensführung nach § 13 a BauGB sind gegeben.

## **Erschließung**

### Verkehr

#### Erschließung

Die äußere Erschließung wird durch die „Unnaer Straße“ sichergestellt. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Stichstraße „Am Lyggengraben“.

### Entwässerung

Das Plangebiet ist über die in der „Unnaer Straße“ verlaufenden Kanäle und Leitungen erschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

## **Natur- und Landschaft**

Im seit 24.08.2012 rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche, die sich außerhalb der Festsetzungsräume befindet, dargestellt und daher sind keine landschaftsplanerischen Festsetzungen vorhanden.

### Artenschutz

Es wurde eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Anger Unnaer Straße“ vorgenommen, um festzustellen, ob im Geltungsbereich besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können. Außerdem wurde untersucht, ob durch die Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden. Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Lage in dem stark besiedelten Bereich der Werler Kernstadt und der bisherigen Nutzung der Fläche von der Planung keine bemerkenswerten oder schutzwürdigen Biotope berührt sind und nach dem aktuellen Kenntnisstand bei der Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG erfüllt werden.

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

### Umweltbericht

Auf Grund der Gesetzesregelung nach § 13 a BauGB besteht für diese Änderung nicht das Erfordernis einer Umweltprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

### Klimaschutz

Da das in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 "Anger Unnaer Straße" befindliche Plangebiet eine Ausweitung eines bestehenden Baugebietes darstellt, sind keine weiteren Festsetzungen zum Klimaschutz wie z.B. Stellung der Gebäude zur Sonne, Vermeidung gegenseitiger Verschattungen oder Dachformen zur optimalen Sonnenausbeute vorgesehen.

Aufgrund der fehlenden großflächigen Naturbestandteile im Plangebiet, die das Treibhausgas CO<sub>2</sub> aufnehmen, erübrigen sich Festsetzungen im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel.

### Bewertung und Ausgleich des Eingriffs

Der Ausgleich des Eingriffs ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ bzw. des bestehenden Baurechts gem. § 34 BauGB (Innenbereich) zu ermitteln. Nach § 1 a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

## **Sonstige Belange**

### Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

In der Aufstellung „Erfassung von Altlasten im Kreis Soest“ ist der Planbereich nicht aufgeführt; für einen Altlastenverdacht bestehen zurzeit keine Hinweise.

### Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine vorhandenen Denkmäler oder Bodendenkmäler bekannt.

## **Hinweise**

### Entwässerung

Die Wallfahrtsstadt Werl hat die Versickerungsfähigkeit im Stadtgebiet in einem Gutachten ermitteln lassen.

Der überwiegende Teil des Stadtgebietes ist aus verschiedenen Gründen für eine Versickerung nicht geeignet. Die Ergebniskarte mit der Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Tauglichkeit für die Versickerung von Niederschlagswasser kann im Planungsamt oder im Kommunalbetrieb eingesehen werden.

### 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 BNatSchG, Abs. 5, Satz 2 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

Im Zuge der Planumsetzung/Bauausführung ist nachfolgendes zu beachten:

sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigung 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. Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.

### Denkmalschutz

Folgende Hinweise werden gegeben:

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des historischen Stadtkerns von Werl, einem archäologisch bedeutsamen Bereich. In der näheren Umgebung des o.g. Plangebietes sind zahlreiche archäologische Fundstellen verschiedener Epochen bekannt. Möglicherweise reichen einzelne Fundstellen bis in den Planungsbereich hinein. Zudem ist bei Bodeneingriffen im Rahmen der Planumsetzung mit der Aufdeckung bisher unbekannter Fundstellen zu rechnen.

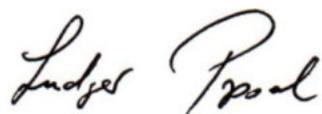
Im Allgemeinen können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Bodendenkmalpflege und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 FAX 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).

### Flächenbilanz

	<b>Fläche</b>	<b>Flächenanteil</b>
Verfahrensgebiet	3.909 m <sup>2</sup>	100,0 %
Reines Wohngebiet (WR)	3.909 m <sup>2</sup>	100,0 %
- davon überbaubare Fläche	1.563 m <sup>2</sup>	40,0 %
- davon nicht überbaubare Fläche	2.345 m <sup>2</sup>	60,0 %

Werl, im Oktober 2015

i. A.



(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt